



aktiv.

Strandveien 25, 9300 FINNSNES

**Tomt med sentrumsnær
beliggenhet, gode solforhold og fin
utsikt - ypperlig for bygg av bolig.**



Advokat MNA

Kristina Aastrøm

Mobil 915 34 351

E-post kristina.aastrom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 600 000,-
Omkostn.: Kr 41 240,-
Total ink omk.: Kr 1 641 240,-
Selger: Stein Ivar Lorentzen

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 581.7 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 408
Oppdragsnr.: 1-0134/24

Tomt med sentrumsnær beliggenhet, gode solforhold og fin utsikt - ypperlig for bygg av bolig.

Tomt med sentral beliggenhet like utenfor Finnsnes sentrum. Fra eiendommen har man fin utsikt mot Senja og gode solforhold, samt kort vei til oppmerkede stier som kan brukes like godt sommer som vinter. Det er pdd. ikke tilkoblet vann og avløp til eiendommen, men har adkomst fra offentlig vei. Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse, og er regulert i reguleringsplanen "områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes".

Gangavstand til barnehage, butikk, treningssenter og ellers alt av bymessige fasiliteter som Finnsnes sentrum har å by på. Tomtens størrelse er på ca 582m² med en utnyttelsesgrad på BYA=70%, som gir god mulighet for bygg over flere etasjer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Budskjema	41

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

581.7 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt som tidligere har vært bebygd med enebolig.

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet med fin utsikt mot Senja. Området anses som et attraktivt boligområde som i hovedsak består av eneboligbebyggelse. Fra boligen har man gangavstand til barnehage, butikk, treningssenter og ellers alt av bymessige fasiliteter som Finnsnes sentrum har å by på. Kort vei til turterreng med oppmerkede stier som kan brukes sommer som vinter.

Adkomst

Privat adkomst fra offentlig vei.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 600 000

Info kommunale avgifter

Det er ikke registrert kommunale gebyrer på eiendommen da den p.t. er ubebygd.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022 er oppgitt til kr. 45.000,-.

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 44, bruksnummer 408 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:

5530/44/408:

13.06.1960 - Dokumentnr: 401226 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

08.12.1958 - Dokumentnr: 402259 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:44 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 1603434 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:44 Bnr:408

01.01.2024 - Dokumentnr: 843841 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:44 Bnr:408

29.05.1997 - Dokumentnr: 2315 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:18

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

24.01.2000 - Dokumentnr: 356 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:255

Vei, vann og avløp

Eiendommen er pdd. ikke tilkoblet vann eller avløp, men det ligger offentlig vanntilførsel og avløpsanlegg ved eiendommen. Adkomst fra offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse, og er regulert i reguleringsplanen Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes hvor det er avsatt 580m² til boligbebyggelse og 1m² til fortau.

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. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 40.000,-. Tinglyse skjøte kr. 500,-. Tinglyse pantedokument kr. 500,-. Grunnboksutskrift kr. 240,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 41 240

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.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da tomten er ubebygd.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.810,-. Totalt kr. 72.710,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kristina Aastrøm

