



aktiv.

Solliveien 64, 9303 SILSAND

**Næringsbygg i Sollia med fin
beliggenhet og stor eiendom -
godt utviklingspotensiale.**



Advokat

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 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 380,-
Total ink omk.: Kr 3 691 380,-
Selger: Senja Kommune

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004

Tomtstr.: 4873.6 m²
Gnr./bnr. Gnr. 221, bnr. 128
Oppdragsnr.: 1901250188

Næringsbygg i Sollia med fin beliggenhet og stor eiendom - godt utviklingspotensiale.

Bygget er fra 2004 og rommer idag en barnehage med to avdelinger samt personaldel. Bra beliggenhet i Sollia med fine sol- og lysforhold, fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til utmark med gode turmuligheter sommer som vinter. Bygget fremstår idag som normalt vedlikeholdt ut fra alder, byr på mange muligheter for bruk og godt utviklingspotensiale. Knappt 5 minutter til Vangsvik med døgnåpen butikk, barnehage og skole. Til Finnsnes sentrum er det omtrent 20 minutter med bil.

Stor eiendom som er bebygd med barnehage og tilhørende lekeapparater. Idag er eiendommen under fradeling slik at den blir stående på eget gnr/bnr, dette blir endelig ila. våren 2026.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	17
Egenerklæring	27
Nabolagsprofil	38
Budskjema	45

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4873.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og er bebygd med barnehage samt lekeapparater.

Idag er eiendommen under fradeling slik at den blir stående på eget gnr/bnr, dette blir endelig ila. våren 2026.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Sollia på Senja, knapt tjue minutter med bil fra Finnsnes, med fine sol- og lysforhold. Fra eiendommen er det kort vei til skog og mark som en har tilgang på året rundt. Det går traktorvei til Rubbestadfjellet med start fra trappefabrikken. Nærområdet byr også på jakt- og fiskemuligheter. Det er gode bussforbindelser til både Vangsvik og Finnsnes.

Adkomst

Adkomst fra kommunal vei og delvis privat vei, dette er ikke tinglyst.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandsrapport av bygget, men en befaringsrapport for formåls- og næringsbygg.

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur av pusset lettklinkerblokk. På nordsiden og deler av østsiden er det utført en forsterket støpt betongmur som er etablert i ettertid. Under deler av bygningen er det kryperom med jordbunn. Konstruksjonen hviler her på tresøyler plassert på betongfundamenter til ukjent byggegrunn. Bygningen er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Det er montert beslag i nedkant av fasadene på nordsiden. Konstruksjonen er

tradisjonelt bygget med vindsperre og utlekting bak kledning. Bygningen har saltak tekket med asfalt shingel. Det er fabrikkproduserte sperrer med troplater. Vinduer har karmen og rammer i malt treverk. Vindusglass fremstår som to-lags isolerglass fra byggeår. Beslagsløsningene under vinduene er utført i metall, men beslag har mangelfull tilpasning og avslutning mot omramming. Dører er hovedsakelig malt tre, hvor flere har slitasje i terskel og på beslag.

Innhold

Bygget er i dag utformet som et to-avdelings barnehage med tilhørende struktur som stellerom, garderobe og kjøkken. I tillegg er det en administrasjon- og personaldel med garderobe, pauserom og kontorer.

Standard

Bygg fra 2004 som idag fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder. Bygget blir idag benyttet som barnehage med to avdelinger med tilhørende struktur som stellerom, garderobe og kjøkken. I tillegg er det også en administrasjons- og personaldel med garderobe, pauserom og kontorer. Bygget byr på mange muligheter for bruk, og har et godt utviklingspotensiale.

Våtrom

Det er flere garderobe og våtrom i bygget. Disse har vinylbelegg på gulvet og veggene. Rommene har bruksslitasje med påviste utettheter i tettesjiktet.

Kjøkken

Kjøkkenet har slette platefronter og laminert benkeplate. Det er integrert kjølehjørne i tillegg til avsatt plass til hvitevarer. Det er påvist fukt og slitasjeskader på innredningen.

Det elektriske anlegget har automatsikredekurser og skjult installasjon. Installasjonen er tilpasset barnehagedrift. Ventilasjonsanlegget er balansert og dimensjonert til dagens drift. Vann og avløpsrør er dimensjoner etter dagens bruk.

Parkering

En del av parkeringen er delvis utenfor eiendommen. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser om rettighetsforhold her om potensielle nye eiere forventer lik bruk av dette arealet som i dag.

Diverse

Eiendommen selges «as is» og det forutsettes at budgiver/kjøper gjør alle undersøkelser med egne fagfolk vedkommende finner nødvendig eller tilstrekkelig for å gjennomføre et kjøp. Selger tar intet ansvar for eiendommens fysiske eller rettslige tilstand. Selger skal ikke ha noe ansvar eller risiko for skader på Eiendommen i tiden mellom avtalesignering og overtakelse. Kjøper vil selv ha risikoen for eventuell tiltenkt utvikling av eiendommen, herunder forholdet til offentlig regulering, tinglyste heftelser

nødvendig kapasitet på vann- og avløpsnett, endrede krav med mer m.m. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser av tomten.

