

An aerial photograph of a large rural property in autumn. The landscape is a mix of green fields, yellow and orange trees, and a dense forest in the background. A small cluster of buildings, including a red house and a white house, is visible in the middle ground. A road or path runs through the property. The sky is overcast with soft light.

aktiv.

Sultindvikveien 278, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN

**Stor landbrukseiendom på ca 296
daa med fiskerett i
Rossfjordvassdraget og nydelig
beliggenhet - renoveringsobjekt.**



Daglig Leder

Mads Wallerheim

Mobil 995 13 630

E-post mads.wallerheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES.
TLF. 400 01 134

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 600 000,-
Omkostn.: Kr 16 380,-
Total ink omk.: Kr 616 380,-
Selger: Martha Annie Johansen
Karlo Sørås
Olaf Johan Sørås
Alf Sørås
Vidar Kristoffersen
Jill Nergård
John-Magne Nergård
Tone Sørås Humstad
Tove Kristoffersen

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 62/62 kvm
Tomtstr.: 295963.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1901250175

Stor landbrukseiendom på ca 296 daa med fiskerett i Rossfjordvassdraget og nydelig beliggenhet.

Eiendommen har meget fin beliggenhet på nedsiden av hovedvei, med utsikt over Rossfjordstraumen og god solgang. Eiendommen ligger knapt to kilometer fra Rossfjord med skole, barnehage og nærbutikk. Det er fiskerettigheter i Rossfjordvassdraget tilknyttet eiendommen. Eiendommen er på hele 296 dekar, hvor 22,9 dekar er fulldyrka jord og 151 dekar er produktiv skog. Idag er eiendommen bebygd med eldre enebolig som er å regne som renoveringsobjekt, samt en eldre garasje.

Med eiendommen følger også jaktrett, i elgvaldet er det totalt 57 eiendommer hvor grunneiere kan få delta. Dersom du ikke ønsker å være med på selve jakten får du som grunneier en andel av kjøttet som blir solgt. Dette varierer fra kr. 700,- til kr. 1200,-.

Boligen går over to etasjer og inneholder stue, kjøkken, bad, gang, bod og to soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Budskjema	57

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA totalt: 62 m²

1. etasje

BRA-i: 42 m² Vindfang, gang, bad, bod, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 20 m² Gang og to soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

295963.7 m²

Tomtebeskrivelse

Stor landbrukseiendom som strekker seg fra Slettfjell og ned til Rossfjorden. Eiendommen består av totalt ca. 296 daa fordelt på to teiger, hvorav 22,9 daa er fulldyrka jord og 151 daa er produktiv skog. Eiendommen vurderes som en typisk skogseiendom med begrenset jordbruksdrift, men med et visst potensial for vedproduksjon til eget bruk og jakt.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til ca 2 km fra Rossfjordstraumen. Fra eiendommen har en vid utsikt mot elva og landskapet omkring. Buss og skoleruter til Rossfjordstraumen og Finnsnes. I Rossfjordstraumen finner en skole, 1.-10. kl., med svømmehall, barnehage, sykehjem, dagligvareforretning, samfunnshus og kirke. Friluftsmuligheter, fiske i sjøen samt bærplukking i nærområdet. Rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Adkomst

Privat adkomst fra fylkesvei.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type takst

Landbrukstakst

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av betong mot stedlige masser. Det er krypekjeller under hele boligen. Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag. Opprinnelig del av boligen har tømmerkonstruksjon. Den tilbygde delen har sannsynligvis veggkonstruksjon av bindingsverk. Utvendig kledning er liggende malt trepanel. Saltak av ås- og sperretak. Opprinnelig del er tekket med skiferstein, tilbygget del er tekket med metallplater. Vinduer er i hovedsak av to-lags uisolerte glass. Enkelte vinduer med forseglede glass. Malt tredør som hoveddør. Overflater på gulvene er belegg. Veggene har malte plater. I Himlingen er det plater og panel. Loftstrapp av tre med belegg i trinnene. Trappen mangler rekkverk. Teglsteinspipe, det er ikke ildsted tilknyttet.

Det vannrør av kobber og avløpsrør av plast og SOIL. Det elektriske anlegget har skrusikringer og åpeninstallasjon.

Innhold

Boligen går over to etasjer med stue, kjøkken, bad, gang og bod i første etasje. Loftsetasjen inneholder gang og to soverom. På eiendommen står det også en eldre garasje.

Standard

Boligen er trolig fra 1920 hvor de innvendige overflatene er av eldre standard, og boligen er å regne som et totalrenoveringsobjekt, evt. riveobjekt. Boligen er påbygd med bad i senere tid. Boligen går over to etasjer og inneholder blant annet bad, kjøkken, stue og to soverom. På eiendommen står det også en eldre garasje/uthus.

Kjøkkenet har eldre plassbygget kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Innredningen er brukspreget, men kan benyttes. Badet har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant, opplegg for vaskemaskin samt dusjplass.

Rommet har omfattende fuktskader, i hovedsak utenfra våtrommet, men skadene omfatter etasjeskille og veggkonstruksjon slik at våtrommet kan ikke menyttes slik det er i dag.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen grunn.

Diverse

Det er klare spor etter mus og gnagere i krypekjelleren.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 600 000

Kommunale avgifter

Kr 329

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 35 004

Formuesverdi primær år

2023

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 10 i Senja kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5530/5/10:

02.03.1908 - Dokumentnr: 900184 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
- forsøkt innhentet, ikke fremlagt grunnet alder.

14.10.1914 - Dokumentnr: 900166 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:5 Bnr:12
Bestemmelse om beiterett
Med flere bestemmelser
- forsøkt innhentet, ikke fremlagt grunnet alder.

30.08.1948 - Dokumentnr: 401012 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

11.03.1970 - Dokumentnr: 882 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Bestemmelser om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1998 - Dokumentnr: 2550 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2017 - Dokumentnr: 79674 - Jordskifte
Jordskiftesak 1900-2015-0034 Rossfjordvassdraget
Vedtekter for Rossfjordvassdragets grunneierlag
Bestemmelser om fiskerett i Rossfjordvassdraget
Gjelder denne registerenheten med flere
- Innhentet.

27.10.1884 - Dokumentnr: 900095 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5530 Gnr:5 Bnr:8

14.10.1914 - Dokumentnr: 900125 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5530 Gnr:5 Bnr:12

12.01.1924 - Dokumentnr: 900006 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5530 Gnr:5 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1356776 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1931 Gnr:5 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 825351 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:5 Bnr:10

14.10.1914 - Dokumentnr: 900167 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:5 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:5 Bnr:107
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
- forsøkt innhentet, ikke fremlagt grunnet alder.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger på opprinnelig del av boligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Meger har dog mottatt godkjente tegninger på tilbygg datert 10.06.1976. Det foreligger også godkjente tegninger av redskapshus/uthus datert 25.08.2000.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre

endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Privat adkomst fra fylkesvei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert i kommunedelplanen for landområdene i tidligere Lenvik kommune hvor det er avsatt 295 932m² til LNF-område.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Det bør innhentes vurdering fra fylkeskommunens kulturminneforvaltning før det planlegges sanering, ombygging eller oppføring av ny bolig.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest

innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 15.000,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 16 380

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.940,-. Totalt kr. 72.840,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