Advokat MNA

kristina.aastrom@aktiv.no

Tlf: 915 34 351

Kristina Olise Nyvoll Hansen

Medhjelper

kristina.olise.nyvoll.hansen@aktiv.no

Tlf: 913 06 713

Aktiv Finnsnes, Storgata 18, 9300 Finnsnes

Salgsoppgavedato

11.12.2024





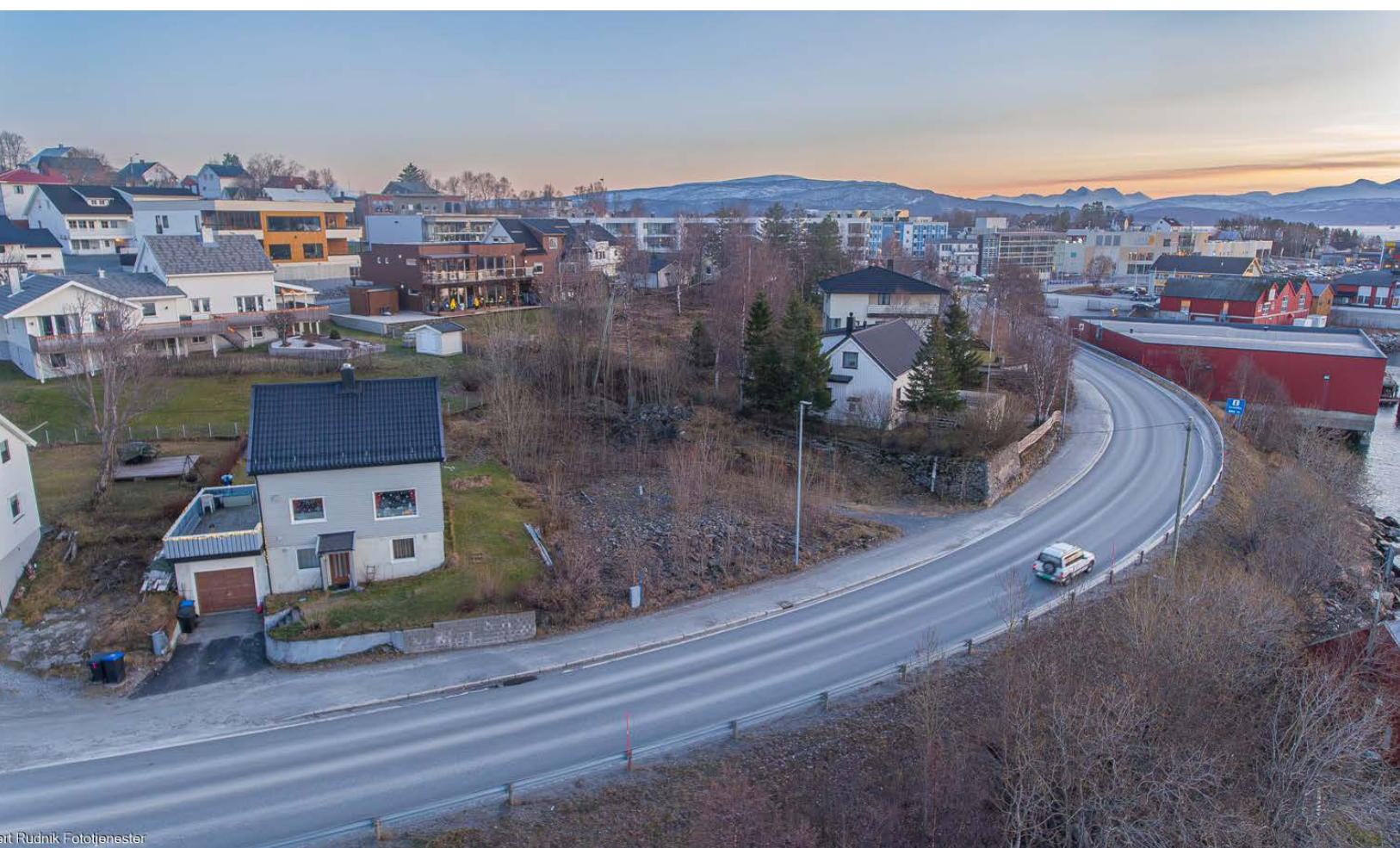
bert Rudnik Fototjenester



bert Rudnik Fototjenester



ort Rudnik Fototjenester



ort Rudnik Fototjenester

Vedlegg

Verditakst Tomt

📍 Strandveien 25, 9300 FINNSNES

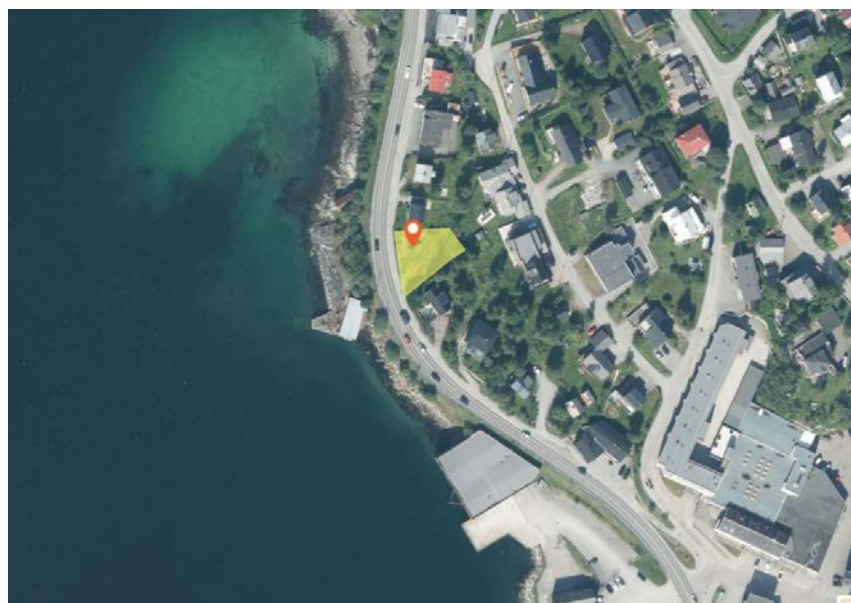
📖 SENJA kommune

gnr. 44, bnr. 408

Markedsverdi

1 600 000

Tomteareal 581,70 m²



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 10.12.2024

Oppdragsnr.: 20060-1302

Referansenummer: RG6681

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



Gyldig rapport
10.12.2024

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.

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 over 600 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



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr1 600 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

= **1 600 000**

Markedsvurdering

Ut fra dagens planstatus, D1, som angir 70% BYA. Ved vurdering av terrengforhold antas det at det vil være mulig å oppføre bygning i tre plan om riktig takkonstruksjon benyttes.