Ved salg til profesjonell aktør vil det kun foreligge mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger eller unnlatt å gi opplysninger i samsvar med avhendingslova §§3-7 og 3-8. Avhendingslova §3-9 vil ikke gjelde i slike tilfeller.

Vask:

Det vil ikke bli utført nedvask av bygget før overtagelse. Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan bli stående igjen noe løse i bygget ved overtagelse.

Energi

Oppvarming

Energiattest er forsøkt innhentet men ikke fremlagt.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 600 000

Kommunale avgifter

Kr 31 876

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dekker vann og avløp, eiendomsskatt vil tilkomme.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 221, bruksnummer 128, festenummer 1 i Senja kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har mottatt byggetegninger på opprinnelig del av bygget datert 23.04.2003.

Megler har også mottatt ferdigattest på tilbygg datert 14.05.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Adkomst fra kommunal vei og delvis privat vei, dette er ikke tinglyst.

Regulerings- og arealplaner

Området rundt er i hovedsak avsatt til boligbebyggelse og er regulert i reguleringsplanen for bolig- og industriområde i Solli (Sollia) hvor det er avsatt 23m² til offentlig bygg - barnehage, 57m² til kjørevei, 293m² til felles avkjørsel, 1 213m² til friluftsområde og 3 288m² til bolig.

Legalpant

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

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 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.

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. 90.000,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 380

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 69.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.940,-. Totalt kr. 82.840,-. 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

22.10.2025













Vedlegg

Befaringsrapport

Formåls- og næringsbygg

📍 Solliveien 64, 9303 SILSAND

📖 SENJA kommune

gnr. 221, bnr. 128, fnr. 1



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 20060-1999

Referansenummer: TW7656

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie
Solli



Gyldig rapport

17.10.2025

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



Beskrivelser

Mandat og forbehold

BRATAKST ved takstingeniør Anders Killie Solli er rekvirert av Bjørn Petter Lauransen, Senja kommune, for å utføre næringsvurdering over Solliveien 64, 9302 Silsand.

Mandatat omfatter vurdering av rettigheter knyttet til leieavtaler, tilført infrastruktur (vei, vann, avløp, strøm, internett) og immaterielle verdier. Rekvirent plikter å gi relevant informasjon som grunnlag for vurderingene. Det er ikke utført tekniske undersøkelser av bygningsmasse eller tekniskeinstallasjoner utover visuell befaring. Taksten følger Norsk Taksts etiske retningslinjer. Taksten baserer seg på eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og opplysninger fra rekvirent. For teknisk vurdering anbefales tilstandsrapport. For mer informasjon: www.bratakst.no og www.norsktakst.no.

Denne takseringen gjennomføres som ledd i forberedelsene til et potensielt salg av eiendommen Dansesletta barnehage, beliggende i Solliveien 64, Silsand. Taksten skal danne grunnlag for fastsettelse av forventet markedsverdi i et åpent marked.

Omfang og avgrensninger:

Takseringen skal baseres på prinsippene for verdivurdering av formålsbygg anvendt i det åpne markedet. Det presiseres at eiendommen vurderes som et formålsbygg uten eksisterende kontraktsfestede inntektsstrømmer.

Vi vil i denne rapporten gi en forenklet overordnet beskrivelse av bygningen, vedlikeholdsbehov og usikkerhetsmomenter. Dette vil ikke være en uttømmende liste over avvik og mangler med bygningsmassen og eiendommen. Potensielle kjøpere anbefales sterkt å gjennomføre en egen teknisk vurdering av bygningen og dens installasjoners tekniske tilstand før bindende bud inngis.

BRATAKST AS er et takstfirma med base i Finnsnes, etablert for å levere profesjonelle tjenester innen bolig- og næringstaksering. Foretaket har tre takstingeniører ansatt.

Anders Killie Solli er daglig leder og takstingeniør i BRATAKST AS. Han har utdanning i næringstaksering fra Høgskolen på Vestlandet (HVL) og er TeGoVagodkjent, som gir internasjonal anerkjennelse for kompetanse innen verdibasert taksering.

Solli har også bakgrunn som byggmester og har lang erfaring fra eiendomsrelaterte prosjekter og faglig utvikling.

Oppdragsgiver

Bjørn Lauransen
Senja Kommune
bjorn.lauransen@senja.kommune.no
91714428

Eiendommen og reguleringsmessige forhold

Størrelse	4.874 m ²
Grunneiendom	5530-221/128/1/0
Reguleringsformål	Bolig
Etablert	22.05.1980
Eieform	Festet

Eiendom

Tomten er 4.874 m² i følge digitale kart. Terrenget er lett skrånende fra nord-vest mot sør-øst.

Eiendommen er i dag festet. Senja Kommune er både fester og bortfester. Det forutsettes at ved salg av eiendommen avsluttes festeavtalen slik at ny eier også vil eie bruksnummeret uten at det foreligger festeavtale.

I dag er eiendommen benyttet til barnehagedrift. Det er montert opp lekeapparater, installasjoner og bygninger tilpasset barns utendørslek på tomten. Rundt hele eiendommen er det montert metallgjerde med to porter.

Dagens "levere/hente" parkering" er delvis utenfor eiendommen som vurderes i dette dokumentet. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser om rettighetsforhold her om potensielle nye eiere forventer lik bruk av dette arealet som i dag.