Tlf: 995 13 630

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479

Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

05.02.2026



rt Rudnik Fototjenester



rt Rudnik Fototjenester



rt Rudnik Fototjenester



rt Rudnik Fototjenester

Vedlegg

Verditakst for landbrukseiendom

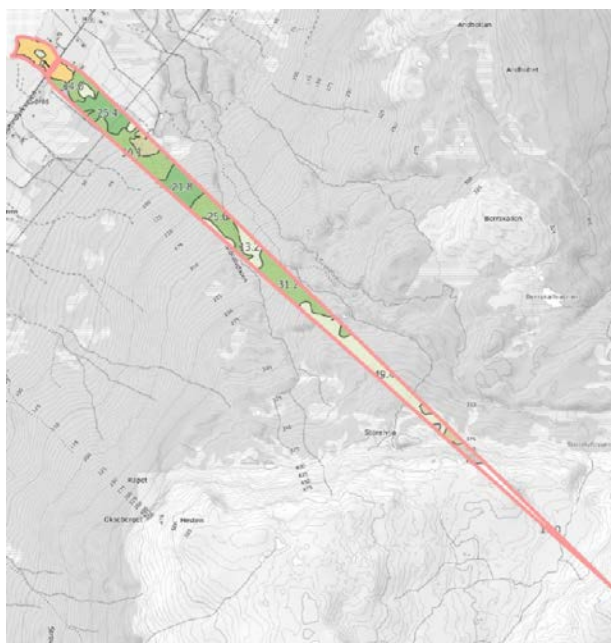
Sørøst

📍 Sultindvikveien 278, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN

📖 SENJA kommune

gnr/bnr 5/10

Markedsverdi
600 000



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 20060-1984

Referansenummer: ZD5879

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie
Solli



Gyldig rapport
21.10.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Landbrukseiendommen Sørø ligger i Rossfjord i Senja kommune, om lag tre kilometer fra Rossfjord sentrum. Eiendommen består av totalt ca. 296 daa fordelt på to teiger, hvorav 22,9 daa er fulldyrka jord og 151 daa er produktiv skog. Eiendommen vurderes som en typisk skogseiendom med begrenset jordbruksdrift, men med et visst potensial for vedproduksjon til eget bruk og jakt.

Våningshuset er registrert i SEFRAX og fremstår i svært dårlig teknisk stand. Bygningen er tilnærmet kondemnabel og krever omfattende rehabilitering eller nyoppføring. Det er påvist setningsskader i grunnmuren, råteskader i kledning, tak og bjelkelag, samt betydelige fuktskader i våtrom og konstruksjoner. Elektrisk anlegg og rørlegg er av eldre type og må totalfornyes. På bakgrunn av dette er boligen tillagt kun begrenset verdi som våningshus. Det er i tillegg en enkel garasje på eiendommen med begrenset teknisk verdi.

Grunndata viser at eiendommen ikke er odelsjord, men er konsesjonspliktig ved salg i det åpne markedet. Ved overdragelse innen familien kan eiendommen overtas konsesjonsfritt, men våningshusets tilstand tilsier at personlig boplikt ikke kan oppfylles. Det kan derfor være grunnlag for fritak fra boplikten etter konsesjonsloven § 5.

Grunnboken viser ingen pengeheftelser, men enkelte eldre servitutter om veg, vann og beite, samt jordskiftesaker knyttet til Rossfjordvassdraget. Disse vurderes ikke å ha negativ innvirkning på eiendommens bruk.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	22,9	3 750	85 875
Skog	151,4	397	60 070
Uproduktig skog og utmark	104,0	150	15 600
Jakt og fiske			30 000
Driftsbygninger			150 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			260 000
Eiendommens totale verdi			601 545

Mandat

Mandat for landbrukstakst

Oppdrag:

Taksering av landbrukseiendommen Sørø, gnr. 5 bnr. 10, beliggende i Senja kommune, adresse Sultindvikveien 278, 9302 Rossfjordstraumen.

Rekvirent:

Karlo Sørås, på vegne av hjemmelshavernes dødsbo.

Formål:

Taksten utarbeides i forbindelse med eiendomsoverdragelse. Formålet er å fastsette en realistisk markedsverdi som reflekterer eiendommens verdi som landbrukseiendom, basert på jord- og skogressurser, tun og bygninger, samt eventuelle rettigheter og begrensninger.

Omfang:

Takseringen omfatter eiendommens samlede arealer, bebyggelse og rettsforhold slik de fremgår av grunnbok, matrikkel og gårdskart. Vurderingen gjennomføres som en helhetlig analyse av eiendommens produksjonsgrunnlag og tekniske status.

Bygninger:

Boligen på eiendommen vurderes å være i så dårlig teknisk stand at den vil kreve svært omfattende renovering, utskifting og påkostninger for å kunne brukes som bolig. Bygningen anses som tilnærmet kondemnabel. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for boligen, og potensielle kjøpere må selv gjøre seg grundig kjent med byggets faktiske tilstand. Som følge av at bygningen er registrert i SEFRAK-registeret, må det foretas ytterligere undersøkelser hos kulturminnemyndighetene for å avklare hvilke tiltak som er tillatt ved eventuell sanering eller renovering.

Grunnlagsdokumenter:

Taksten bygger på følgende dokumenter:

- Grunnboksutskrift for gnr. 5 bnr. 10, datert 20.10.2025
- Matrikkelutskrift for gnr. 5 bnr. 10, datert 20.10.2025
- Gårdskart fra NIBIO, datert 20.10.2025
- SEFRAK-opplysninger fra Riksantikvaren
- Befaring og visuell vurdering av eiendommen

Metode:

Taksten utarbeides etter Norsk Takst sine retningslinjer for landbrukstaksering, hvor verdien settes som summen av jordverdi, skogverdi, tomt og bygninger, med fradrag for relevante kostnader og begrensninger. Verdien skal gjenspeile markedsnivået for sammenlignbare eiendommer i området, basert på dagens driftsforhold og tekniske tilstand.

Avgrensninger:

Taksten er ikke en teknisk tilstandsrapport og omfatter ingen inngrep eller fysiske undersøkelser utover visuell vurdering. Eiendommen er vurdert som helhet, og det tas forbehold om skjulte feil eller mangler. For SEFRAK-registrert bebyggelse må tiltak avklares med kulturminnemyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
26.9.2025			Anders Killie Solli Karlo Sørås	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	5	10	0	295963,7 m ²	BEREGNET AREAL	Eiet

(Ambita)

Adresse

Sultindvikveien 278

Hjemmelshaver

Sørås Arild Andreas, Kristoffersen Ranveig Marie

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	2008

Arealgrunnlag



Juridisk status

Arealstatus

Arealstatus og juridiske forhold

Eiendommen Sørø, gnr. 5 bnr. 10 i Senja kommune, har et samlet registrert areal på om lag 296 dekar, fordelt på to teiger. Av dette utgjør 22,9 dekar fulldyrka jord og omkring 151 dekar produktiv skog, fordelt på 47,2 dekar skog av høy bonitet og 104,2 dekar skog av middels bonitet. I tillegg inngår 78,6 dekar uproduktiv skog, samt mindre partier med myr, åpen fastmark og bebygd areal. Arealfordelingen viser at eiendommen hovedsakelig består av skog med god produksjonsevne, mens jordbruksarealet har begrenset omfang.

Etter odelsloven § 2 kreves det minst 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog for at en eiendom skal regnes som odelseiendom. Sørø har 22,9 dekar fulldyrka jord og 151 dekar produktiv skog, og oppfyller dermed ikke vilkårene for odelsrett. Eiendommen er dermed ikke odelsjord.

Etter konsesjonsloven § 4 utløses konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom når arealet overstiger 100 dekar, eller når fulldyrka og overflatedyrka jord samlet overstiger 35 dekar. Selv om eiendommen ikke har odelsgrunnlag, overstiger den samlet arealgrense for konsesjonsplikt ved salg i det åpne markedet. Ved overdragelse innen familien, slik som ved arveoppgjør, kan eiendommen imidlertid overtas konsesjonsfritt, forutsatt at boplikten ivaretas.

Når det gjelder boplikt, gjelder reglene i konsesjonsloven § 5 og odelsloven § 27, hvor det stilles krav om personlig bosetting på eiendommer som overtas konsesjonsfritt dersom eiendommen har et bebygd våningshus og et visst produksjonsgrunnlag. Boplikten innebærer at ny eier må bosette seg på eiendommen og opprettholde dette som sin faste bolig i minst fem år. På bakgrunn av boligens tilstand vurderes det imidlertid at boplikt ikke kan oppfylles i praksis. Våningshuset er i så dårlig forfatning at det ikke kan benyttes som bolig uten omfattende og kostbar rehabilitering. Det må derfor legges til grunn at ny eier kan søke om fritak fra boplikten etter konsesjonsloven § 5, første ledd. BRATAKST vurderer ikke sannsynlighet for eventuell bortfall av boplikt. Det anbefales å kontakte Senja Kommune for ytterligere spørsmål.