Basert på at tomten gis et areal på 580m² vil dette gi 580X70%= 406 m² til bebyggelse på tomten. Parkeringsareal og internt trafikkarealer inngår i BYA.

Bebygd areal er det arealet som bygningen opptar av terrenget («fotavtrykket»).

Tomten kan bebygges over terreng med 400m² X 3 etg. = 1.600m². Det beregnes at ca 30% av BYA benyttes til parkering og trafikkarealer. Dette gir 1.150m² til bebyggelse.

Det er solgt enkelte frittliggende eiendommer med i nærområdet. De eiendommer som har samme reguleringsstatus som denne eiendommen omsettes i området rundt 1.000 kr/m². De sammenlignbare eiendommene ligger noe nærmere sentrum, men på tomter som er betydelig mer kupert og således vanskeligere å utnytte. Eiendommene i sammenligningsgrunnlaget vil ikke være mulig å be bygge på tilsvarende måte som denne eiendommen. Det finnes også enkelte salg av eiendommer med reguleringsstatus D1 og D2 som er omsatt for 350-500kr/m². Disse omsetningene er ikke å anse som frie salg og utelukkes derfor i sammenligningsgrunnlaget.

I Sentrum er det solgt flere bebygde eiendommer som er nyttet som utviklingstomter ved at eksisterende bolig er revet og nye flermannsboliger er oppført. Disse eiendommene er omsatt i området 1.800-3.200kr/m² BYA.

Eiendommen som takseres har lavere utnyttelsesgrad enn utviklingstomtene samt at avstanden til sentrum er lengre. Det kan ikke legges til grunn samme verdi per m² BYA. Det må antas et denne eiendommen kan omsettes for ca 1.400 kr/m² BYA. Dette gir en pris per m² på 2.800kr.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	
------	----------	--

04.12.2024	Anders Killie Solli	Takstingeniør
------------	---------------------	---------------

21.10.2022	Anders Killie Solli	Takstmann
------------	---------------------	-----------

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	408	0	0	581.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 25

Hjemmelshaver

Lorentzen Stein Ivar

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms. Finnsnes er regionsenter for Midt-Troms. Stedet har bystatus fra 1. januar 2000, og ligger delvis vestvendt mot Gisundet og Finnsnesrenna, og delvis sørvendt mot Finnfjorden. Byen er forbundet med tettstedet Silsand på Senja-siden med den 1 147 meter lange Gisundbrua. Finnsnes tettsted har 4 580 innbyggere per 1. januar 2016, men når man snakker om byen regner man gjerne med tettstedet Silsand som har 1 558 innbyggere.

Finnsnes har hatt en kraftig vekst de siste årene og mangelen på sentrale tomter har ført til økt bygging av leiligheter og boligblokker de siste 5-10 årene.

Også nye næringsbygg har kommet til i løpet av de siste årene, deriblant kulturhuset med kino, kunnskapsparken, Statens hus, Finnsnes handelspark, kjøpesenteret Amfi Finnsnes. I tilknytning til kulturhuset ligger Senja rådhus. Finnsnes kirke er fra 1979. Byen har hatt helsesenter (nå Distriktmedisinsk Senter) siden 1980. Finnsnes har også studiesenter med høyskoletilbud. Lokalavisen Troms Folkeblad kommer ut på Finnsnes.

Senja kommune er en del av regionen Midt-Troms i Nord-Norge, med byen Finnsnes som handelsog regionsenter. Regionen er en av de tyngste eksportregionene i Norge på fisk og fiskevarer, og Lenvik er vertskommune for en viktig hjørnesteinsbedrift som produserer ferrosolisium. Næringslivet i regionen står for en stor andel av den totale eksportverdien i Troms.

Kommunen har et mangfoldig næringsliv fordelt over mange ulike bransjer, og en rekke av de store selskapene i området har lokalt eierskap. Landbruksproduksjon har stor regional betydning, og Senja har også viktige bedrifter innen reiseliv, transport og kunnskapsnæringer. I tillegg har også aktører innen kulturnæringer og kreative næringer etablert seg i kommunen.

Handels- og tjenesteyting har en sterk posisjon i kommunen, og Finnsnes som handelssenter har en sentral betydning i fylket.

Næringslivet i kommunen arbeider med flere nye og interessante næringsprosjekt som vil gjøre det enda mer attraktivt å etablere seg både med handel og tjenesteyting på Finnsnes. I tillegg til kommunens næringsavdeling jobber også interesseforeninger som Finnsnes Forum og Profilgruppa for å legge til rette for økt nærings- og handelsaktivitet i regionen og på Finnsnes. Midt-Troms er en sterk og spennende næringsregion, med store vekstmuligheter.

Beskrivelse av tomten

Naturtomt som tidligere har vært bebygget med enebolig. I dag er et mulig å bruke eiendommen til parkering for to til fire biler uten at det må gjøres større inngrep.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilførsel ved eiendommen

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsanlegg ved eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er avsatt til boligformål under felt D1 i sentrumsplan Finnsnes. De mest sentrale punktene under reguleringsbestemmelsene for område D1 er

Boligbebyggelse

I felt D1 tillates boligbebyggelse med maks. 8 boenheter i et bygg (inkl. kjede- og rekkehus) samt tilhørende uteanlegg, garasje og annet tiltak tilknyttet til boligformål.