Det er ført frem kommunalvann og avløp til bygningen dimensjonert og tilpasset dagens drift.

Reguleringsbestemmelser:

Eiendommen er regulert til flere formål, der hoveddelen – 3 288 m² – er avsatt til boligformål (felt B1). Her tillates eneboliger eller tomannsboliger i inntil to etasjer, med maks utnyttelse BYA 25 %. Det kreves plass til garasje og biloppstillingsplasser etter boligens type.

Den nest største delen – 1 213 m² – er regulert til friluftsområde (F1) og skal fungere som vegetasjonsbelte og bevares mot annen bebyggelse. Vegetasjonen skal bevares eller reetableres med stedegne arter ved skade.

I tillegg er 293 m² regulert til felles avkjørsel (FA), som skal benyttes både av barnehagen og boligtomtene. 57 m² er regulert til offentlig kjørevei.

23 m² avsatt til offentlig formål (O1), der det tillates barnehagebygg i én etasje med tilhørende uteområde og parkering.
Lenke til reguleringsplanen: https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3220/PID_20191927_Bestemmelser_20190618.PDF

Vår vurdering av reguleringsplanen er at det ved de fleste tilfeller av alternativ bruk av eiendommen vil kreve omregulering av arealet eventuelt dispensasjonsbehandling ved endret bruk.

Bygningen

Bygget er i dag utformet som et to-avdelings barnehage med tilhørende struktur som stellerom, garderobe og kjøkken. I tillegg er det en administrasjon- og personaldel med garderobe, pauserom og kontorer.

Taktekking, takkonstruksjon, beslag og utstyr på tak:

Bygningen har saltak tekket med asfalt shingel. Det er observert mosevekst i hovedsak på takflater mot nord, men også stedvis på øvrige deler av taket. Veksten indikerer påvirkning fra klima og miljø med fuktige forhold og begrenset uttørring. Taktekkingen vurderes å være av eldre dato, og tilstanden tilsier at vedlikehold eller utskifting bør vurderes innen normal levetid.

Det er fabrikkproduserte sperrer med troplater. Konstruksjonen oppleves tilfredsstillende ventilert. Det er funnet spor etter mus/røyskatt på kaldt loft.

I tavlerom er det påvist fuktmerker i himlingen. Årsak til dette er ikke vurdert av undertegnede.

Det er registrert enkelte mekaniske skader og lekkasjer i takrenne- og nedløpssystemet. Luftelyrer er beslått med metall og har tilfredsstillende utforming, men krever oppfølging av tettestreker og overflatebehandling for å opprettholde funksjon.

Risiko og avvik

- Mose- og algevekst bidrar til økt fuktpåvirkning og forkortet levetid på shingeltekkingen.
- Aldrende tekking kan gi redusert tetthet og vedheft i skjøter.
- Det må gjøres ytterligere undersøkelser angående årsak til skader i himlingen samt kartlegge utbredelse av mus/røyskatt.
- Skader og lekkasjer i renne- og nedløpssystemet øker risikoen for vanninntrengning og skader på tilstøtende bygningsdeler.

Yttervegger og kledning:

Bygningen er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Kledningen er malt, det er registrert enkelte skader og slitasje i kledningen, spesielt der platting ligger tett inntil fasaden. Det er montert beslag i nedkant av fasadene på nordsiden. Dette stopper ventileringen av kledningen. Redusert ventilering gir økt fuktpåvirkning i skjulte deler av konstruksjonen. Enkelte detaljer rundt vinduer og hjørnebord har behov for vedlikehold av overflatebehandling og tettestreker.

Konstruksjonen er tradisjonelt bygget med vindspærre og utlekting bak kledning. Det er ikke avdekket vesentlige tegn til råte eller omfattende skader, men bygningen bærer preg av normal aldring og værpåkjenning.

Risiko og avvik

- Tette overganger mellom platting/terreng og kledning gir økt risiko for fuktopptrekk og skader i nedre del av vegg.
- Vegetasjon inntil vegg og sokkel kan holde på fukt og forkorte levetiden på materialene.
- Sprekker i puss på sokkel kan gi vanninntrengning og frostskafer ved manglende utbedring.
- Lokalt behov for vedlikehold og maling for å opprettholde beskyttelse mot vær og fukt.

Vinduer og dører

Vinduer har karm og rammer i malt treverk. Vindusglass fremstår som to-lags isolerglass fra byggeår. Beslagsløsningene under vinduene er utført i metall, men beslag har mangelfull tilpasning og avslutning mot omramming. Det er registrert åpninger i hjørner og punkter hvor det mangler fugging mellom beslag, karm og omramming. Dette kan føre til vanninntrengning bak listverk og kledning. Omrammingene rundt vinduene er i malt treverk. Det er stedvis avflassing av maling, oppsprekking og lokale råteskader i nedre deler, særlig der vannavrenning ikke er tilstrekkelig ivarettatt. Enkelte vinduer har begynnende fuktskader i karm og overflateendringer som følge av fuktpåvirkning over tid. Innvendig ble det observert kondensmerker på enkelte vinduer.