Etter jordlova § 1 skal eiendommen forvaltes på en måte som fremmer bærekraftig ressursbruk, bosetting og matproduksjon. Den fulldyrka jorda skal holdes i hevd, og omdisponering til andre formål krever godkjenning. Etter skoglova § 1 skal skogressursene forvaltes med tanke på både verdiskaping og ivaretagelse av miljøverdier. Skogen på Sørø har høy og middels bonitet og representerer et reelt produksjonspotensial som kan bidra til langsiktig verdiskaping, men krever aktiv forvaltning i tråd med lovens krav.

Samlet vurdert fremstår Sørø som en typisk skogseiendom med begrenset jordbruksdrift. Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg i det åpne markedet, men ikke odelsjord. Den omfattes både av jordlova og skoglova.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Eiendommens dyrket mark slås i dag. Rekviert er ikke kjent med hvem som utfører dette.

Kommentar til grunnboksbladet

Eiendommen Sørø, gnr. 5 bnr. 10 i Senja kommune, er opprettet ved skylddeling fra hovedbruket gnr. 5 bnr. 8 den 27. oktober 1884. Hjemmel til eiendomsretten er tinglyst 7. mars 2008 på Ranveig M. Kristoffersen og Arild Andreas Sørås, hver med ideell halvpart. Begge hjemmelshavere er registrert som avdøde, og oppdraget er rekviert av Arild Andreas Sørås' sønn, Karlo Sørås, på vegne av dødsboet.

Det er ingen pengeheftelser tinglyst på eiendommen.

Grunnboken viser flere eldre servitutter og bestemmelser, hvorav de fleste er av historisk karakter. Disse omfatter blant annet:

- Bestemmelser om veg fra 1908 og 1914, knyttet til regulering av veggrunn og adkomstrett.
- Bestemmelse om felles vannledning fra 1948 og erklæring om felles vannverk fra 1970, med bestemmelser om vedlikehold.
- Jordskiftesaker fra 1998 og 2017 som omhandler Rossfjordvassdraget og etablering av Rossfjordvassdragets grunneierlag, med bestemmelser om fiskerett og vedtekter for forvaltning av vassdraget.
- Bestemmelser om beiterett fra 1914, med henvisning til gnr. 5 bnr. 12 og flere tilgrensende bruk.

Ingen av de registrerte heftelsene antas å ha negativ innvirkning på eiendommens daglige bruk eller verdi. Retten til beite, vann og veg anses som tradisjonelle landbruksservitutter som fortsatt kan ha praktisk betydning for driften.

Eiendommen har ikke tinglyste pantobligasjoner, forkjøpsretter eller andre økonomiske heftelser.

Vil du at jeg nå lager neste del – Regulerings- og arealstatus – som beskriver LNF-formålet og hvilke føringer kommuneplanen legger for bruk av eiendommen?

Generelt om eiendommen

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

SEFRAK-registrering – betydning for eiendommen

På eiendommen Sørø er det registrert to SEFRAK-objekter. Hovedbygningen er registrert med gul markering, mens restene etter den tidligere driftsbygningen er registrert med grå markering. Fargene i SEFRAK-registeret har ingen direkte juridisk virkning, men brukes som informasjonsnivå i Riksantikvarens database og gir veiledning om bygningenes status og forventet verneverdi.

Gul registrering (boligen) En gul registrering betyr at bygningen fortsatt står og er synlig i terrenget. Bygningen er vurdert å ha et visst kulturhistorisk potensial, men den er ikke formelt fredet. Kommunen og fylkeskommunen skal likevel vurdere verneinteresser ved søknad om tiltak som riving, ombygging eller vesentlige endringer. I praksis betyr dette at eier har ordinær råderett, men må forvente at kulturminnemyndighetene skal uttale seg før eventuelle tiltak. SEFRAK-registreringen gir ingen automatisk vernestatus, men utløser et melde- og vurderingsansvar ved behandling av byggesaker. For Sørø innebærer dette at hovedhuset, selv om det er i sterkt forfall og tilnærmet kondemnabelt, ikke kan fjernes eller bygges om uten at det foreligger avklaring fra kommunen. Det bør derfor innhentes vurdering fra fylkeskommunens kulturminneforvaltning før det planlegges sanering, ombygging eller oppføring av ny bolig.

Grå registrering (ruinen etter driftsbygningen) En grå markering betyr at bygningen tidligere har vært registrert i SEFRAK, men nå er revet, brent eller gått tapt. Den beholdes likevel i registeret som et historisk dokument over tidligere bebyggelse. En grå registrering har ingen praktiske eller juridiske konsekvenser for dagens bruk av eiendommen, men markerer at stedet har hatt bygninger av historisk interesse. Kommunen vil normalt ikke stille krav til bevaring eller vurdering av slike ruiner utover eventuell arkeologisk vurdering dersom tiltak berører selve tuftene.

For Sørø betyr dette at restene etter den tidligere driftsbygningen ikke har noen rettslig binding, men at stedet er registrert som del av det historiske kulturlandskapet rundt tunet.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen Sørø ligger i Rossfjordbygda, et bygdesamfunn i den østlige delen av Senja kommune. Området har et aktivt lokalsamfunn med næringsvirksomhet, håndverksbedrifter og offentlig virksomhet, og er preget av spredt bebyggelse, skog og jordbruksarealer som danner et åpent og variert kulturlandskap.

Fra eiendommen er det om lag 3 kilometer til Rossfjord sentrum, hvor man finner barneskole, barnehage og døgnaften dagligvarebutikk. I sentrum finnes også flere lokale arbeidsplasser, herunder sykehjem, servicebedrifter, produksjons- og anleggsvirksomhet. Området har et stabilt befolkningsgrunnlag og god tilgang til offentlige tjenester.

Avstanden til Finnsnes, som fungerer som kommunesenter og handelssentrum for Midt-Troms, er i underkant av 30 kilometer. Her finnes videregående skole, større butikker, legekontor, kulturhus og hurtigbåtanløp til Tromsø og Harstad. Til Tennskjær kai er det om lag 20 kilometer, hvor hurtigbåt har avganger til Tromsø tre dager i uken, noe som gir mulighet for pendling og enkel tilgang til bymessige funksjoner.

Rossfjordområdet har gode tur- og friluftsmuligheter, både sommer og vinter. Nærliggende fjell, skogsområder og Rossfjordvassdraget gir fine forhold for jakt, fiske og rekreasjon. Området har lite gjennomgangstrafikk, og fremstår som rolig og landlig, samtidig som det ligger innenfor grei pendleravstand til Finnsnes og Tromsø.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Grus



Det er ett mindre grusfelt på eiendommen ifølge økonomisk kart. Ved siste registrering av forekomsten, i 1994, er den beskrevet som: Forekomsten består av små strandterrasser. Mektigheten ligger på omkring 2 m. En god del materiale er uttatt i området, men massetakene er utplanert og tilbakeført til jordbruksland. I samme høyde nordøstover fra massetaket, mellom bekkene, ligger flere små terrasserester som sannsynligvis inneholder sand og grus.

Eventuell grusforekomst er ikke tillagt økonomisk verdi for eiendommen basert på de opplysninger som er tilgjengelige.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	22,9 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite		22,9 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	47,2 daa	
Skog av middels bonitet	104,2 daa	
Skog av lav bonitet		151,4 daa
Uproduktiv skog	78,6 daa	
Myr	1,9 daa	
Åpen jorddekt fastmark	16,7 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	6,5 daa	103,7 daa
Bebyggd, vann, bre	0,8 daa	
Ikke klassifisert	17,0 daa	17,8 daa
Sum		295,8 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	22,9	Nei		150	3 435
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite		Nei			
Sum jordbruksareal	22,9				3 435
				Verdi	85 875

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen har lett tilgjengelig og enkle arealer for drift med dagens maskiner. Det dyrkbare arealet er forholdsvis lite. Markene ser ut til å være våte slik at det er stedvis kraftige spor i terrenget etter traktor og utstyr benyttet til høsting. Det bør vurderes tilak for økt bereevne.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	104,0	Verdi pr. daa	150	Sum verdi	Kr. 15 600
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	47,2	500	23 600		
Skog av middels bonitet	104,2	350	36 470		
Skog av lav bonitet					
Sum	151,4		60 070	Total produktiv skogverdi:	Kr. 60 070
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 75 670

Opplysningskilder, beskrivelse

Hovedmomenter i kapitalisering av skog: Inntekter fra hogst: Basert på skogens alder og tilvekst beregnes fremtidige inntekter fra salg av skogen som ved. Deler av eiendommen er utilgjengelig for forvaltning. Stående skog er beregnet ut fra erfaringstall, alder og bonitet.