Utvidelse/ombygging av bestående andre bygningstyper kan kun gjennomføres hvis de ikke medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper og fare for omgivelsen.

I felt D1 skal grad av utnyttning for hver tomt / tiltaksområde være maks. %BYA=70 % og minimum MUA 55 % (MUA - minsteuteoppholdsareal). Atkomst og parkeringsareal inngår i BYA.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,5 meter og en maksimal mønehøyde på 9,5 m (høyde over gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen) målt fra laveste bygningspunkt (grensepunkt terreng / laveste sokkelpunkt). For bygg med pult- eller flattak er maks. gesimshøyde = 9,5 m høyde over gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen målt fra laveste bygningspunkt (grensepunkt terreng / laveste sokkelpunkt).

Kravene om uteoppholdsareal og lekeplass er fastsatt i bestemmelsen pkt. 7.12. Kravet om lekeplass ved inngang skal dekkes på tomta/tiltaksområde der bygningen ligger.

Minste uteoppholdsareal innenfor D2 skal ikke forsegles med asfalt, eller annen fast dekke som hindrer fordrøyning av overflatevann. Garasjer, uthus o.l.

Garasjer, carport, uthus eller liknende bygg, som ikke er beregnet på varig opphold og beboelse, skal ha en maks. gesimshøyde = 4 m og maks. mønehøyde = 5,5 meter. For garasjer / uthus med pult- eller flattak er maks. gesimshøyde = 5,5 m høyde. Bygningshøyde måles fra laveste bygningspunkt (grensepunkt terreng / laveste sokkelpunkt).

Garasjer, carport, uthus og mindre bygg (\leq BRA, BYA = 50 m²) kan plasseres nærmere enn 4 m fra nabogrensen (mot utbyggingsområder), men ikke nærmere enn én meter fra nabogrense.

Frittliggende garasje kan oppføres vinkelrett i en avstand på 5 m fra areal regulert til offentlig samferdselsanlegg vist på plankartet (målt fra formålsgrense boligformål/samferdselsanlegg). Med frittliggende garasje menes bygg som er plassert minst én m fra andre bygninger på egen eiendom, og ikke er fast forbundet med denne ved takoverbygg, veranda eller lignende.

Parkering:

Kravet til antall parkeringsplasser framgår av pkt. 7.13 «Parkeringsnøkkel»

Antallet biloppstillingsplasser rundes alltid oppover til nærmeste hele plass.

Ved søknad om bruksendring eller ved søknad om boligbygging skal nødvendig antall parkerings- / biloppstillingsplass være vist på situasjonsplanen, selv om det ikke søkes om tillatelse til å oppføre garasje / parkerings- / biloppstillingsplass samtidig.

Fjernvarme:

Innenfor planområdet skal følgende nye bygninger med BRA \geq 500 m² kobles til fjernvarme.

Helhetlig plankart og bestemmelsene knyttet til planen se <https://kommunekart.com/?urlid=df20801b-7253-4e47-a3f1-a9c36322e2cc>

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum
650 000

År
2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

BRATAKST AS ved takstingeniør Anders Killie Solli av Stein Ivar Lorentsen gitt i oppdrag å verdsette den ubebygde eiendommen Strandveien 25, 9300 Finnsnes

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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