Dører er hovedsakelig malt tre, hvor flere har slitasje i terskel og på beslag. Enkelte ytterdører har skader i tetningslist eller terskelløsninger som gir dårlig tetting mot fukt og trekk. Dørblad og karm fremstår ellers funksjonelle, men med behov for oppgradering av overflate og beslag.

Risiko og avvik

- Manglende tetting og skader i beslag og omramming øker risiko for vanninntrengning og fuktskader i veggkonstruksjon.
- Lokale råteskader i omramming og nedre vindusfelt kan utvikles ved fortsatt fuktbelastning.
- Slitte overflater og mangelfull maling gir redusert beskyttelse mot klima og forkorter levetid.
- Enkelte dørterskler og tetningslister er defekte, noe som gir økt risiko for trekk og fuktinntrengning.

Grunnmur

Bygningen er oppført med grunnmur av pusset lettklinkerblokk. På nordsiden og deler av østsiden er det utført en forsterket støpt betongmur som er etablert i ettertid. Denne vurderes å være et tiltak som følge av tidligere registrert ustabilitet i byggegrunnen. Det er registrert vertikale og skrå sprekker i muren, særlig ved hjørner og overganger mellom lettklinker og støpt betong. Sprekkene indikerer bevegelser i fundamentet og ujevn setning. På enkelte punkter har sprekken åpnet seg slik at vann og frost kan forårsake ytterligere skader.

Under deler av bygningen er det kryperom med jordbunn. Konstruksjonen hviler her på tresøyler plassert på betongfundamenter til ukjent byggegrunn. Det er registrert variasjon i høyde og tilpasning mellom søyler og bærebjelker, noe som understøtter vurderingen av ustabil grunn og ujevn setning i fundamentet.

Egenerklæringen opplyser at det er utarbeidet tilstandsrapport for setningsskader i 2023. BRATAKST har ikke hatt tilgang til denne rapporten, og anbefaler potensielle kjøpere å innhente informasjon fra rapporten og ta dette med i sine videre undersøkelser og vurderinger.

Risiko og avvik

- Ustabil byggegrunn med påvist setningsskader i muren.
- Etterstøpt betongmur viser at tiltak allerede er forsøkt utført for å stabilisere konstruksjonen.
- Kryperom fundamentert på tresøyler til ukjent byggegrunn gir risiko for videre setninger og redusert bæreevne.
- Eksisterende sprekker i mur bør følges opp med tilstandsregistrering og eventuelt grunnteknisk vurdering.

Innvendige gulv

Gulvene er belagt med vinylbelegg. Det er registrert lokale skjevheter og helninger i flere rom, særlig ut mot yttervegger. Målinger med laser og rettholt viser høydeforskjeller som overstiger normal toleranse. Det er stedvis observert toppinger mot yttervegger og svanker i overflater, samt åpninger mellom gulvbelegg og fotlister.

Skjevhetene vurderes å være forenlige med setnings- og bevegelsesskader som følge av ustabil byggegrunn, og henger sammen med de utvendig registrerte sprekkdannelsene i grunnmur og tidligere utførte forsterkningstiltak.

Innvendige overflater

Innvendige vegger er utført med malte plater og malte strier. Himlinger består av malte himlingsplater. Gulvflater har hovedsakelig belegg av vinyl i ulike farger og soner tilpasset bruken. Listverk og dørkarmen er malt treverk.

Det er registrert sprekker og riss mellom listverk, veggplater og himlingsplater. Overflatene har slitasje etter alder og bruk, men de observerte skadene og bevegelsesmerkene vurderes å ha sammenheng med ustabil byggegrunn og bevegelser i bærende konstruksjoner.

Våtrom

Det er flere garderober og våtrom i bygget. Disse har vinylbelegg på gulvet og veggene. Rommene har bruksslitasje med påviste utettheter i tettesjiktet.

Kjøkken

Kjøkkenet har slette platefronter og laminert benkeplate. Det er integrert kjølehjørne i tillegg til avsatt plass til hvitevarer. Det er påvist fukt og slitasjeskader på innredningen.

Tekniske installasjoner:

Det elektriske anlegget har automatsikredekurser og skjult installasjon. Installasjonen er tilpasset barnehagedrift. BRATAKST er ikke forelagt samsvarserklæringer for utførte arbeider.

Ventilasjonsanlegget er balansert og dimensjonert til dagens drift. Det foreligger ingen kjent serviceavtale for anlegget ut over loggbok for filterskifte.

Vann og avløpsrør er dimensjoner etter dagens bruk.

Generelt om tekniske installasjoner.

Installasjonene er tilpasset dagens drift. På grunn av alder vil det være behov for utbedringer og vedlikehold.

Verdi

Verdikonklusjon

Eiendommen Solliveien 64, 9303 Silsand er vurdert som et formålsbygg (tidligere barnehage) med et samlet bruksareal (BTA) på ca. 350 m². Befaring ble gjennomført 26.08.2025, og verdifastsettelsen er datert 17.10.2025.

Verdien bygger på følgende forutsetninger:

- Normal årlig markedsleie: kr 350 000,-
- Fradrag for eierkostnader: kr 98 000,-
- Netto årlig leieinntekt (potensiell): kr 252 000,-
- Anvendt avkastningskrav (yield): 7 %

Verdien er utledet gjennom direkte kapitalisering av netto leieinntekt, med hensyn til risiko, lokalt leienivå og bygningsmessig standard.