Driftskostnader:

Dette inkluderer utgifter til planting, vedlikehold, tynning, og transport. Driftskostnader reduserer den kapitaliserte verdien.

Kapitaliseringsrente:

En fastsatt rente 4 % for skog brukes til å diskontere fremtidige inntekter til en nåverdi. Valg av kapitaliseringsrente for skogbruk er beskrevet i Rundskriv M-3/2002 fra Landbruks- og matdepartementet. Dette rundskrivet gir retningslinjer for verdsetting av landbrukseiendommer og spesifiserer hvordan kapitaliseringsrente skal fastsettes for beregning av avkastningsverdien i skogbruket.

Tidshorisont og omløpstid:

Skog har en lang omløpstid, ofte flere tiår, og kapitaliseringsberegninger må derfor ta hensyn til lang tidshorisont.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1 200	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 30 000
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er lagt til grunnverdi av jakt basert på avkastning fra kjøtt og egen jakt. Faktorene som er benyttet er ca 4 kr/daa som er gjengs forområdet.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

1925

Kommentar

I følge SEFRAK-registreringen er boligen oppført i første kvartal av 1900-tallet, noe jeg tolker å være før 1925. Boligen er tilbygget med bad senere, trolig etter krigen. Men vi har ingen opplysninger om byggeår. Som referanseår settes 1920, men det bemerkes at denne opplysningen kan være beheftet med store feil. Om eksakt byggeår er vesentlig for potensielle kjøpere må det gjøres ytterligere undersøkelser.

Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur

Frittliggende enebolig med ukjent oppføringstidspunkt.



Utvendige forhold

Boligen er oppført med grunnmur av betong mot stedlige masser. Det er krypekjeller under hele boligen. De fleste delene av krypekjelleren er ikke mulig å inspisere på grunn av lav etasjehøyde. Det er klare spor etter mus og gnagere i krypekjelleren. Jeg har funnet kraftige sprekker i grunnmuren, skadene er forenelig med setninger i grunnen.

Opprinnelig del av boligen har tømmerkonstruksjon. Den tilbygde delen har sannsynligvis veggkonstruksjon av bindingsverk. Utvendig kledning er liggende malt trepanel.

Kledningen har langt fremkommen råteskade på de fleste fasadene. Ved enkel stikkontroll er det påvist råteskade i tømmerkonstruksjonen som følge av ødelagt kledning.

Saltak av ås- og sperretak. Opprinnelig del er tekket med skiferstein, tilbygget del er tekket med metallplater. Det er utettheter i begge taktekingene. Dette har ført til råteskader på tro, sperrer og underliggende konstruksjoner/materialer.

Vinduer er i hovedsak av to-lags uisolerte glass. Enkelte vinduer med forseglede glass.

Malt tredør som hoveddør.

Dører og vinduer har fukt og råteskader.



Eksempel på råteskadet kledning.



Skader i takkonstruksjonen på opprinnelig del.



Eksempel på skade på vindu



Sprekk i grunnmuren.



Krypekjeller

Innvendige forhold

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.

Det er påvist råteskadet etasjeskille i 1. etasje mot krypekjelleren.

Overflater på gulvene er belegg. Veggene har malte plater. I Himlingen er det plater og panel.

Det er fuktskader på flere overflater. Svekkelser i gulvet gir risiko for å trå gjennom dette.

Loftstrapp av tre med belegg i trinnene.

Trappen mangler rekkverk.

Teglsteinspipe, det er ikke ildsted tilknyttet.

Pipen har frostspreng, vannavrenning og rustet sotluke. Piperehabilitering må gjennomføres før denne tas i bruk.



Skader i himlingen på loftet som følge av utett takteking.



Stuen



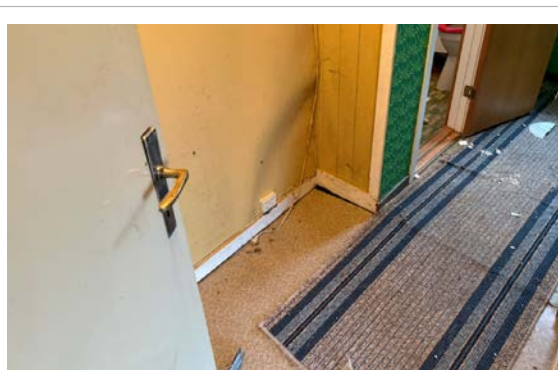
Råteskade i gulvet



Råteskade i gulvet har ført til åpning mellom gulv og vegg



Vannskadet himling, det er ikke mulig å vurdere overliggende konstruksjon.



Gang

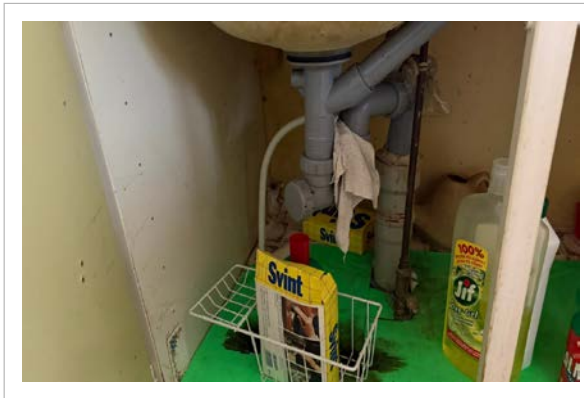


Rustet sotluke

Tekniske installasjoner

Det vannrør av kobber og avløpsrør av plast og SOIL.
Rørene er av en slik alder at det frarådes å sette vanntrykk på de på grunn av stor lekkasjerisiko.

Det elektriske anlegget har skrusikringer og åpeninstallasjon.
Anlegget er av en slik alder at det må oppgraderes før det utnyttes slik normale elektiske anlegg forventes å yte i dag.



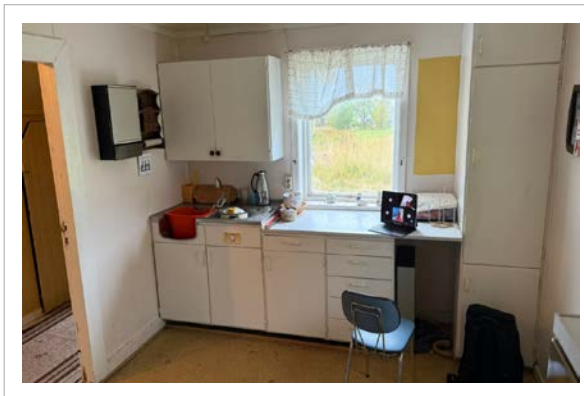
Røropplegg under oppvaskkum.



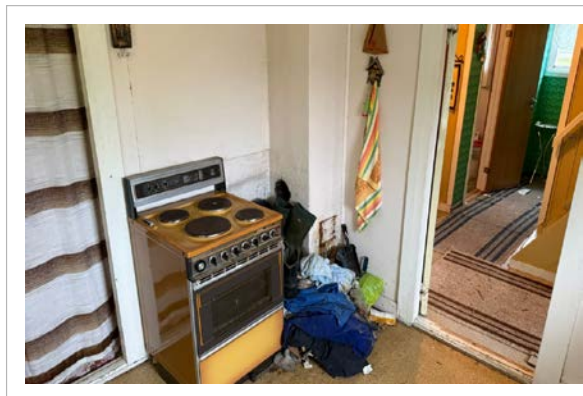
Sikringskapet er plassert i gangen på loftet.