Senja kommune

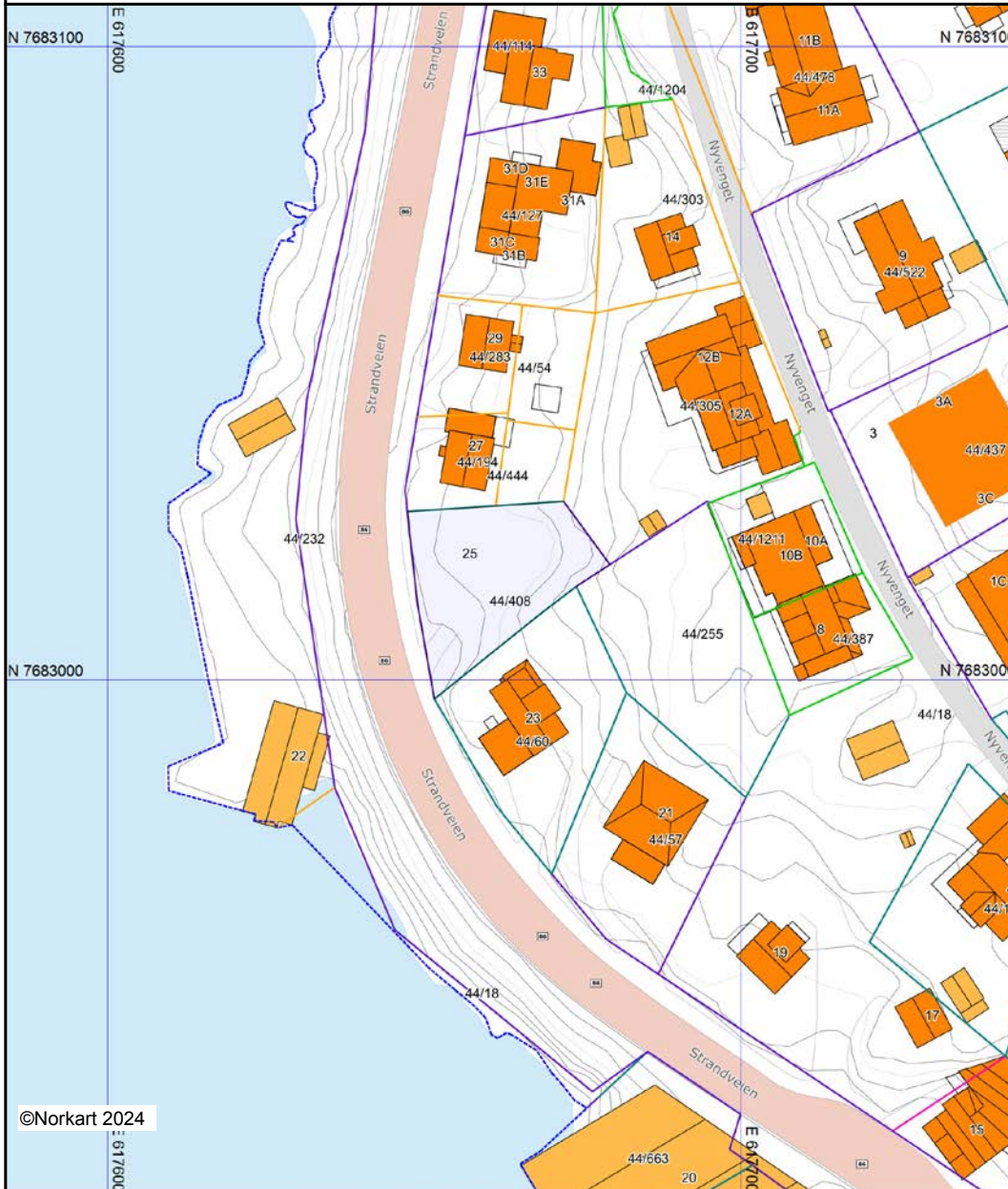
Grunnkart

Eiendom: 44/408
Adresse: Strandveien 25
Dato: 24.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2024

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

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	LØFTING	Beregnet areal	581.7
Etablert dato	08.12.1958	Historisk oppgitt areal	578,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 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	01.01.2024		Tinglyst	44/408
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	44/408
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	23.08.2010			44/18, 44/255, 44/305, 44/387, 44/408
Annen forretningstype	27.08.2010			
Forretning over eksist. matrikkelenhet	14.01.2010			44/18, 44/57, 44/60, 44/255, 44/305, 44/387, 44/408
Annen forretningstype	14.01.2010			
Forretning over eksist. matrikkelenhet	14.01.2010			44/18, 44/54, 44/255, 44/303, 44/305, 44/387, 44/408, 44/444
Annen forretningstype	14.01.2010			
Skylddeling	08.12.1958			44/18, 44/408
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7683016.11	617663.65	0	Ja	581.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LORENTZEN STEIN IVAR F040177*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Forraveien 47 9303 9303 SILSAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Strandveien 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9300 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	302 Finnsnes	Tettsted	8121 Finnsnes
Valgkrets	3 Finnsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191701240		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	05.01.2010
2	191701259		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	

1: Bygning 191701240: Enebolig (111), Bygning revet/brent 05.01.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	38
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1930	09.07.2008
Bygning revet/brent	05.01.2010	27.01.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	44/408	38	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	38	0	38	0	0	0