Tomt

Tomten utgjør 4 874 m² og er festet grunn. Den er i hovedsak regulert til boligformål (felt B1), med delarealer avsatt til friluftsområde (F1), felles avkjørsel (FA) og offentlig formål (O1). Basert på sammenlignbare eiendommer i området vurderes tomteverdien til kr 1 000 000,-

Bygningsverdi (teknisk verdi)



Bygningen ble oppført i 2004 og fremstår som normalt vedlikeholdt, men med enkelte konstruksjonsmessige svakheter mellom grunnmur, betonggulv og yttervegger. Det ble observert spor etter mus/røyskatt på kaldt loft, og det anbefales gjennomført nærmere undersøkelser av tekniske installasjoner. Beregnet gjenanskaffelseskostnad er kr 15 000 000,-, med fradrag for alder og tilstand på kr 5 000 000,-, hvilket gir en teknisk verdi på kr 10 000 000,-.

Markedsvurdering

Det vurderes å være et visst marked for denne typen eiendommer i området. Selv om det ikke har vært mange sammenlignbare salg de senere årene, viser erfaring at slike eiendommer normalt oppnår interesse ved markedsføring. Beliggenheten vurderes som akseptabel for formålet, og omregulering må påregnes dersom eiendommen ønskes benyttet til annet formål enn barnehagedrift.

Konklusjon

På bakgrunn av gjennomført befaring, dokumenterte beregningsforutsetninger og markedsmessige vurderinger, fastsettes følgende verdi:

kr 3 600 000,-

Verdien representerer et anslag over sannsynlig salgsverdi i et normalt åpent marked, under forutsetning av fri omsetning og uten særskilte bindinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
08.10.2025			Anders Killie Solli	Takstingeniør
26.8.2025			Anders Killie Solli	Takstingeniør
			Astrid Andreassen	Barnehagestyrer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	221	128	1	0	4873,6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solliveien 64

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
-------------	-------

Forutsetninger

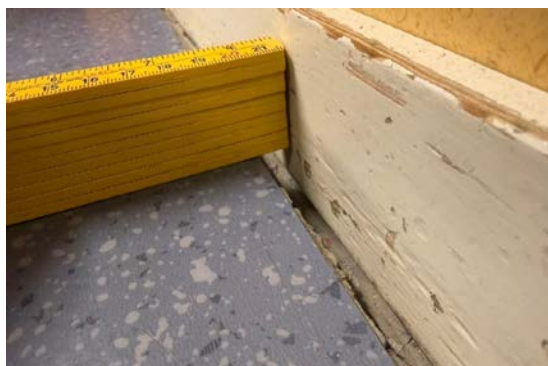
Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Andre bilder



Eksempel på lekkasje/utetthet i takrenne



Topping på gulv ut mot yttervegg



Eksempel på sprekk i grunnmuren



Oversiktsbilde i garderobe



Spredt mosedannelse på taktekingen



Påstøpt betongmur på grunnmuren



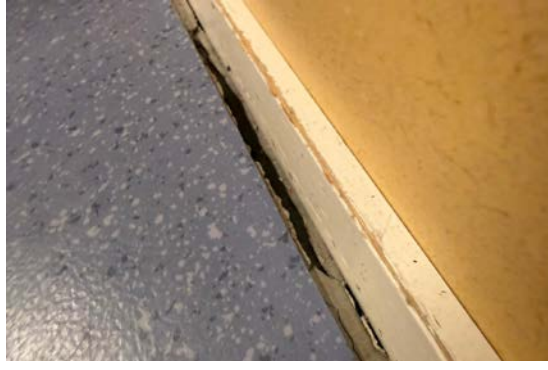
Eksempel på utvendige detaljer på vinduer



Mosedekket takteking mot nord



Eksempel på skade på dør, her løst pakning/tettelist



Sprekk mellom gulvet og veggen som har oppstått etter bygget var ferdigstilt.



Fuktskade i himling på tavlerom



Oversiktsbilde kjøkken



Ventilasjonsaggregat



Spør etter røyskatt/mus på kaldt lof

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side fylles ut.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport	☐ Andel/aksje – alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet
☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport	☐ Tomt/hytte
☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet	☐ Fritidsbolig
☒ Annet (spesifiser - kan ikke forsikres): Barnehage	

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
221	128				1
Adresse				Postnr.	
Solliveien 64				9303	
Sted				Kommune	
Silsand				Senja	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?	
		0år		Nei	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)					
KLP Forsikring					
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? ☐ JA ☒ NEI					
Polise-/avtalenr.					
14529897					
Hvis dødsbo, kryss her ☐					
Avdødes navn					

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
Senja kommune			
Tlf. privat	Mobil	E-post	
	96900556	oddgeir.lorentzen@senja.kommune.no	
Ny adresse		Postnr.	Sted
Rådhusveien 8		9300	Finnsnes

SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
Ny adresse		Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☐ Faglært

Hvis faglært, hvem

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker fyringsforbud eller lignende?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE

Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE

Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ JA ☐ NEI

Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE

Kommentarer

8.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE

Kommentarer

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☒ Faglært

Hvis faglært, hvem

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ JA ☐ NEI

Kommentarer

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☒ Faglært

Hvis faglært, hvem

10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?