Kjøkken

Eldre plassbygget kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Innredningen er brukspreget, men kan benyttes.

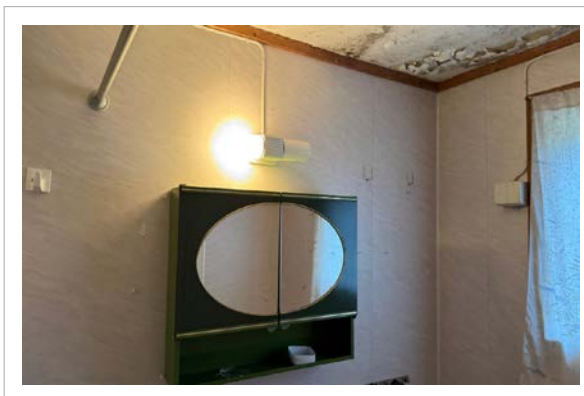


Kjøkkeninnredning

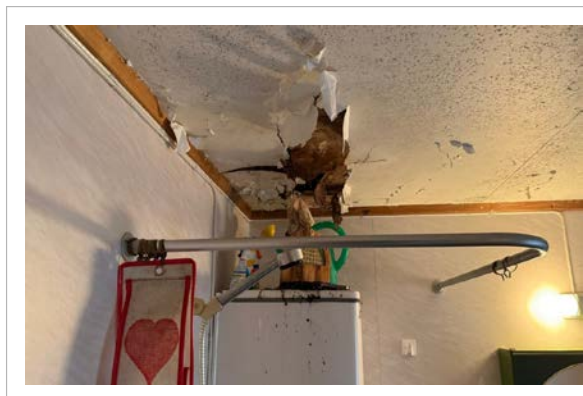


Våtrom

Badet har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant, opplegg for vaskemaskin samt dusjplass. Rommet har omfattende fuktskader, i hovedsak utenfra våtrommet, men skadene omfatter etasjeskille og veggkonstruksjon slik at våtrommet kan ikke menyttes slik det er i dag.



Skader på badet



Skader på badet



Skader på badet

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	42			42	
Loft	20			20	
SUM	62				
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Soverommene er for små for å tilfredsstillere arealkravet for rom for varig opphold.

Driftsbygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse



Byggeår

1990

Kommentar

Ukjent byggeår for garasjen. Som referanseår settes 1990. Det kan være store avvik rundt byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. etasje	67,0
SUM BTA	67

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje oppført med jordgolv. Ringmur og yttervegger av bindingsverk med liggende trepanel utvendig. Saltak tekket med metallplater.

Det må regnes med oppgraderinger og vedlikehold på bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Frdrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 2 500 000
Frdrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 0
Sum Teknisk verdi - Enebolig	Kr.	300 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	300 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Garasje	600 000	5	5	150 000
*Verdils=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10				Total verdi
				150 000

Markedsvurdering

Eiendommen Sørørs ligger i Rossfjord, et bygdesamfunn med stabil bosetting og jevn etterspørsel etter både boligeiendommer og mindre landbrukseieendommer. Avstanden til Rossfjord sentrum er om lag tre kilometer, der man finner skole, barnehage, dagligvarehandel og flere lokale arbeidsplasser. Det er kort vei til større arbeidsmarked på Finnsnes, cirka 30 kilometer unna, og hurtigbåtforbindelse til Tromsø fra Tennskjær, rundt 20 kilometer fra eiendommen. Området har gode natur- og friluftsmuligheter, og mange eiendommer i bygda har de siste årene fått økt etterspørsel som følge av økt tilflytting og interesse for landlige boliger.

Markedsutviklingen i Rossfjordområdet er generelt positiv, og eiendommer med brukbar bygningsmasse og sentral beliggenhet omsettes relativt raskt. Det er registrert flere salg av mindre gårdsbruk og boligeiendommer i området, ofte med prisnivå mellom 1,2 og 3,6 millioner kroner avhengig av standard og størrelse. De fleste omsetningene gjelder eiendommer med rehabiliteringsbehov, men hvor bygningsmassen fortsatt er brukbar og beboelig.

Sørørs skiller seg vesentlig fra disse eiendommene ved at boligen er i så dårlig stand at den ikke lenger anses som beboelig uten fullstendig renovering. Bygningen er tilnærmet kondemnabel og påført omfattende skader etter mange år uten vedlikehold. Dette reduserer markedsattraktiviteten betydelig, selv om eiendommen har et visst potensial gjennom sine jord- og skogressurser og den landlige beliggenheten. Det må også tas høyde for at SEFRAK-registreringen kan medføre begrensninger for riving eller nybygg, og at ny eier må søke avklaringer hos kulturminnemyndighetene før tiltak kan iverksettes.

Eiendommen har ingen pågående drift, og bygningsmassen gir ikke grunnlag for leieinntekter eller løpende avkastning. De fulldyrka arealene har beskjedent omfang, men kan utnyttes til grasproduksjon, beite eller hobbybruk. Skogarealet består hovedsakelig av skog med høy og middels bonitet, og representerer et visst produksjonspotensial, men uten vesentlig inntektsgrunnlag på kort sikt.

Ut fra markedsforholdene i området, bygningsmassens tilstand og begrensningene som følger av SEFRAK-statusen, er eiendommens markedsverdi vurdert til kr 600 000. Verdien reflekterer i hovedsak tomt, jord- og skogarealer samt beliggenheten i et attraktivt område, men med betydelig fradrag for bygningsmassens tilstand og nødvendig påkostningsnivå.

Kr 600 000

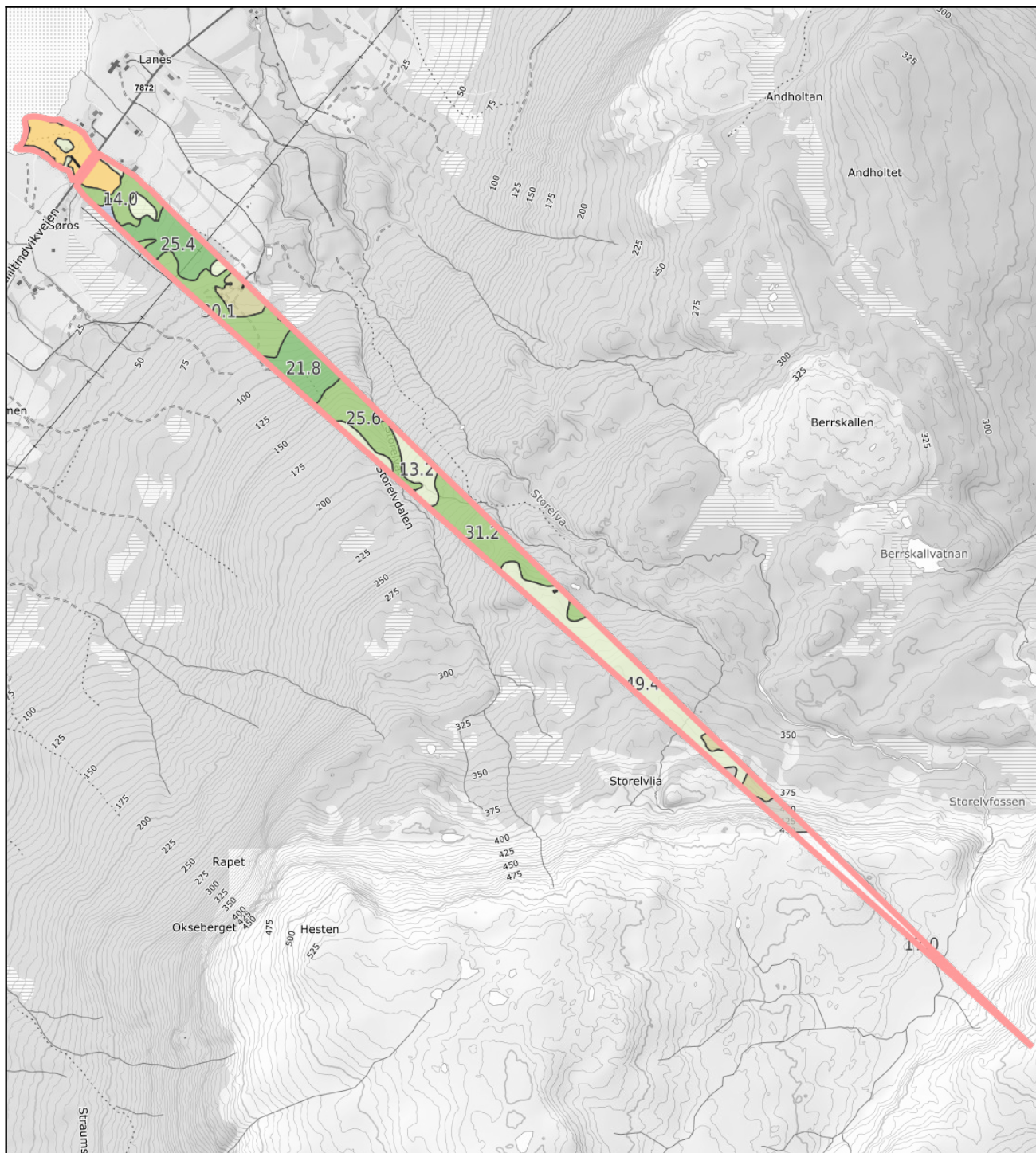
Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gårdskart	20.10.2025		Gjennomgått	1	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.