2: Bygning 191701259: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

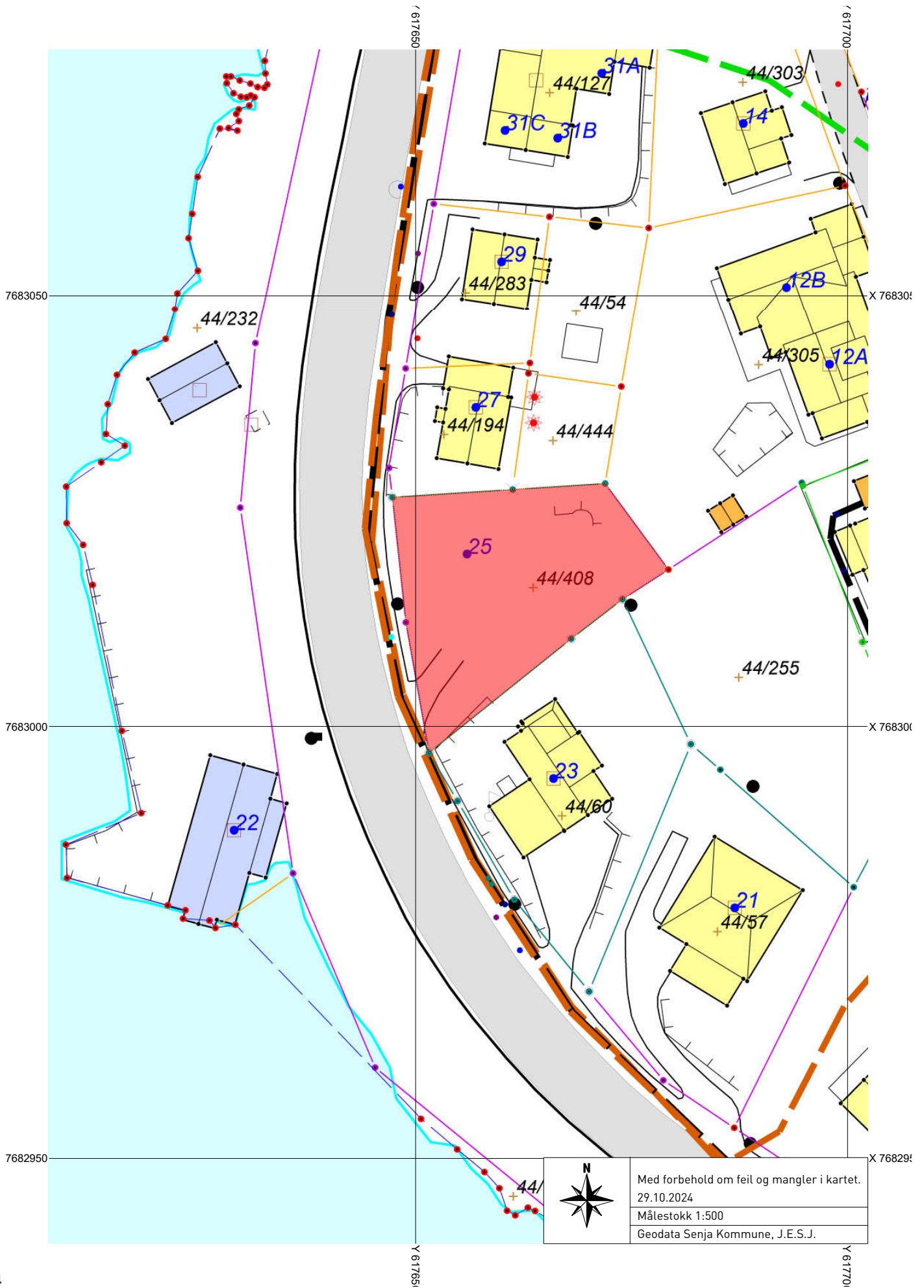
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygningsnummer utgått		02.03.2009











Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	44/408	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0



-  **Måledata**
- ⌄  målepunkt
 - AnnetUtstyrVA
 - Brannventil
 - Grenpunkt
 - Hydrant
 - Kum
 - Lufteventil
 - Pumpestasjon
 - Påkoplingspunkt
 - Renseanlegg
 - Sandfangskum
 - Sluk
 - Stengeventil
 - TrasepunktLedn
 - Utslipp
 - VADriftsdata
 - VASymbol
 - Ventilpunkt
 - ⌄  Målelinje
 -  AvløpFelles
 -  Drensledning
 -  JordkabelLSP
 -  Overvannsledning
 -  Signalkabeltrase
 -  Spillvannsledning
 -  Vannledning