☒ JA ☐ NEI

Kommentarer

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☒ Faglært

Hvis faglært, hvem

11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

13. Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE

Kommentarer

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

☒ JA ☐ NEI

Kommentarer

16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør

☐ JA ☐ NEI ☒ VET IKKE

Kommentarer

18. Er det endrede reguleringsbestemmelser, forslag til dette?

☐ JA ☐ NEI ☒ VET IKKE

Kommentarer

19. Er det utarbeidet energispesifisering på boligen?

Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 20 og 21 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE

Kommentarer

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

☐ JA ☐ NEI ☒ HAR IKKE

Kommentarer

TILLEGGSKOMMENTARER

(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

SETT KRYSS

☒ Jeg bekrefter at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er korrekt gitt etter beste skjønn.

☐ Egenerklæringsskjemaet er levert direkte til:

☒ Eiendomsmegler

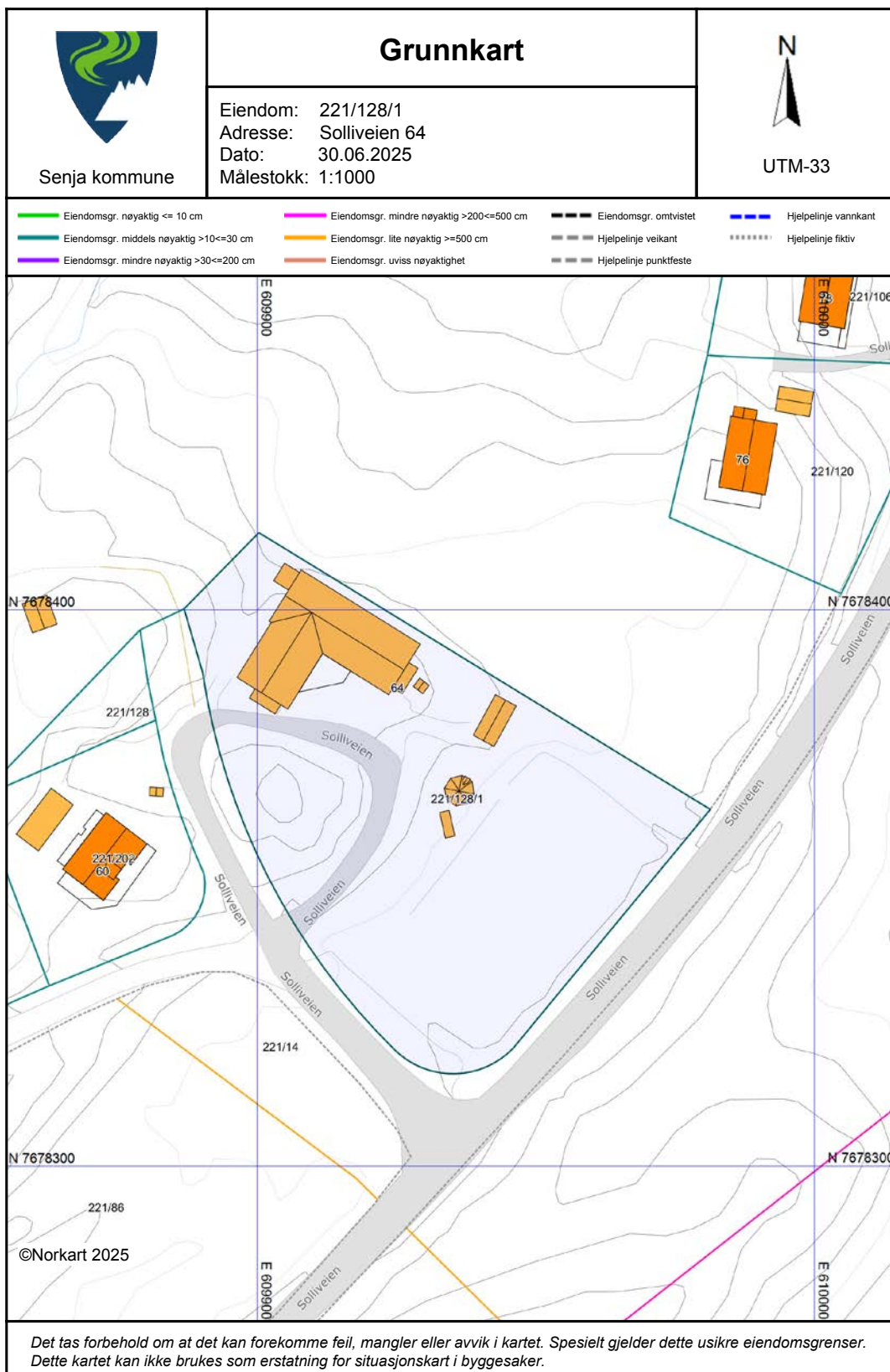
☐ Takstmann

Dato

Sted

Selger [1] underskrift.