0100200300m Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 20.10.2025 22:33 Eiendomsdata verifisert: 20.10.2025 22:33	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord 22.9 Overflatedyrka jord 0.0 Innmarksbeite 0.0 Skog av sær høyt bonitet 0.0 Skog av høyt bonitet 47.2 Skog av middels bonitet 104.2 Skog av lavt bonitet 0.0 Uproduktiv skog 78.6 Myr uten skog 1.9 Åpen jorddekt fastmark 16.7 Åpen grunnlendt fastmark 6.5 Bebygg, samf., vann, bre 0.8 Ikke kartlagt 17.0 Sum 295.8 AREALTALL (DEKAR)	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI GÅRDSKART 5530-5/10/0 Tilknyttede grunneiendommer: 5/10/0	Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250175	
Selger 1 navn	
Tone Sørås Humstad	
Gateadresse	
Sultindvikveien 278	
Poststed	Postnr
ROSSFJORDSTRAUMEN	9302
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Arild Andreas Sørås og Ranveig Kristoffersen	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Tone Sørås Humstad	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1901250175

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Huset har stått ubebodd siden 2005

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

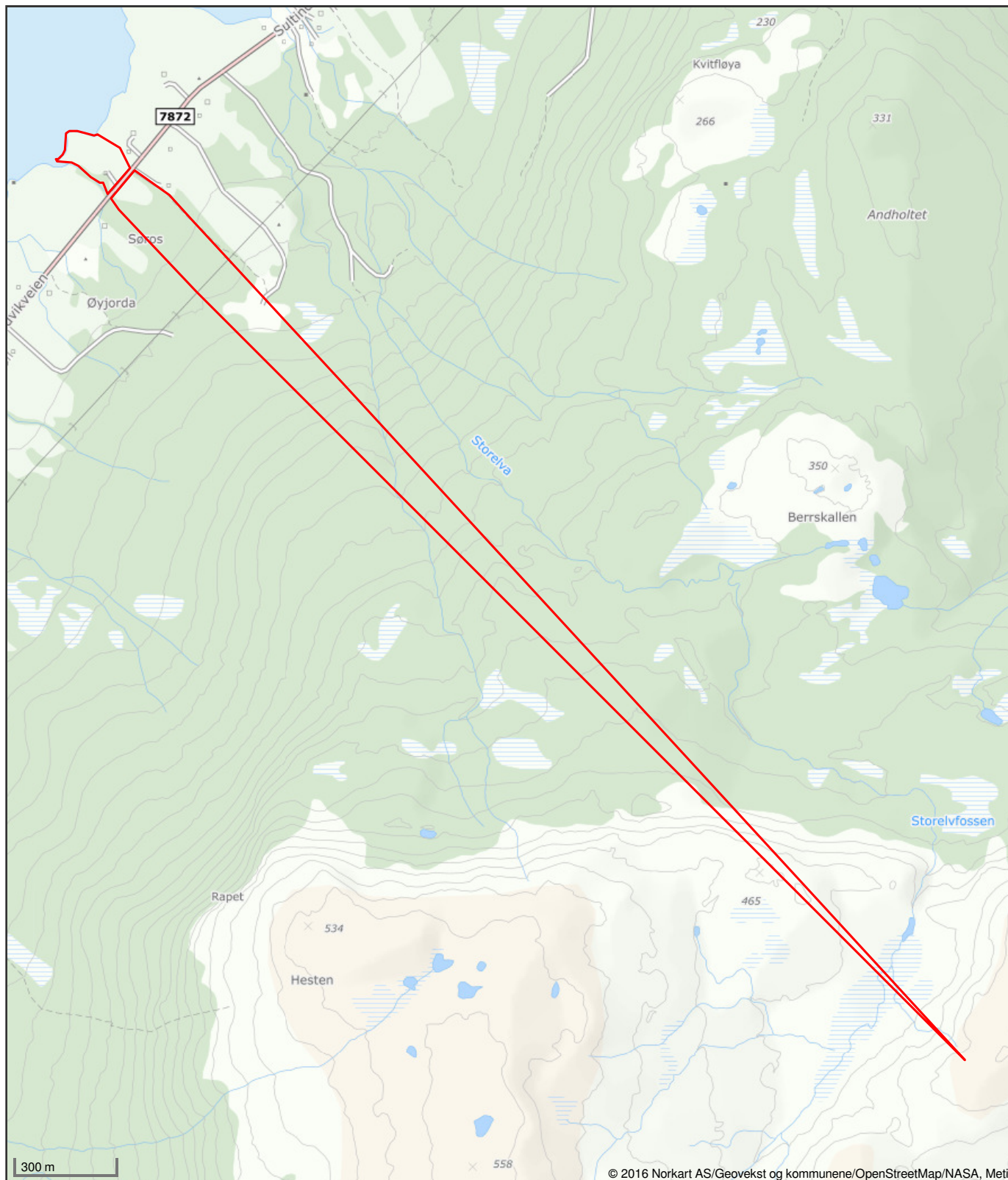
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Sørås Humstad	af5c2bbf49ec60bc2f108f 1707c3e31652e67bcb	01.10.2025 09:23:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1901250175

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Oversiktskart for eiendom 5530 - 5/10//



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.

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	SØROS	Beregnet areal	295963.7
Etablert dato	27.10.1884	Historisk oppgitt areal	296122,3
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.42	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ 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	5/10
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	5/10
Matrikulering av eksist. festegrunn Oppmålingsforr.	22.05.2017 22.05.2017	ESA 17/2716		1931-5/12/1 (1779,9), 5/12 (-1779,8) 5/10, 5/101
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	18.09.2007 24.11.2009			5/12 (-2222,8), 5/102 (2222,8) 5/10
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	18.09.2007 24.02.2011			5/10, 5/12, 5/101
Skylddeling Skylddeling	12.01.1924			5/10, 5/19
Skylddeling Skylddeling	14.10.1914			5/10, 5/12
Skylddeling Skylddeling	27.10.1884			5/5, 5/10

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7700015.32	632305.54	0	Nei	274481.1	
Eiendomsteig	7700475.75	631797.92	0	Ja	21482.6	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRÅS ARILD ANDREAS F101139*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)
KRISTOFFERSEN RANVEIG M F120834*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Sultindvikveien 278

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9302 ROSSFJORDSTRAUMEN	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	102 Rossfjord	Tettsted	
Valgkrets	1 Straumen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191767209		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	191767209	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	
3	191776968		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	
4	19648516		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	03.10.2000

1: Bygning 191767209: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	70
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
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		02.03.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sultindvikveien 278	H0101	5/10	70	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	48	0	48	0	0	0