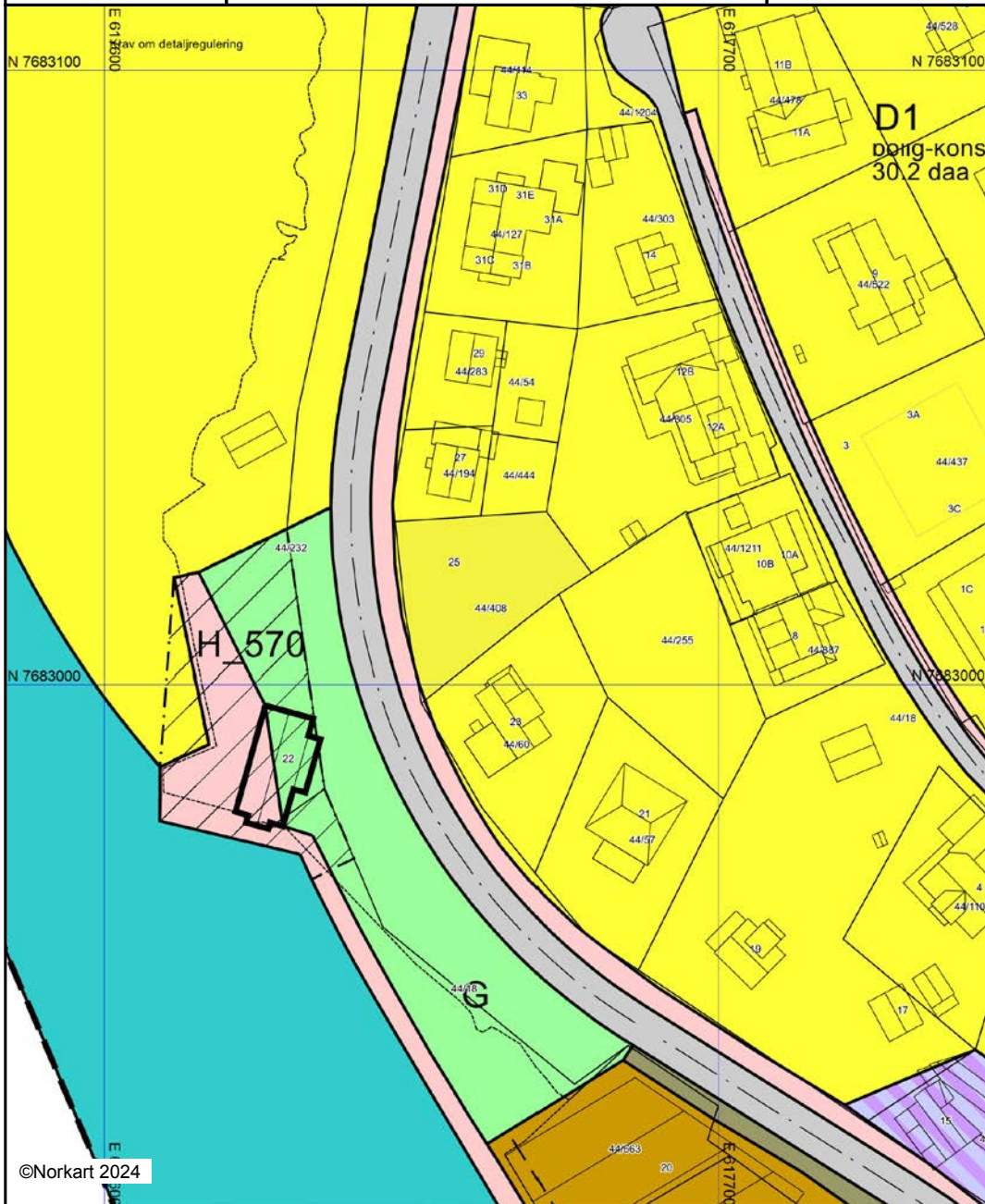
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/408
Adresse: Strandveien 25
Dato: 24.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Forretning/kontor


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Havneområde i sjø



Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevar
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift plantilbehør



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	408	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Strandveien 25, 9300 FINNSNES								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601
Navn	Kommunedelplan for de bynære områder
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan
Id	202103
Navn	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	341
-----------	-----

Navn	Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes)
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/8590/PID_341_Bestemmelser_20140626_20151217.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Fortau
	Delareal 580 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn D1

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201901
Navn	Områderegulering Byplan Finnsnes, revisjon av Sentrumsplan Finnsnes
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

TINGLYST
24 .01 2000
STATENS KARTVERK
356

GRUNNRETTSERKLÆRING

Undertegnede, Johanna Jansje Pettersen, eier av eiendommen 44/255 i Lenvik, gir herved eiendommen 44/408 i Lenvik, vederlagsfri rett til å ha liggende vannledning i grunnen på eiendommen 44/255, slik denne ligger i dag.
Retten gjelder også for framtidig reparasjon og vedlikehold av ledningen.

Retten er uten tidsbegrensning.

Dato: 20.01.00



Doknr: 356 Tinglyst: 24.01.2000 Emb. 080
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

J. Jansje Pettersen
Johanna Jansje Pettersen

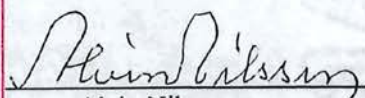
ERKLÆRING OM GRUNNRETT

TINGLYST
29 05 97
BOKREKVISEREN
1884
DAGSOMR. 434
2315

Undertegnede Alvin Nilsen, eier av eiendommen 44/18 i Lenvik, gir herved eiendommen 44/408 vederlagsfri grunnrett for avløpsledning på eiendommen 44/18, slik denne ligger i dag på nedre side av riksveg 86. Retten gjelder også for framtidig reparasjon og vedlikehold av ledningen og adkomst i denne forbindelse.

Retten er uten tidsbegrensning.

Finnsnes, den 27. mai 1997


Alvin Nilsen



Doknr: 2315 Tinglyst: 29.05.1997 Emb. 080
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nabolagsprofil

Strandveien 25 - Nabolaget Finnsnes sentrum - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Harevika	2 min
Totalt 11 ulike linjer	
	0.1 km
Bardufoss lufthavn	43 min

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.)	24 min
366 elever, 22 klasser	
	1.8 km
Silsand barneskole (1-7 kl.)	5 min
261 elever, 18 klasser	
	3.1 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
74 elever, 7 klasser	
	1 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min
325 elever, 27 klasser	
	1.8 km
Nordborg videregående skole	17 min
150 elever, 7 klasser	
	1.3 km
Senja vgs. Finn fjordbotn	8 min
270 elever, 11 klasser	
	5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Amfi Finnsnes	8 min
Lenvik rådhus	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

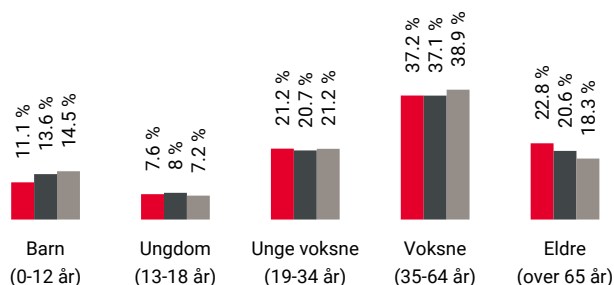
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finnsnes sentrum	2 119	1 147
Finnsnes	5 293	2 542
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Berglia barnehage (1-5 år)	7 min
29 barn	
	0.5 km
Preg barnehager Heimly (1-5 år)	17 min
59 barn	
	1.2 km
Blomli barnehage (1-5 år)	22 min
46 barn	
	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Finnsnes	6 min
PostNord	
	0.4 km
Rema 1000 Meierigata	6 min
PostNord	
	0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Finnsnes idrettspark Aktivitetshall, fotball	11 min	0.8 km
	Finnsnes barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	21 min	1.7 km
	Feel24 Finnsnes	10 min	
	CrossFit Finnsnes	10 min	

Boligmasse



- 57% enebolig
- 10% rekkehus
- 19% blokk
- 14% annet

«Stille og rolig området. Nært barnehager, barne- og ungdomsskole. Samt nært lege, butikker og om man vil ut å reise. Gangavstand til alt:»

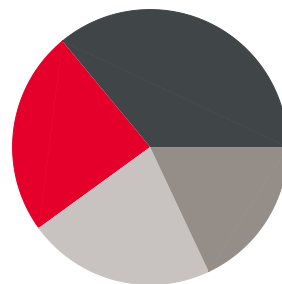
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Domus Senter Finnsnes	3 min
	Apotek 1 Valen Finnsnes	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

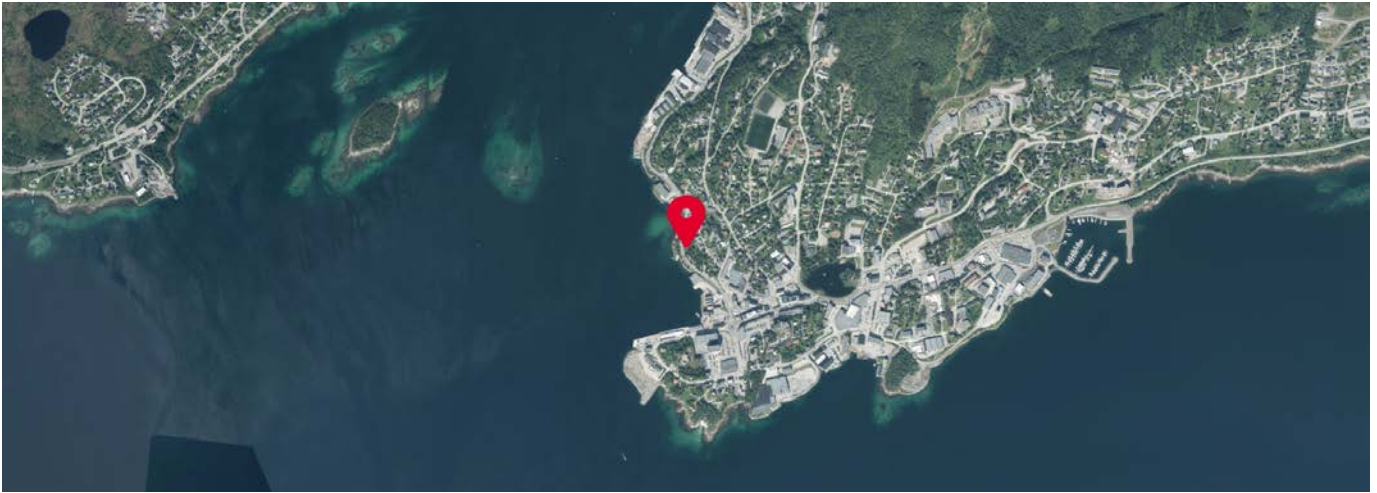


0% 54%

- Finnsnes sentrum
- Finnsnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Strandveien 25
9300 FINNSNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Aastrøm**Oppdragsnummer:****Telefon:** 915 34 351
E-post: kristina.aastrom@aktiv.no

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 viderefordlet 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