Selger [2] underskrift



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 (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	4873.6
Etablert dato	22.05.1980	Historisk oppgitt areal	4791
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	221/128, 221/128/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	221/128, 221/128/1
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	20.09.2010 24.09.2010	10/1015		221/14 (-95,5), 221/128/1 (95,6) 1927-Mnrmangler

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7678359.6	609932.54	0	Ja	4873.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SENJA KOMMUNE S921369417	Fester (F) 1/1	Postboks 602 9306 9306 FINNSNES	
SENJA KOMMUNE S921369417	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 602 9306 9306 FINNSNES	

Adresse

Vegadresse: Solliveien 64

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9303 SILSAND	Kirkesogn	11030501 Tranøy
Grunnkrets	703 Solli	Tettsted	
Valgkrets	9 Vikstranda		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191606825		Lekepark (611)	Bygning revet/brent (BR)	
2	20535970		Barnehage (612)	Igangsettingstillatelse (IG)	28.08.2003

3	20535970	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	28.10.2010
4	300716309		Annen skolebygning (619)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2000

1: Bygning 191606825: Lekepark (611), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Off. adm. og forsvar, og trygdeordninger underlagt off. forvaltning (O)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	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
Rammetillatelse	12.02.2003	08.05.2003
Bygning revet/brent		23.01.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	221/128/1	-	-	-	-	-

2: Bygning 20535970: Barnehage (612), Igangsettingstillatelse 28.08.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	345
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	345
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.11.2003	10.12.2003
Igangsettingstillatelse	28.08.2003	10.12.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Solliveien 64	-	221/128/1	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	345	345	0	0	0

3: Bygningsendring 20535970-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 28.10.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	9
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.10.2010	28.10.2010
Igangsettingstillatelse	28.10.2010	28.10.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Solliveien 64	H0101	221/128/1	9	0	0	0	

Etasjer

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

4: Bygning 300716309: Annen skolebygning (619), Tatt i bruk 01.01.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Undervisning (P)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
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	01.01.2000	20.11.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	221/128/1	-	-	-	-	-



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 30.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	221	Bruksnr.	128	Festenr.	1	Seksjonsnr.	
Adresse	Solliveien 64, 9303 SILSAND								

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 under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20191927
Navn	Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Tranøy kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3220/PID_20191927_Bestemmelser_20190618.PDF

Delarealer	Delareal	4 873 m ²
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
	KPHensynsonenavn	H510 - 7
	Delareal	4 873 m ²
	KPHensynsonenavn	200802
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200802	
Navn	Reguleringsplan for bolig- og industriområde i Solli (Solli)	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.06.2008	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/193/PID_200802_Bestemmelser_20080624.pdf	
Delarealer	Delareal	23 m ²
	Formål	Offentlig bygg - barnehage
	Feltnavn	O1
	Delareal	57 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	293 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Feltnavn	FA
	Delareal	1 213 m ²
	Formål	Friluftsområde
	Feltnavn	F1
	Delareal	3 288 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B1

Nabolagsprofil

Solliveien 64

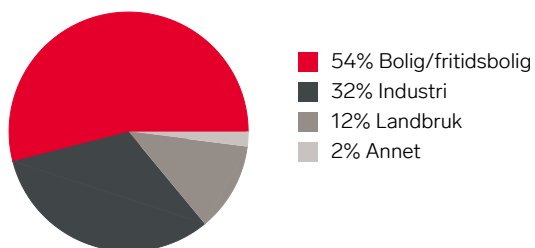
Lokal transport

🚶 Rundhaugen Linje 350, 352	4 min 🚶 0.4 km
🚶 Litjeslåttkollen Linje 352	8 min 🚶 0.7 km
🚢 Finnsnes kai Ferge, flybuss	16 min 🚢 14.2 km

Transport for lengre reiser

🚶 Kvelveneset Linje FB90	10 min 🚢 9.9 km
🚶 Silsand Linje FB90	11 min 🚢 11.1 km
🚶 Finnsnes kai Linje 2	16 min 🚢 14.2 km
🚶 Finnsnes kystrotekai Linje HAV, HUR	17 min 🚢 14.6 km
✈️ Bardufoss lufthavn	58 min 🚢