2: Bygningsendring 191767209-1: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
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		04.08.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	5/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	10	0	10	0	0	0

3: Bygning 191776968: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		02.03.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	5/10	-	-	-	-	-

4: Bygning 19648516: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk 03.10.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	67
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

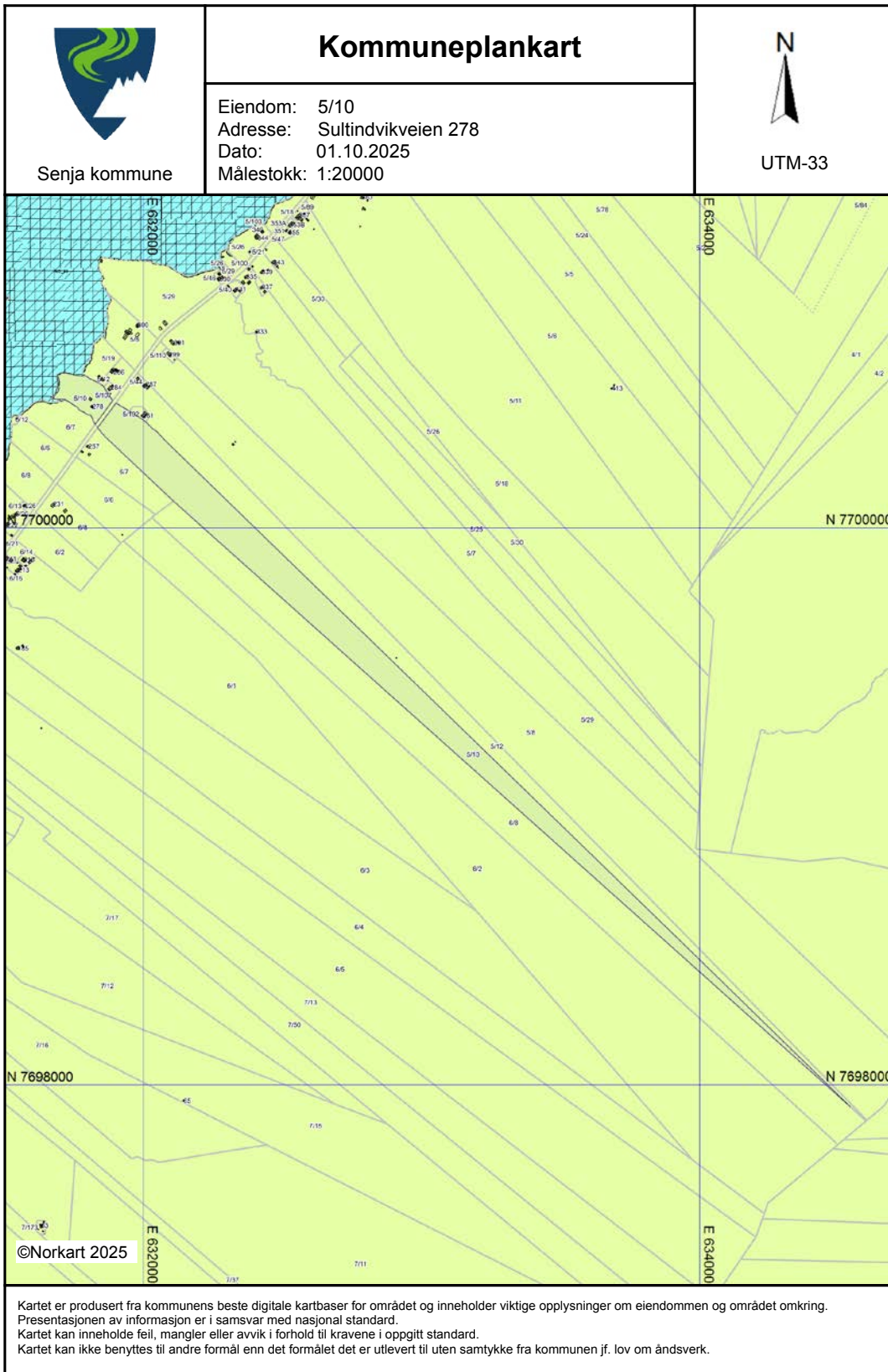
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.08.2000	18.09.2000
Igangsettingstillatelse	25.08.2000	18.09.2000
Tatt i bruk	03.10.2000	03.10.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	5/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	67	67	0	0	0



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)
 LNF-område

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
 Naturområde vann - nåværende

 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Båndlegging etter lov om naturvern - nåværer

 Båndlegging for regulering etter PBL - fremtid

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensnig

 Grense for arealformål

 Påskrift områdenavn



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 01.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sultindvikveien 278, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Reguleringsplaner
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202002
Navn	Kommuneplanens arealdel for kystområdene (Kystsoneplan) Senja kommune
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/4181/PID_202002_Bestemmelser_retningslinjer_20210311.pdf
Delarealer	Delareal 438 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560-10
	Delareal 438 m ² Arealbruk Naturområde,Nåværende Områdenavn VN05
	Delareal 88 m ² KPHensynsonenavn H710-01 KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl.

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202108
Navn	Kommuneplanens arealdel for sjøområdene (kystsoneplan) i Senja kommune
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	202103
Navn	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	367
Navn	Kommunedelplan for landområdene i tidligere Lenvik kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/7449/PID_367_Bestemmelser_20141218.pdf
Delarealer	Delareal 295 932 m ² Arealbruk LNF-område,Nåværende