Byggmasse i området



Største bedrifter i området

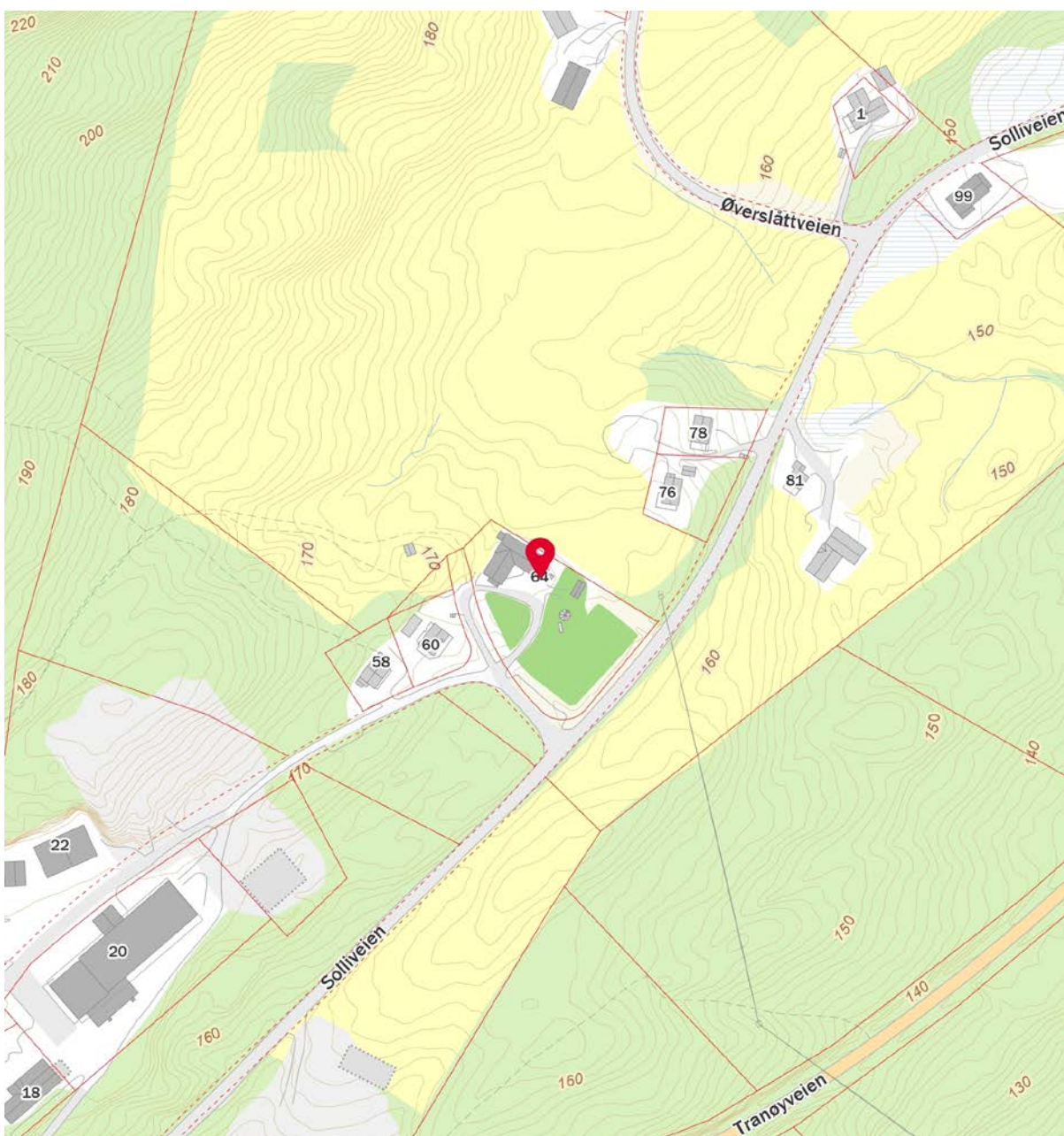
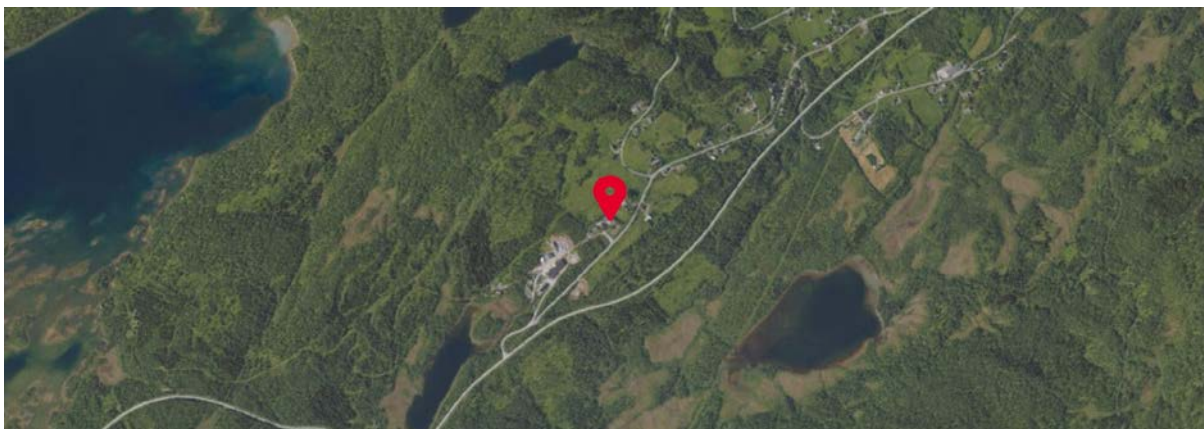
	Ansatte
Dansesletta Barnehage	19
Adolfsen Maskin Og Transport AS	7
Nicopan Nord AS	6
Nord-Tranøy Husflidslag	
Nord-Tranøy Husflidslag	
CE Norge AS	
Solli Paintballklubb	
Dansesletta Barnehage	
B V Boligutvikling AS	
Lillian Maureen Martinsen	
Solli Samfunnshus	
Rune Eriksen Invest AS	
Tommy Hansen	

Treningssenter

🏃 Family Sports Club Finnsnes	14 min 🚢
🏃 CrossFit Finnsnes	14 min 🚢

Dagligvare

Coop Extra Silsand Post i butikk	12 min 🚢 11.2 km
Eurospar Finnsnes	14 min 🚢





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 eieendom (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 tuner/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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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: Solliveien 64
9303 SILSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tine Fredriksen

Telefon: 469 65 418
E-post: tine.fredriksen@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