SITUASJONSKART FOR TOMT : vei nr

byggefelt

g.nr. 5 byggekommune Lenvik

mål b.nr. 10

Navn Hilmar Sørås

postadresse 9330 Rosshordstraumen

Fylkesveg

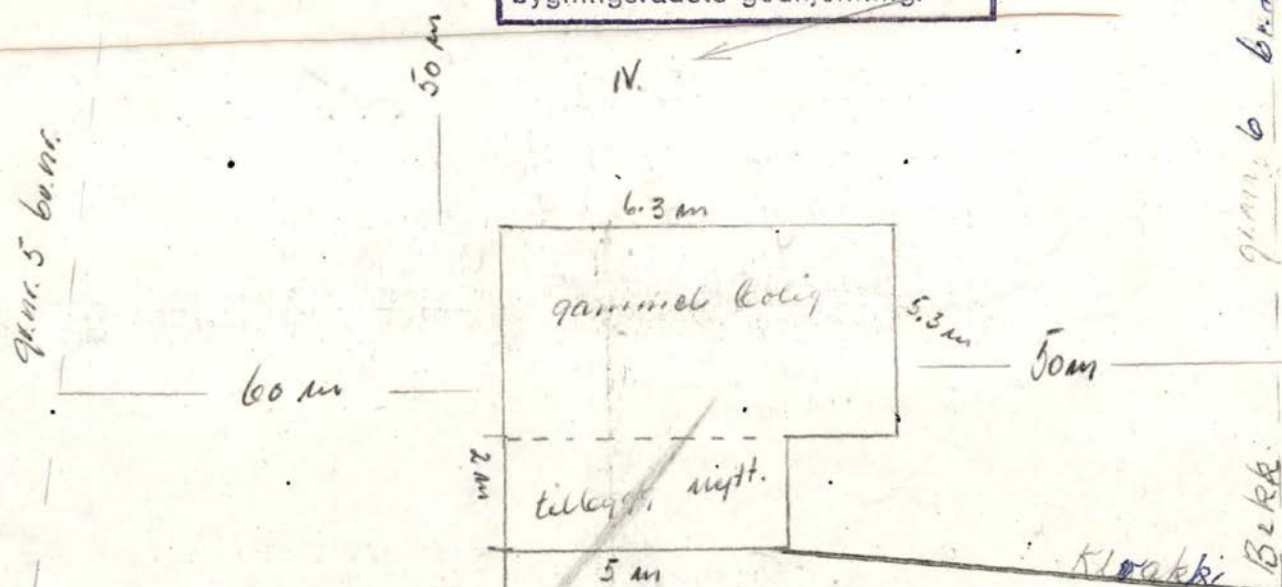
Godkjent 1/10/16 Sak 266/16

LENVIK BYGNINGSRÅD

Oddvar Løkas

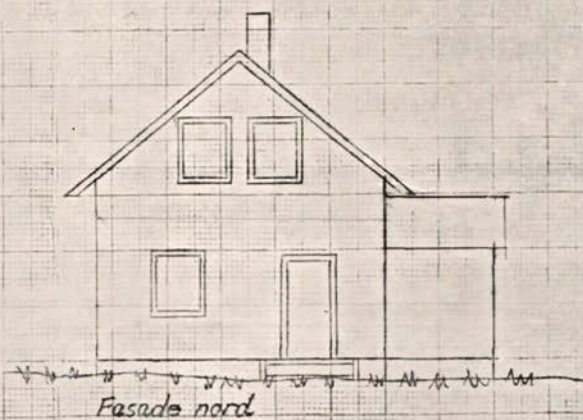
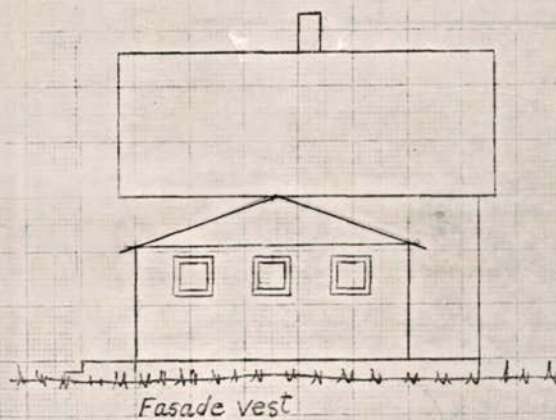
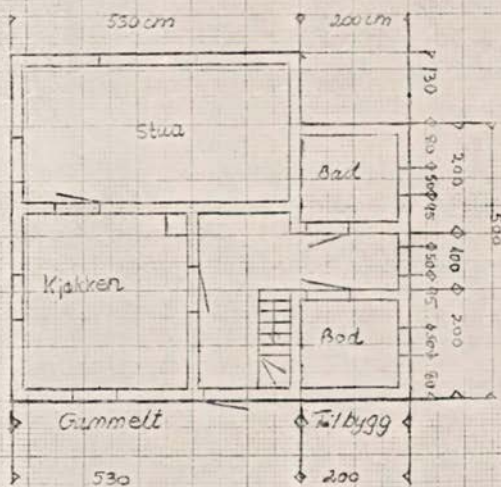
bygningssjef

Forandringer tillates ikke uten
bygningrådets godkjenning.

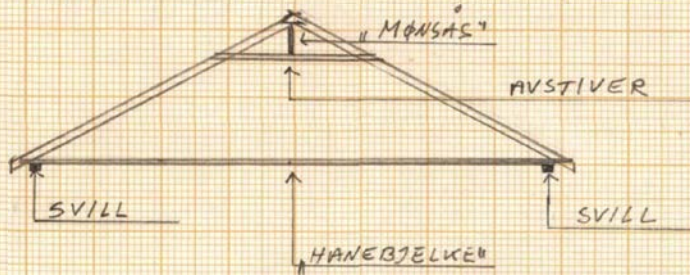


Situasjonskartet tegnes i målestokk 1:500 eller 1:1000 og skal vise tomtens begrensnig. Man må vise adkomstveier, off. kloakk nord-syd-retning, og event. andre ting som kan ha betydning, som utsikt, event. stengende omgivelser, fremherskende vindretning. Tomtens fall må vises, helst med høydefall på koter. I stedet for koter kan man med pil vise hvilken retning tomten faller og oppgi høydeforskjellen, samt oppgi høyden fra nærværende terreng til overkant grunnmur for hvert hjørne på det prosjekterte hus. Huset inn-tegnes i målestokk slik det tenkes plassert. Inngangen skal markeres med pil og møneretningen angis. Avstand fra nabegrense målsettes. Annen bebyggelse også planlagt senere f.eks. garasje tegnes inn. For at man skal bedømme hvor høyt huset ligger skal linjene for ferdig terreng vises på fasadetegningene (også typetegninger).

Godkjent av kommunen 19.10.2016 21.10.16
 LENVIK BYGNINGSRÅD
Adrian Elias
 bygningsråd
 Forandringer tilsetes ikke uten
 bygningsrådets godkjenning.



GNR. 5 BNR. 10
RØSSFJORD



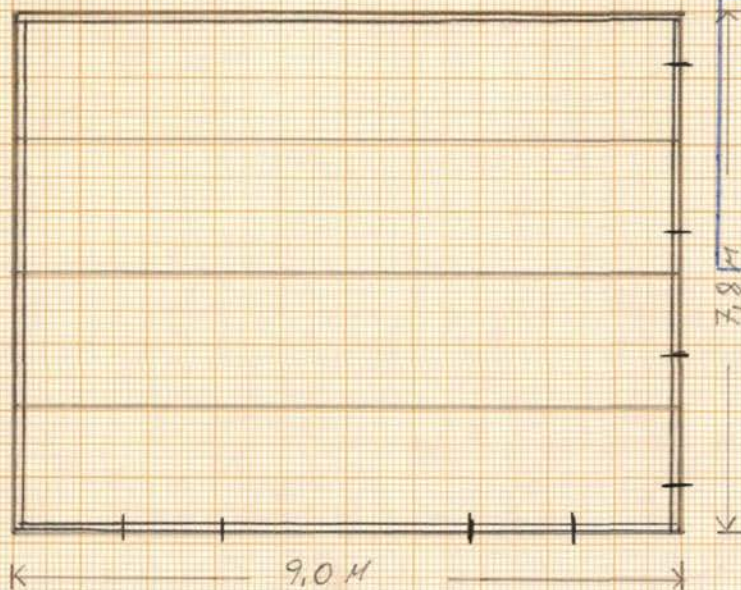
ARILD SGRAS
SKOGENV. 150
9300 FINNSNES

SPERREKONSTRUKTION

GODKJENT M. MERKNADER
SAK 1184/00 DEN 25/8-00
LETTIK EN GJØRD
Hilde Jahsen

Forandringer skal ikke uten
bygningrådets godkjenning.

RAMME AV TO STK 2"x5" I HØYDEN



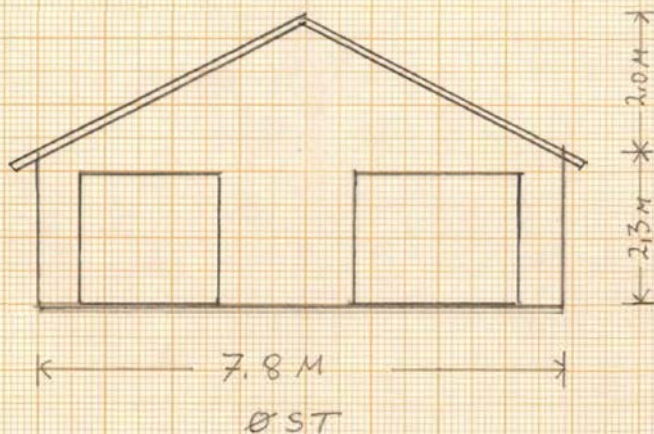
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 1184/00 DEN 25/8-00
LETTET BYGNINGSRÅD

Hilde Jaløen

Forandringene skal ikke uten
bygningrådets godkjenning.

G.NR. 5 B.NR. 10
ROSSFJORD.

ARILD SØRÅS
SKØGEN V. 150
9300 FINNSNES.



MOT SØR OG VEST ER
DET IKKE VINDU

5/12

SKOGJENT M/MERKNADER
184/00 DEN 2578-00
LÖNVIK BYGNING
Hilde Jalander
BEM.
Förändringar tillåts ej utan
Byggnadsrådets godkännande.

=A 5/10

=A

=A

1:1000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Sultindvikveien 278
9302 ROSSFJORDSTRAUMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mads Wallerheim

Telefon: 995 13 630
E-post: mads.wallerheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre