



aktiv.

Steingjerdet 1A, 9300 FINNSNES

**Unik og påkostet bolig med
takterrasse, dobbelgarasje og
smarte løsninger- to utleiedeler.**



Daglig Leder

Mads Wallerheim

Mobil 995 13 630

E-post mads.wallerheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 15 000 000,-
Omkostn.: Kr 392 250,-
Total ink omk.: Kr 15 392 250,-
Selger: Bengt Arne Ludviksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 486/486 kvm
Tomtstr.: 844.1 m²
Soverom: 8
Antall rom: 12
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 381
Oppdragsnr.: 1901250080

Unik og påkostet bolig med takterrasse, dobbelgarasje og smarte løsninger- to utleiedeler.

Påkostet bolig med dobbelgarasje og to utleiedeler. Boligen har meget bra beliggenhet i attraktivt og barnevennlig område, med kort vei til både skole, barnehage og Finnsnes sentrum. Boligen oppleves som meget godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige materialer og fargevalg, og har mange smarte løsninger som gjør hverdagen enklere. Hoveddelen inneholder fire soverom, to stuer og to bad. Fra stuen i andre etasje er det utgang til stor takterrasse med spa-adveling med jacuzzi, en ovebygd del med varmelamper samt en del disponibel til hva en måtte ønske. Boligen har fantastiske solforhold og en helt nydelig utsikt som kommer til sin rette gjennom store vindusflater i både soverom og stue. Alle boenhetene har balansert ventilasjonsanlegg.

Utvendig screens på alle store vinduer mot sør som styres med fjernkontroll - skjermer for innsyn men ikke utsyn. Norsol plisségardiner i alle rom i hoveddel.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	62
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 486 m²

BRA totalt: 486 m²

TBA: 148 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m² Leilighet B: stue/kjøkken, vindfang, to soverom, bad og gang.

BRA-i: 86 m² Leilighet C: stue/kjøkken, vindfang, to soverom, bad og gang.

1. etasje

BRA-i: 228 m² Garasje, vaskerom, teknisk rom, bod, gang, hall m/trapp, stue, kjøkken, bad og to soverom.

2. etasje

BRA-i: 87 m² Stue, bad, to soverom og garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m²

2. etasje

145 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke direkte rømningsvei fra soverommet i andre etasje mot sør. Avviket går på vindusstørrelse og rømningsstige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

844.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og påkostet tomt bebygd med bolig med to utleiedeler. Terrassert tomt hvor trafikkarealet er asfaltert, og utenfor garasje/inngangsparti er det lagt brostein.

Beliggenhet

Eiendommen har meget fin beliggenhet med svært gode solforhold og en fantastisk utsikt over Finnfjorden. Området anses som barnevennlig og attraktivt å bosette seg i med gangavstand til både barnehage og skoler. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Fra boligen er det kort vei til Finnsnes sentrum hvor en finner alt av bymessige fasiliteter, og ikke langt unna ligger Sandvika alpinsenter, samt marka med gode turmuligheter sommer som vinter.

Adkomst

Privat felles adkomst fra kommunal vei. Adkomsten går over eiendom 45/5 og er tinglyst.

Bygningssakkyndig

Bratakt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i lettklinkerblokker på ukjent byggegrunn. Forstøtningsmurer av naturstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning sist malt sommeren 2024. Takkonstruksjon av plassbygde sperrer opplagret på jerndragere og yttervegger. Takteking av asfaltapp i bane. Renner og nedløp av metall. Malte trevinduer med to-og trelags forseglede glass. Malt ytterdør med glass til hoveddelen. Tre malte balkongdører i tre. Utleiedelene har dører av malte ytterdører. Takterasse over garasje og stue, takteking under terrasse av asfaltapp i bane. Isolert stålppe og vedovn. Innvendig trapp av lakkert tretrapp. Innvendige dører av malte glatte dører.

Innhold

Boligen går over tre etasjer, og inneholder en hoveddel samt to utleiedeler. Hovedetasjen inneholder garasje, vaskerom, teknisk rom, bod, gang, hall m/trapp, stue, kjøkken, bad og to soverom. Andre etasje inneholder stue, bad, to soverom og garderobe. Leilighet B inneholder stue/kjøkken, vindfang, to soverom, bad og gang. Leilighet C inneholder stue/kjøkken, vindfang, to soverom, bad og gang. På eiendommen står det også en isolert bod med varme i gulvet.

Standard

Innholdsrik og påkostet enebolig med to utleiedeler. Boligen er fra 2013 og fremstår idag som godt vedlikeholdt, hvor de innvendige overflatene er av tidsriktige materialer og lyse fargevalg. Boligen inneholder en rekke smarte løsninger som downlights med flere ulike soner, varmekabler i inngangsparti og takrenne/nedløp samt grovinngang fra garasje til gang ved vaskerom. Stuen i hoveddelen er av meget god størrelse og byr på ulike møbleringsmuligheter. Store vindusflater gir rommet et fantastisk lys og rammer inn en nydelig utsikt. Stor flislagt hall med skyvedørsgarderobe og varme i gulv. To soverom i hovedetasjen samt to soverom i andre etasje. Hovedsoverommet er i andre etasje og har eget walk-in, stort vindu for en herlig atmosfære. Fra stuen er det utgang til takterrasse som deles naturlig inn i tre soner. En overbygd del med varmelamper som kan brukes hele året, og en spa-avdeling med jacuzzi og fantastiske solforhold. I den største delen av terrassen har det vært både trampoline, bordtennisbord og dart. Fra terrassen er det trapp ned til terreng, men dør direkte inn til isolert dobbelgarasje med avtrekksvifte. Hver av de tre boenhetene har eget balansert ventilasjonsanlegg samt varmtvannsbereder. Utvendig screens på alle store vinduer mot sør som styres med fjernkontroll - skjermer for innsyn men ikke utsyn. Norsol plisségardiner i alle rom i hoveddel.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det integrert kjøleskap/frys, to oppvaskmaskiner, platetopp, micro og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Grohe red & blue som gir både kokende vann, avkjølt filtrert vann og kullsyrevann- alt etter eget ønske. Badet i hovedetasjen har fliser på gulvet og elektriske varmekabler. Også på veggene er det flis mens taket er malt. Rommet er innredet med veggmontert toalett, innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Ventileres via balansert ventilasjonsanlegg. Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet og elektriske varmekabler. På veggene er det baderomsplater og taket er malt. Rommet er innredet med innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via balansert ventilasjonsanlegg. Badet i andre etasje har fliser på gulvet og elektriske varmekabler. På veggene er det flis og taket er malt. Rommet er innredet med bidè, veggmontert toalett, innredning med to nedfelte servanter, dusjkabinett og badekar. Ventileres via balansert ventilasjonsanlegg.

Leilighet B har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det avsatt plass til frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet er flislagt og har elektriske varmekabler. På veggene er det baderomsplater og taket er malt. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via balansert ventilasjonsanlegg.

Leilighet C har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det avsatt plass til frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet er flislagt og har elektriske varmekabler. På veggene er det

baderomsplater og taket er malt. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via balansert ventilasjonsanlegg.

Innbo og løsøre

Ved salget medfølger følgende: veggseksjoner i begge stuer, speil på hovedsoverom, bokreol/vegghylle på soverom, jacuzzi, vanntrommel i garasje, tv på kjøkken, taklampe på kjøkken og i stue, stumtjener i gang.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger salget.

Parkering

Parkering i isolert dobbelgarasje og på egen grunn. Også utleiedelene disponerer egen biloppstillingsplass utfor eget inngangsparti.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest på boligen.

Diverse

Begge leilighetene er idag utleid, og leieforholdet overtas av kjøper. Boligen anses som en flermannsbolig, hvor leieinntektene dermed vil være skattepliktig.

Energi

Oppvarming

Vedfyring i stue i hoveddel samt varmepumpe. Varmekabler i hoveddel i inngangsparti, hall, grovgang og begge bad. I leilighetene er det varmekabler i gang, stue, kjøkken og bad. Boligen ventileres via balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 15 000 000

Kommunale avgifter

Kr 48 402

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, avløp, feiing, renovasjon og vann.

Formuesverdi primær

Kr 2 317 699

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 9 270 795

Formuesverdi sekundær år

2023

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 45, bruksnummer 381 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:

5530/45/381:

19.02.1949 - Dokumentnr: 400169 - Rettighet

Rettighetshaver: Senja Kommune

Org.nr: 921 369 417

LEIEAVTALE

Overført fra: Knr:5530 Gnr:45 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1995 - Dokumentnr: 6557 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:45 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1495921 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:45 Bnr:381

01.01.2024 - Dokumentnr: 844343 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:45 Bnr:381

02.05.2007 - Dokumentnr: 1978 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:45 Bnr:5

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:45 Bnr:473

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligen, datert 31.10.2013. Det er endringer vedrørende vinduer på fasadetegningene. Dette gjelder både antall, størrelser og plasseringer. I underetasjen er det tegnet inn to vaskerom. Disse er ikke bygd som våtrom, men som boder. Endringene på fasadene er søknadspliktig eller meldepliktig. Kontakt Senja kommune for ytterligere undersøkelser og nødvendig tiltak for å lukke avviket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.10.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Privat felles adkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse, og er regulert i reguleringsplanen Sentrumsplan Finnsnes hvor det er avsatt 813m² til boligbebyggelse og 30m² til vei.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen restriksjoner vedrørende utleie, og det er registrert tre boenheter i boligen.

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 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.

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. 375.000,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 392 250

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Oppdragsansvarlig

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

Tlf: 995 13 630

Ansvarlig megler

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

Tlf: 995 13 630

Aktiv Finnsnes, Storgata 18, 9300 Finnsnes

Tlf: 400 01 134

Salgsoppgavedato

14.04.2025



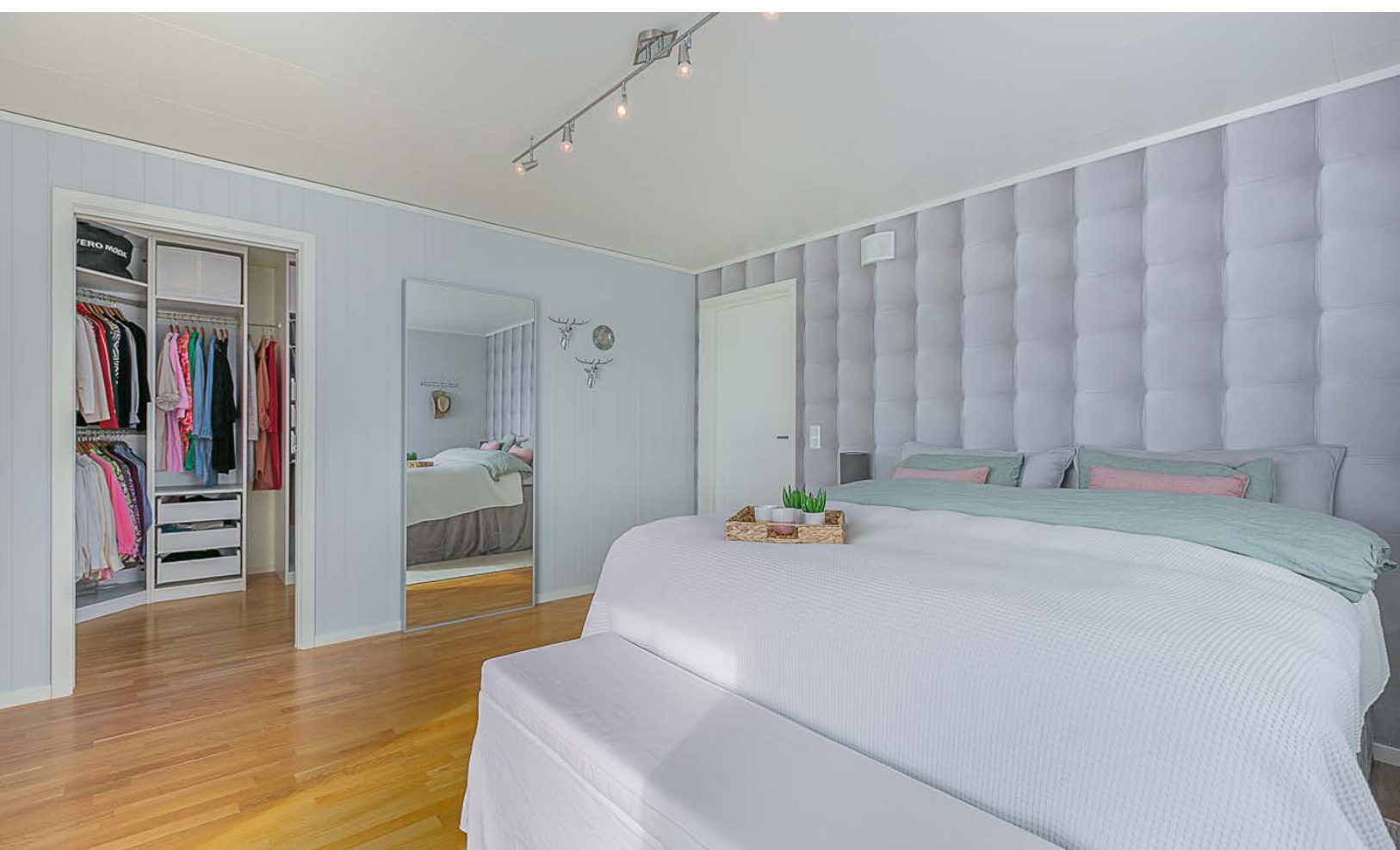




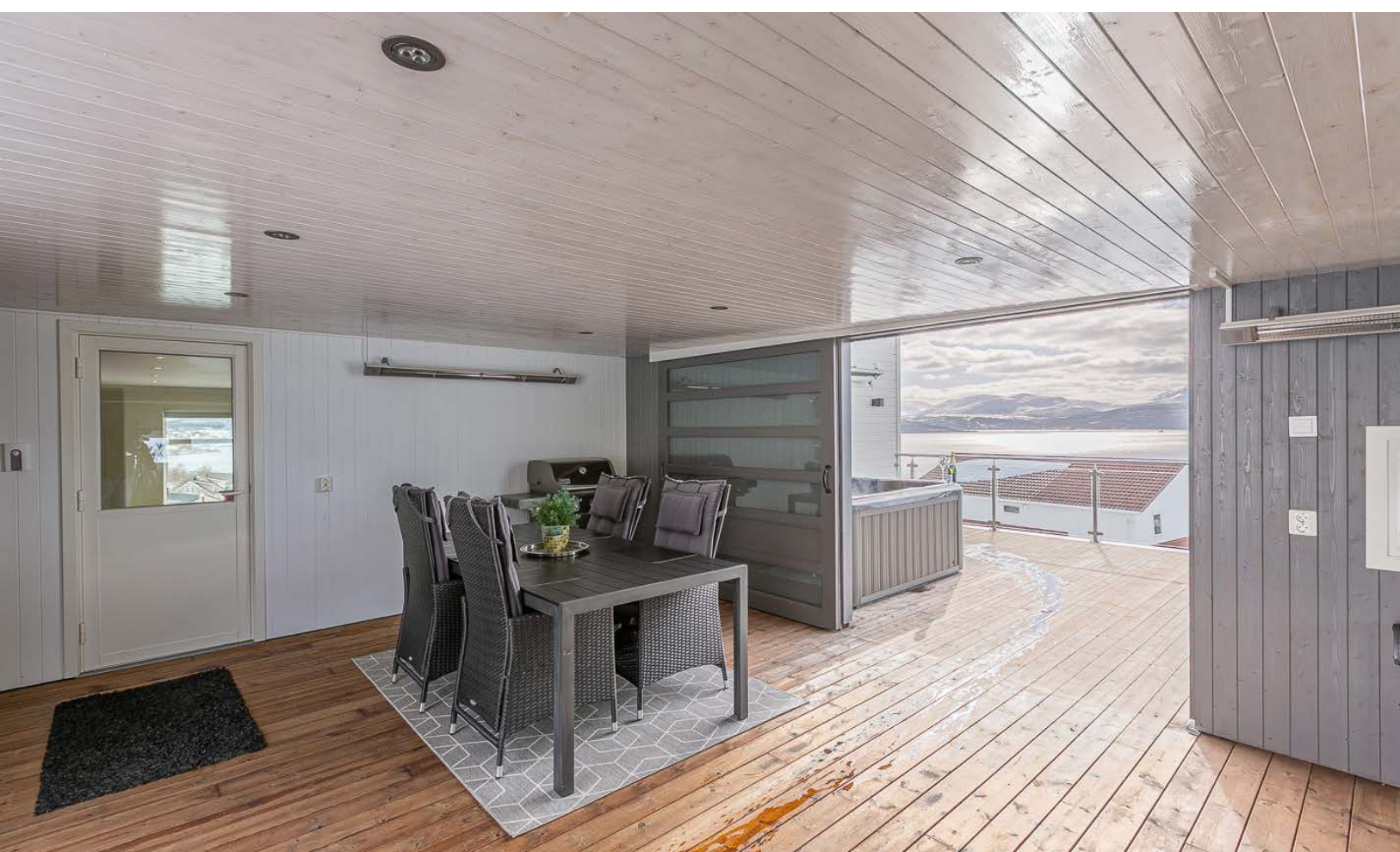














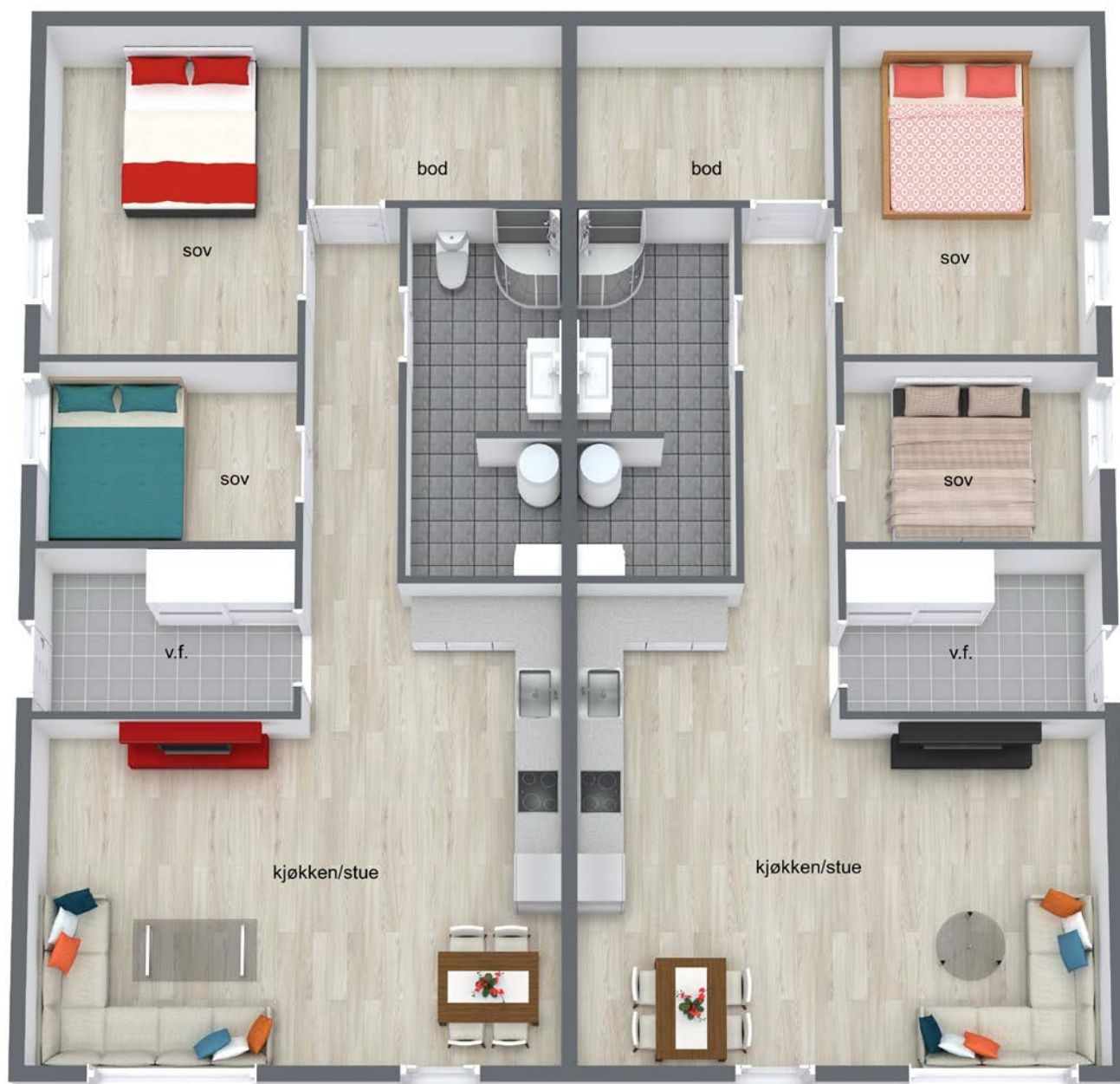




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Steingjerdet 1 A, 9300 FINNSNES
 SENJA kommune
 gnr. 45, bnr. 381

Markedsverdi

15 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 486 m² BRA-i: 486 m²



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 20060-1788

Referansenummer: IK8341

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av asfaltpapp i bane. Taket er besiktiget fra taknivå, men på grunn av snødekkede overflater er det ikke mulig å vurdere tekkingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres ved snøfritt terreng. Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Utvendig kledning var sist malt sommeren 2024.

Takkonstruksjonen er plassbygde sperrer opplagret på jerndragere og yttervegger.

Bygningen har malte trevinduer med to- og tre-lags forseglede glass. Bygningen har malt ytterdør med glass til hoveddelen. Døren er overbygget. Det er tre malte balkongdører i tre, en i hver boenhet. Døren i 2. etasje er overbygget og derfor lite utsatt for være og vind. Utleidelene har malte ytterdører.

Det er bygget takterrasse over garasjen og stuen. På befaringstidspunktet var terrassen snødekket og derfor begrenset inspisert. Hejmmelshaver opplyser at tekkingen under tredekket er av asfaltpapp i bane.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Flere rom har listefrie overganger mellom veggen og himlinger.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest på boligen.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Ildstedet er ikke tatt i bruk. Den ubrennbare platen under ildstedet var ikke montert på befaringsdagen, men ble fremvist. Om ildstedet tas i bruk må den ildfaste platen monteres.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet i 1. etasje har fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med duoservant. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest på boligen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Badet i 2. etasje har fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder badekar, dusjkabinett, innredning med duoservant, bide og vegghengt toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot badersinnredningen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Vaskerom med belegg på gulvet og badersplater på vegger.

Rommet inneholder benk med skap og skyllekar samt opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved døren fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Dette er ikke det mest hensiktsmessige stedet å ta hull fra, men på grunn av at tilstøtende vegger forøvrig er yttervegg, brannskille eller vegg mot tekniskrom med store mengder vann el el-installasjoner ble det gjort en vurdering om at hullet ble tatt ved døren.

Badet i leilighet B har fliser på gulvet og badersplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er varmtvannsberederen, rørfordelerskapet og boligens innvendige hovedstoppekrane plassert i dette rommet. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Badet i leilighet C har fliser på gulvet og badersplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er varmtvannsberederen og rørfordelerskapet plassert i dette rommet. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, to oppvaskmaskiner, platetopp, micro og stekeovn. Innredningen framstår som praktisk og moderne.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leilighet C har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leilighet B har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er separate rørfordelerskap i alle boenhetene. Disse er besiktiget hver for seg. Den innvendige hovedstoppekrane er plassert i fordelerskapet i leilighet B, i tillegg er det interne stoppekraner til hver av boenhetene i de respektive fordelerskapene.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har tre balanserte ventilasjonsanlegg.

Det er tre varmtvannsberedere i boligen, en i hver av boenhetene.

Det elektriske anlegget i boligen har tre målere og egne sikringsskap, anleggene er vurder som helhet. Det er skjult installasjon med automatsikrede kurser.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Eiendommen ligger i flatt terreng. På befaringstidspunktet var tomten snødekket.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	486 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	486 m ²
Totalpris	15 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 18 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er endringer vedrørende vinduer på fasadetegningene.

Dette gjelder både antall, størrelser og plasseringer. I

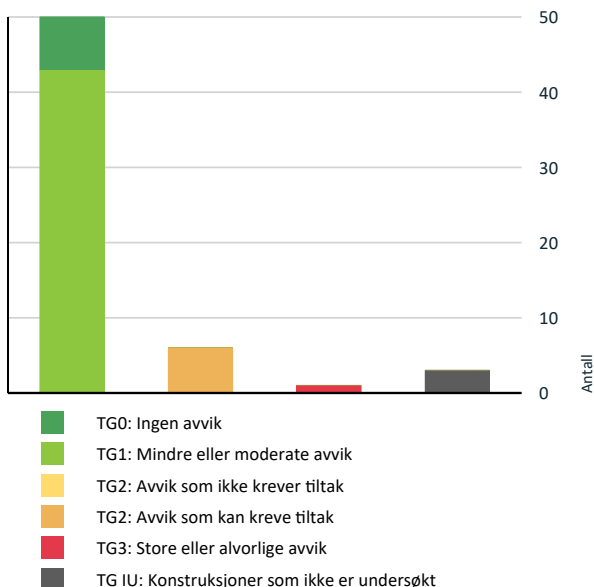
underetasjen er det tegnet inn to vaskerom. Disse er ikke bygget som våtrom, men som boder.

Endringene på fasadene er søknadspliktig eller meldepliktig.

Kontakt Senja Kommune for ytterligere undersøkelser om nødvendige tiltak for å lukke avviket.

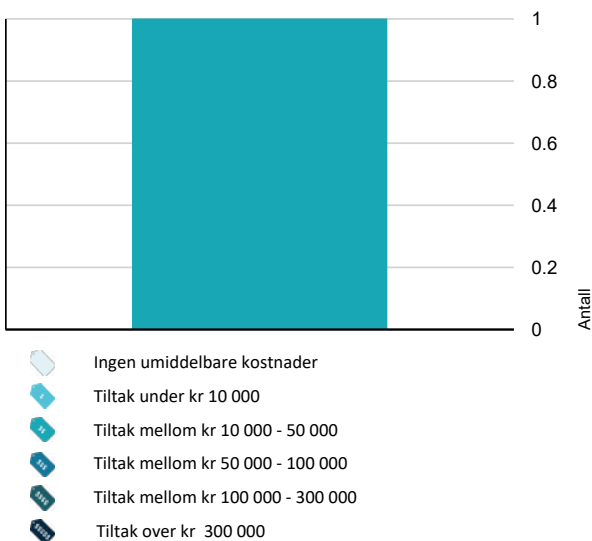
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takseringsforutsetninger og premisser

Denne takseringen er gjennomført med formål om salg av eiendommen Steingjerdet 1 A, 9300 Finnsnes, med matrikelnummer Gnr 45, Bnr 381. Oppdragsgiver er hjemmelshaver Bengt Arne Ludviksen. Det er ikke kjent for BRATAKST at det finnes tidligere tilstandsrapporter eller takseringer for eiendommen. Rapportens omfang er utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen.

Verdifastsettelsen er gjort etter sammenligningsmetoden. Oppdragsmottaker er BRATAKST, og takseringen er utført av takstingeniør Anders Killie Solli. Det er ikke tidligere utført oppdrag for denne eiendommen, hjemmelshaver eller rekvirent. Honoraret er avtalt på forhånd, uavhengig av takstresultatet. Takstingeniøren og hjemmelshaver ansees som bekjente gjennom barns felles fritidsinteresser, men takstingeniøren er uavhengig i henhold til Norsk taksts etiske retningslinjer.

Befaringen ble gjennomført som en visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom og utforet kjellervegg. Værforholdene under befaringen var oppholdsvar med en temperatur på -4 °C. Lysforholdene var normale, og boligen var umøblert under befaringen. Hjemmelshaver var til stede under hele befaringen.

Grunnlaget for takseringen bygger på informasjon fra ubekreftet grunnboksutskrift og opplysninger fra Senja Kommune. Egenerklæring fra hjemmelshaver er fremlagt og tatt med i vurderingen. Rapporten har en gyldighet på 12 måneder, og gyldigheten verifiseres ved scanning av QR-koden på rapportens forside.

Det er noen spesifikke forbehold som må tas i betraktning. Taktkonstruksjonen, takteking og skorstein over tak kunne ikke undersøkes fullstendig grunnet snødekke, og ytterligere undersøkelser bør utføres når taket er snøfritt. Balkonger, verandaer og lignende kunne heller ikke inspiseres fullstendig av samme årsak, og må undersøkes nærmere ved snøfritt underlag.

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

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! **Utvendig > Takterrasse** [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Ytterdører utleiedeler** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Jeg har registrert deformasjon som følge av fuktskade på begge ytterdørene til utleiedelene.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Utførede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Grunnmuren av lettklinkerblokk er ikke slemmet eller pusset under balkongdørene

! **Våtrom > Underetasje leilighet B > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.

! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2013

Kommentar

Det er gitt igangsettelsestillatelse 21.07.2011. Det vil si at byggereglene for dette tidspunktet er gjeldende for vurderinger opp mot forskrift. Blant annet var det ikke krav til uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet på søkertidspunktet, men det var krav om uavhengig kontroll av dette i 2013. For denne boligen er det ikke gjennomført uavhengig kontroll, noe som er i tråd med tillatelsen gitt i 2011.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av asfaltpapp i bane. Taket er besiktiget fra taknivå, men på grunn av snødekkede overflater er det ikke mulig å vurdere tekingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres ved snøfritt terreng.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Utvendig kledning var sist malt sommeren 2024.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er plassbygde sperrer opplagret på jerndragere og yttervegger.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to- og tre-lags forseglede glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør med glass til hoveddelen. Døren er overbygget. Det er tre malte balkongdører i tre, en i hver boenhet. Døren i 2. etasje er overbygget og derfor lite utsatt for være og vind.

TG 2 Ytterdører utleiedeler

Utleiedelene har malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har registrert deformasjon som følge av fuktskade på begge ytterdørene til utleiedelene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at dørbladene skiftes slik at videre skade ikke oppstår. Det må gjøres tiltak for å redusere vannsprut/fuktilgang mot dørene slik at samme skade ikke oppstår på de nye dørene.



Skader på ytterdøren til leilighet C



Skader på ytterdøren til leilighet C



Skader på ytterdøren til leilighet B

TG IJ Takterasse

Det er bygget takterasse over garasjen og stuen. På befaringstidspunktet var terrassen snødekket og derfor begrenset inspisert. Hejmmelshaver opplyser at tekkingen under tredekket er av asfaltpapp i bane.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Flere rom har listefrie overganger mellom veggen og himlinger.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest på boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn. Ildstedet er ikke tatt i bruk. Den ubrennbare platen under ildstedet var ikke montert på befaringsdagen, men ble fremvist. Om ildstedet tas i bruk må den ildfaste platen monteres.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet i leilighet C. Fuktivtømning (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

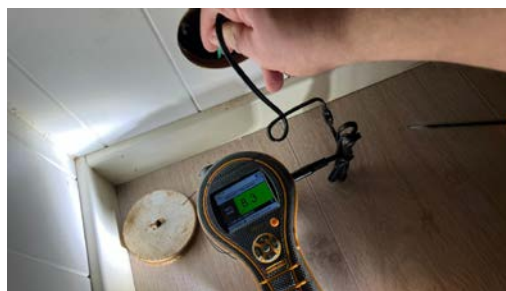
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres jevnlig kontroll av forhold knyttet til utforede vegger og gulv under terreng. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.



Fuktmåling i vegg mot terreng.



Fuktmåling i vegg mot terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

Generell

Badet i leilighet B har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er varmtvannsberederen, rørfordelerskapet og boligens innvendige hovedstoppekrane plassert i dette rommet. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen.



Bad i leilighet B

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse på gulvet og baderomsplater på veggene.



Sluk ved bereder

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot dusjkabinettet. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

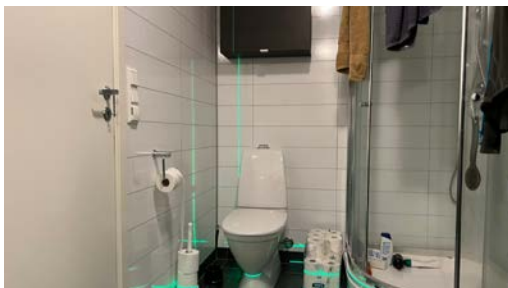


Fuktmåling i vegg mot badet

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

Generell

Badet i leilighet C har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er varmtvannsberederen og rørfordelerskapet plassert i dette rommet. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen.



Bad i leilighet C

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26.

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse på gulvet og baderomsplater på veggene.

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling inn mot badet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegget på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet inneholder benk med skap og skyllekar samt opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen.

Tilstandsrapport



Oversikt vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra døren.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at det kan bli stående vanddammer som ikke renner til sluk. Selv om fallforholdene ikke er innenfor de kravene som var både når boligen ble bygget og i dag vil det ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre fallforholdene som et enkeltstående tiltak. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjiktet på gulvet er vinylbelegg. På veggene er det baderomsplater som tettesjikt. Det er plastsluk i gulvet.



Sluk på vaskerommet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved døren fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Dette er ikke det mest hensiktsmessige stedet å ta hull fra, men på grunn av at tilstøtende vegger forøvrig er yttervegg, brannskille eller vegg mot tekniskrom med store mengder vann el el-installasjoner ble det gjort en vurdering om at hullet ble tatt ved døren.

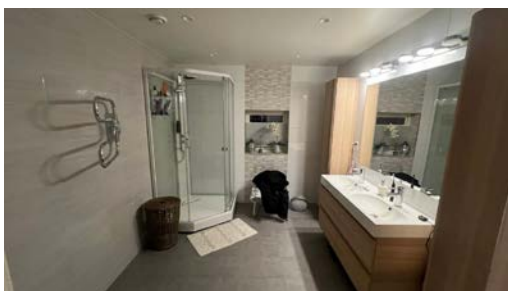


Hulltaking inn mot vaskerommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje har fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med duoservant. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest på boligen.



Bad 1. etasje

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



Sluk under dusjkabinettet

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot badet. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



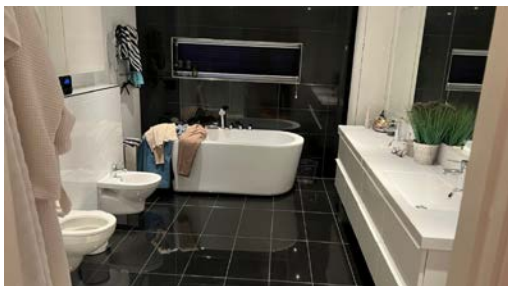
Fuktmålin mot badet på veggen mellom toalettet og dusjkabinettet

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasje har fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder badekar, dusjkabinett, innredning med duoservant, bide og vegghengt toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen.

Tilstandsrapport



Bad 2. etasje

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan flomme ut av rommet samt at det kan bli stående vanndammer som ikke renner til sluk. Selv om fallforholdene ikke er innenfor de kravene som var både når boligen ble bygget og i dag vil det ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre fallforholdene som et enkeltstående tiltak. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran som er synlig i kassen bak toalettet.



Sluket under badekaret

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, bidè, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

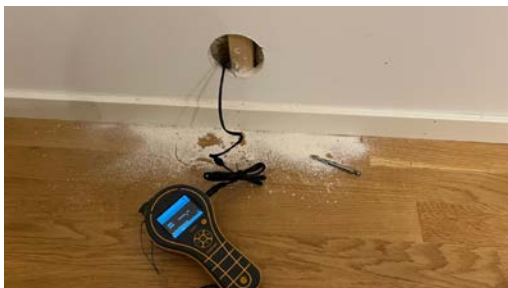
Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot baderomsinnredningen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Futmåling i veggen mot badet

KJØKKEN

UNDERETASJE LEILIGHET B > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet B har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer.



Kjøkken Leilighet B

UNDERETASJE LEILIGHET B > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE LEILIGHET C > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet c har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer.

Tilstandsrapport



Kjøkken leilighet C

UNDERETASJE LEILIGHET C > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, to oppvaskmaskiner, platetopp, micro og stekeovn. Innredningen framstår som praktisk og moderne.



Hovedkjøkkenet

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er separate rørfordelerskap i alle boenhetene. Disse er besiktiget hver for seg. Den innvendige hovedstoppekranen er plassert i fordelerskapet i leilighet B, i tillegg er det interne stoppekraner til hver av boenhetene i de respektive fordelerskapene.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har tre balanserte ventilasjonsanlegg.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Det er tre varmtvannsbereidere i boligen, en i hver av boenhetene.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen har tre målere og egne sikringsskap, anleggene er vurder som helhet. Det er skjult installasjon med automatsikrede kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

📌 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

📌 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

📌 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren av lettklinkerblokk er ikke slemmet eller pusset under balkongdørene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Slemming og pussing: Det første tiltaket er å slemme og pusse grunnmuren. Dette vil beskytte murverket mot fuktighet og forvitring. Slemming innebærer å påføre et tynt lag av sementbasert mørtel på murens overflate, mens pussing innebærer å påføre et tykkere lag av mørtel for å jevne ut overflaten og gi ekstra beskyttelse.

Forvitring/frostspreng: Lettklinkerblokker er porøse og kan forvitte over tid hvis de ikke beskyttes mot vær og vind. Dette øker risiko for skader på grunnmuren som vil kreve større tiltak som lokale utskiftninger.



Grunnmuren under balkongdør.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konsekvens av manglende rekkverk er økt risiko for fall med personskafer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støttemurer utenfor leilighetene mangler rekkverk.



Terrenghforhold

Eiendommen ligger i flatt terreng. På befaringstidspunktet var tomten snødekket.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

486 m²/486 m²

Enebolig: 2 Stue/kjøkken, 2 Vindfang, 8 Soverom, 4 Bad, 3 Gang, Garasje, Vaskerom, Teknisk rom, Bod, Hall m/trapp, 2 Stuer, Kjøkken, Omklæringsrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 15 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 18 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

15 000 000

Konklusjon markedsverdi

15 000 000

Markedsvurdering

Generell beskrivelse av eiendommen og bygningen

Eiendommen ligger på Steingjerdet 1A, 9300 Finnsnes, i Senja kommune, med gårds- og bruksnummer Gnr 45, Bnr 381. Tomten er på 844,1 m², og bygningen er en enebolig med to utleiedeler, oppført i 2013 med et totalt bruksareal på 491 m². Boligen er utstyrt med vedovn, balansert ventilasjon og malte trevinduer med to- og tre-lags glass. Tilstanden er generelt god, men det er registrert fuktskader på utleiedører, manglende rekkverk på forstøtningsmur og enkelte avvik på våtrom.

Eiendommen har privat felles adkomstvei fra kommunal vei og ligger sentralt på Finnsnes, med kort avstand til skoler, butikker, kulturhus og kollektivtransport, inkludert hurtigbåtforbindelse til Tromsø (1t 15 min) og Harstad (1t 45 min). Finnsnes fungerer som et regionalt knutepunkt i Midt-Troms, og eiendommen ligger ca. 160 km fra Tromsø og 45 km fra Bardufoss lufthavn. Området er regulert til boligformål, og det er ingen registrerte skredfaresoner eller andre vesentlige miljøutfordringer.

Tomteverdi

Tomten på 844,1 m² har en lett skrånende topografi med fin utsikt og gode solforhold. Den er terrassert, asfaltert og steinsatt, med adkomst fra terrengnivå. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, og det pågår en revisjon av reguleringsplanen for Finnsnes sentrum. Sammenlignbare tomter på Finnsnes har vært omsatt for 1,0–2,0 millioner kroner, mens tomtens tekniske verdivurdering er satt til 3 000 000 kr.

Teknisk verdi

Bygningens normale byggekostnad er beregnet til 16 750 000 kr, med et fradrag på 1 700 000 kr som følge av elde, forskriftsendringer og generelt vedlikeholdsbehov. Dette gir en total teknisk verdi på 15 050 000 kr.

Sammenlignbare salg

Markedet for eneboliger i Midt-Troms er stabilt, men det finnes få direkte sammenlignbare salg i denne prisklassen. For vurderingen av markedsverdi er det derfor relevant å inkludere nybygg, da flere nye boliger oppføres med utleiedeler, og prisklassen ofte ligger nærmere denne eiendommens verdi. Lokale entreprenører melder om økt oppdragsmengde, og selv om boligbyggingen generelt har hatt lavere oppstartsaktivitet de siste årene, har etterspørselen etter eneboliger vært stabil. Markedsvurderingen baseres på markedstrender og entreprenørers etterspørsel etter nye prosjekter, og det er derfor ikke mulig å fastsette en gjennomsnittlig m²-pris.

Leieinntekter

Eiendommen har to utleieenheter med en samlet årlig leieinntekt på omtrent 400 000 kr. Siden dette er en flermannsbolig, er leieinntektene skattepliktige, uavhengig av hvor stor del eier selv benytter, jf. skatteloven § 7-2 første ledd bokstav b. Erfaringsmessig utgjør driftskostnader som vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter ca. 450 kr/m² per år, men dette vil variere avhengig av eiers valg og inngåtte avtaler. Disse kostnadene kan helt eller delvis komme til fradrag ved skatteberegningen. Netto skattepliktig inntekt beskattes som kapitalinntekt med en sats på 22 %.

Pantekurans

Dette er en eiendom i høy prisklasse, og den vurderes som realiserbar innenfor de estimerte verdiene i dagens marked. På grunn av prisnivået kan det ikke utelukkes at omsetningstiden vil være lengre enn for mer standard boliger i Midt-Troms. Samtidig styrkes pantegrunnlaget av eiendommens tekniske verdi og stabile leieinntekter, selv om kjøpersegmentet for eiendommer i denne prisklassen kan være mer begrenset.

Eiendommens potensial

Eiendommen har et stabilt leiemarked og gode forutsetninger for videre drift som flermannsbolig. Vedlikeholdstiltak, som utbedring av registrerte avvik, kan bidra til å opprettholde og styrke verdien over tid. Markedet for eneboliger med utleiedeler er stabilt, og entreprenører melder om jevn etterspørsel etter lignende prosjekter. Selv om boligmarkedet i Midt-Troms er stabilt, kan større eiendommer ha noe lengre omsetningstid.

Salgbarhet

Eiendommen har høy standard, gode solforhold og to utleieenheter, noe som gir økonomisk forutsigbarhet. Den ligger sentralt på Finnsnes, i en region med stort arbeidsmarked og gode jobbmuligheter, noe som gjør området attraktivt for tilflyttere. Samtidig er dette en eiendom i høy prisklasse, noe som kan begrense kjøpergruppen og føre til en lengre omsetningstid sammenlignet med rimeligere eneboliger i regionen. Markedet for eneboliger med utleiedeler er stabilt, og den jevne byggeaktiviteten i området understøtter eiendommens verdi. Likevel kan økonomiske rammevilkår som rentenivå og betalingsevne hos kjøpere påvirke omsetningstempoet.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	43 200
-------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	16 750 000
--	-----	------------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	15 050 000
-------------------------------------	------------	-------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	15 050 000
------------------------------------	------------	-------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	18 050 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

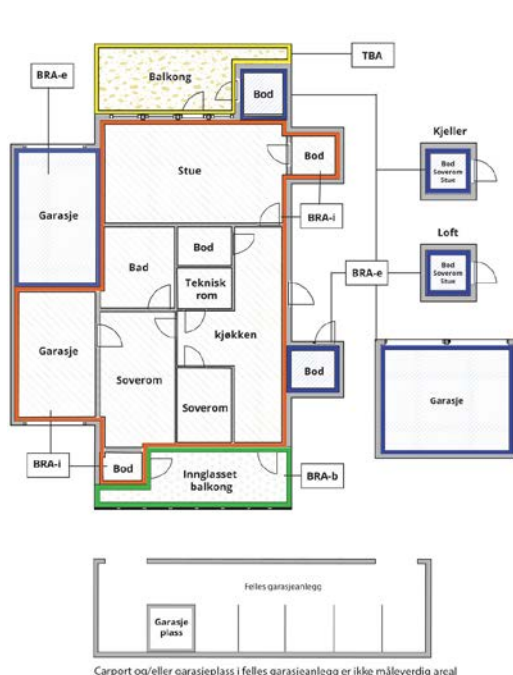
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje leilighet B	85			85	
Underetasje Leilighet C	86			86	
1. etasje	228			228	3
2. etasje	87			87	145
SUM	486				148
SUM BRA	486				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje leilighet B	Stue/kjøkken, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Bad, Gang		
Underetasje Leilighet C	Stue/kjøkken, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Gang, Bad		
1. etasje	Garasje, Vaskerom, Teknisk rom, Bod, Gang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
2. etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Bad, Garderobe		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endringer vedrørende vinduer på fasadetegningene. Dette gjelder både antall, størrelser og plasseringer. I underetasjen er det tegnet inn to vaskerom. Disse er ikke bygget som våtrom, men som boder.

Endringene på fasadene er søknadspliktig eller meldepliktig. Kontakt Senja Kommune for ytterligere undersøkelser om nødvendige tiltak for å lukke avviket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke direkte rømningsvei fra soverommet i 2. etasje mot sør. Avviket går på vindusstørrelse og rømningsstige.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	409	77

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Anders Killie Solli	Takstingeniør
	Bengt Arne Ludviksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	45	381		0	844.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steingjerdet 1 A

Hjemmelshaver

Ludviksen Bengt Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Steingjerdet 1 ligger i etablert boligområde på Finnsnes, som er administrasjonssenteret i Senja kommune. Det er kort avstand til byens fasiliteter. Avstanden til Tromsø er omtrent 70 kilometer i luftlinje, mens Bardufoss lufthavn ligger cirka 45 kilometer unna. Kjøretid til Tromsø med bil via E6 og E8 er omtrent 2 timer og 15 minutter, avhengig av vær- og føreforhold.

Området rundt Steingjerdet 1 er preget av tettbebyggelse, med en blanding av boliger, forretninger og offentlige tjenester. Finnsnes fungerer som et regionalt knutepunkt i Midt-Troms, med gode kollektivtransportmuligheter. Hurtigbåter forbinder byen med Tromsø på cirka 1 time og 15 minutter og med Harstad på omtrent 1 time og 45 minutter. Det er daglige anløp av Hurtigruten. Bardufoss lufthavn tilbyr flyforbindelser til andre deler av landet. Gisundbrua knytter Finnsnes til øya Senja, og fylkesvei 86 gir enkel tilgang til hovedveinettet.

Byens sentrum tilbyr et bredt spekter av handels- og servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, apotek og bensinstasjoner. Det finnes flere barnehager i nærområdet, samt barneskoler og ungdomsskoler. Videregående opplæring tilbys ved Senja videregående skole, som har avdelinger i Finnsnes.

For fritidsaktiviteter finnes det flere muligheter i området. Finnsnes har idrettsanlegg, treningssentre og kulturtilbud som Finnsnes kulturhus. Nærområdet byr også på naturopplevelser med tilgang til sjø og skogsområder, samt tilrettelegging for friluftsliv. Det er skiløyper tilgjengelig for både klassisk og fristil, og om vinteren er det muligheter for alpint og andre vinteraktiviteter.

Bebyggelsen rundt Steingjerdet 1 består hovedsakelig av eneboliger og leilighetsbygg. Det er per nå ingen kjente reguleringsplaner som vil påvirke området direkte. Terrenget er relativt flatt, noe som gir gode solforhold, spesielt i sommerhalvåret. Det er få naturlige hindringer som skaper skygge, noe som bidrar til lyse og trivelige omgivelser.

Adkomstvei

Privat felles adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er bebygget en enebolig med to utleiedeler. Terrasert tomt som er asfaltert og steinsatt. Det er adkomst til underetasjen og 1. etasje fra terrengnivå.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
150 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2025		Gjennomgått	8	Nei
Plan-, snitt- og fasadetegninger	10.02.2011		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	31.10.2013		Gjennomgått	2	Nei
Kommunal info	16.01.2025		Gjennomgått	22	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IK8341>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250080	
Selger 1 navn	
Bengt Arne Ludviksen	
Gateadresse	
Steingjerdet 1A	
Poststed	Postnr
FINNSNES	9300
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	11263559

Document reference: 1901250080

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: BAL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Med elektronisk måler

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

14

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1901250080

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1901250080

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bengt Arne Ludviksen	5893eb751c2efadbe43db41 8e351c3fa1bad60e3	10.04.2025 12:46:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1901250080

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



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		Beregnet areal	844.1
Etablert dato	16.11.1995	Historisk oppgitt areal	835
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
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	45/381
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	45/381
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	15.05.2009 08.07.2009			45/5, 45/331, 45/381, 45/382, 45/383, 45/384
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.11.1995			45/5 (-835), 45/381 (835)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7683539.86	619472.29	0	Ja	844.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUDVIKSEN BENGT ARNE F041074*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Steingjerdet 1A 9300 9300 FINNSNES	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Steingjerdet 1 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9300 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	303 Sandvik	Tettsted	8121 Finnsnes
Valgkrets	3 Finnsnes		

Vegadresse: Steingjerdet 1 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9300 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	303 Sandvik	Tettsted	8121 Finnsnes
Valgkrets	3 Finnsnes		

Vegadresse: Steingjerdet 1 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9300 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	303 Sandvik	Tettsted	8121 Finnsnes
Valgkrets	3 Finnsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300241049		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	31.10.2013

1: Bygning 300241049: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 31.10.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	491
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	491
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	255
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	21.07.2011	01.09.2011
Ferdigattest	31.10.2013	01.11.2013

Bruksenheter

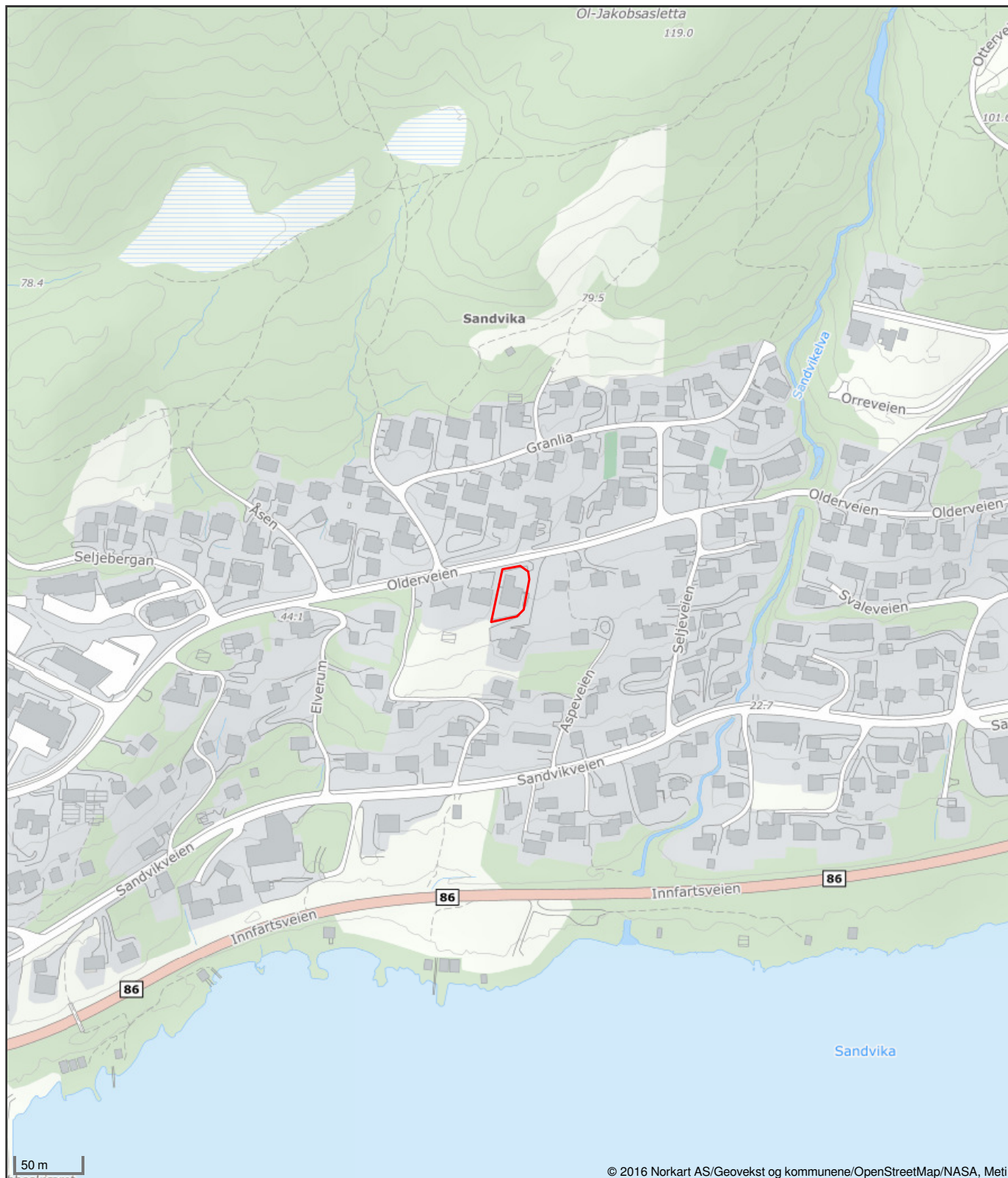
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Steingjerdet 1A	H0101	45/381	317	6	2	2	Kjøkken
Bolig	Steingjerdet 1B	U0101	45/381	87	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Steingjerdet 1C	U0101	45/381	87	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	87	0	87	0	0	0
H01	1	230	0	230	0	0	0
U01	2	174	0	174	0	0	0

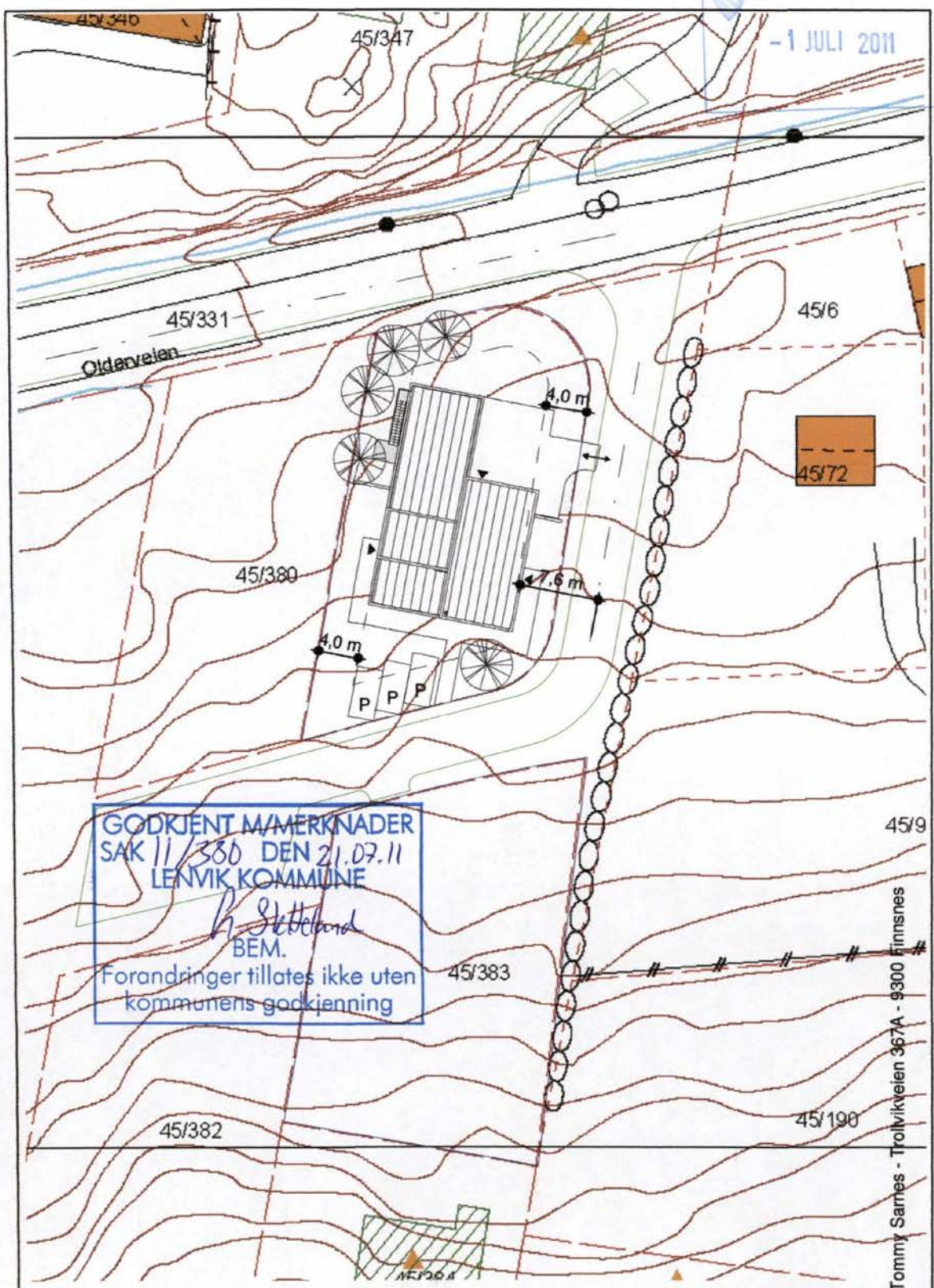


Oversiktskart for eiendom 5530 - 45/381//



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.

-1 JULI 2011



GODKJENT M/MERKNADER
SAK 11/380 DEN 21.07.11
LENVIK KOMMUNE
H. Steteland
BEM.
Forandringar tillates ikke uten
kommunens godkjenning

B01

Maria og Bengt Arne Ludviksen - Nytt hus i Granlia, Finnsnes
Situasjonsplan - Målestokk 1:500 - Finnsnes 17.08.2010 - rev: 12.4.2011

Ingeniør Tommy Sannes - Trollvikveien 367A - 9300 Finnsnes



1 Sør
1:100



3 3D S Ø
1:1

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 11/380 DEN 21.07.11
LENVIK KOMMUNE

G. Skjold
BEM.

Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning



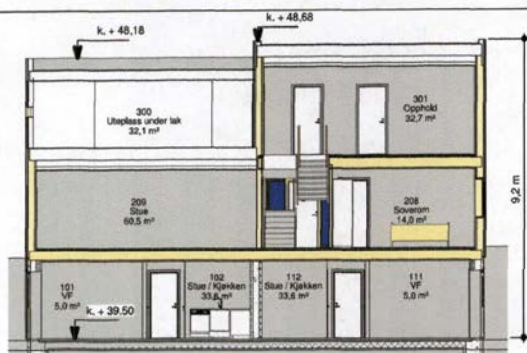
2 Øst
1:100

B302

Maria og Bengt Arne Ludviksen - Nytt hus i Granlia, Finnsnes
Fasade Sør og Øst - Målestokk 1:100 - Finnsnes 03.05.2010

LENVIK KOMMUNE
Ingeniør Tommy Sævi - Traktkvæver 307A - 9000 Finnsnes

- 1 JULI 2011



2 A
1 : 100



3 B
1 : 100



1 Nord-Øst

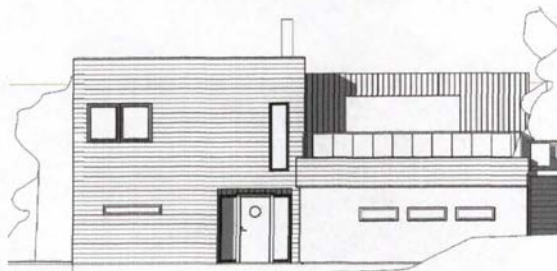
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 11/380 DEN 21.07.11
LENVIK KOMMUNE
B. Skotteland
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

B210

Maria og Bengt Arne Ludviksen - Nytt hus i Granlia, Finnsnes
Snitt A og B, 3D - Målestokk 1:100 - Finnsnes 17.08.2010

Ingeniør Tommy Samdal - Trøllivveien 307A - 8000 Finnsnes

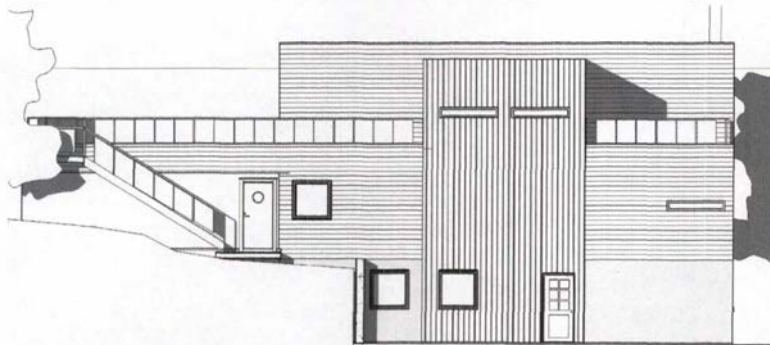
3-3



1 Nord
1:100



3D
3 Nord-Vest
1:1



2 Vest
1:100

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 11/380 DEN 21.07.11
LENVIK KOMMUNE
B. Skjeldal
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning.

B301

Maria og Bengt Arne Ludviksen - Nytt hus i Granlia, Finnsnes
Fasade Nord og Vest- Målestokk 1:100 - Finnsnes 17.08.2010

Ingemar Torrey Samnes - Trolldalen 367A - 8000 Finnsnes

3-2



2. Etasje

1 : 200



1. Etasje

1 : 200

3. Etasje

1 : 200

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 11/390 DEN 21.07.11
~~ENDRING GODKJENT~~
~~SAK~~

LENVIK KOMMUNE

H. Skjeltland
BEM.

Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

BRA:

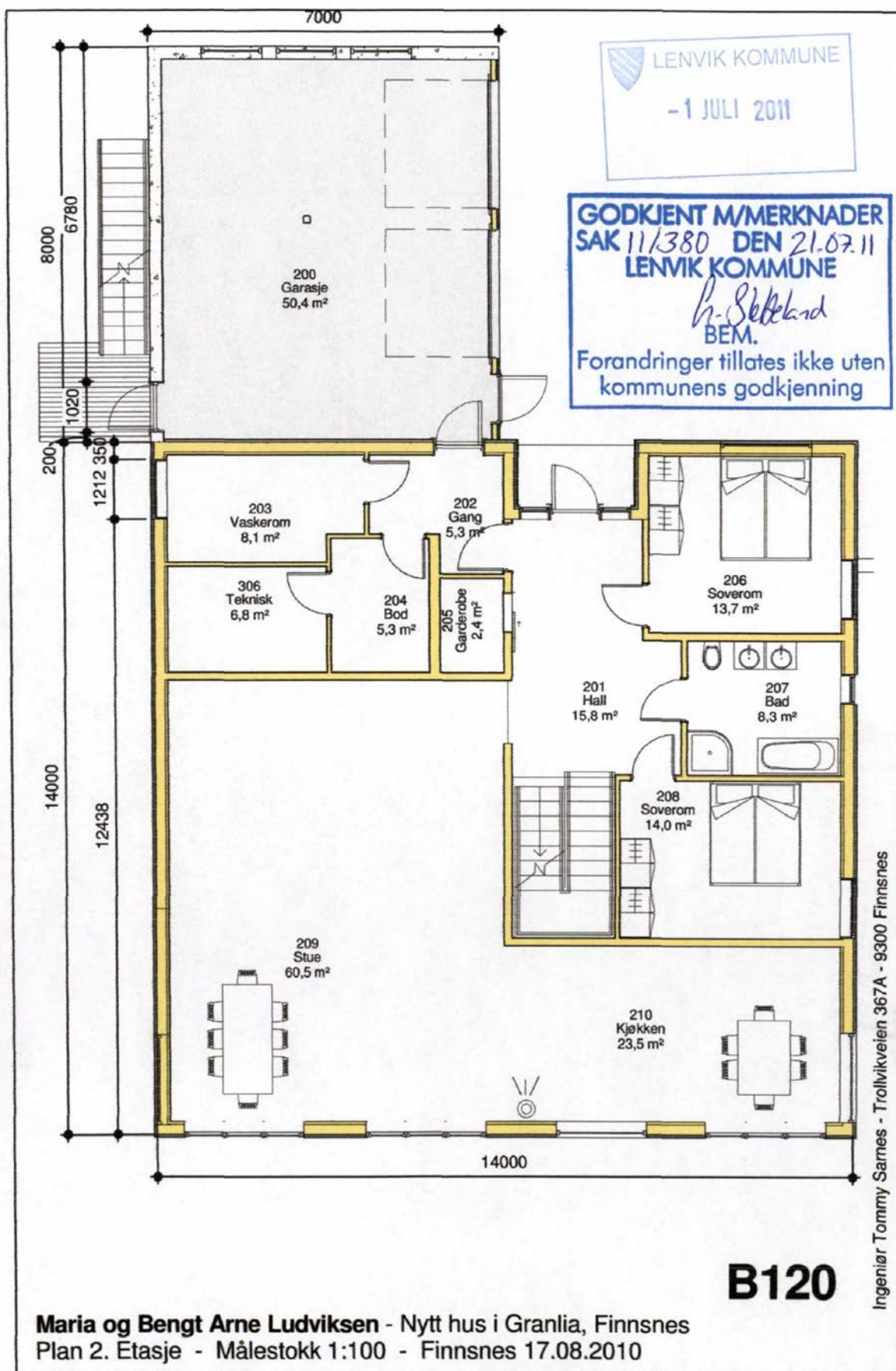
1. Etasje	87,8 m ²
1. Etasje	87,8 m ²
2. Etasje	230,2 m ²
3. Etasje	87,6 m ²

BRA tot.: 493,4 m²

B180

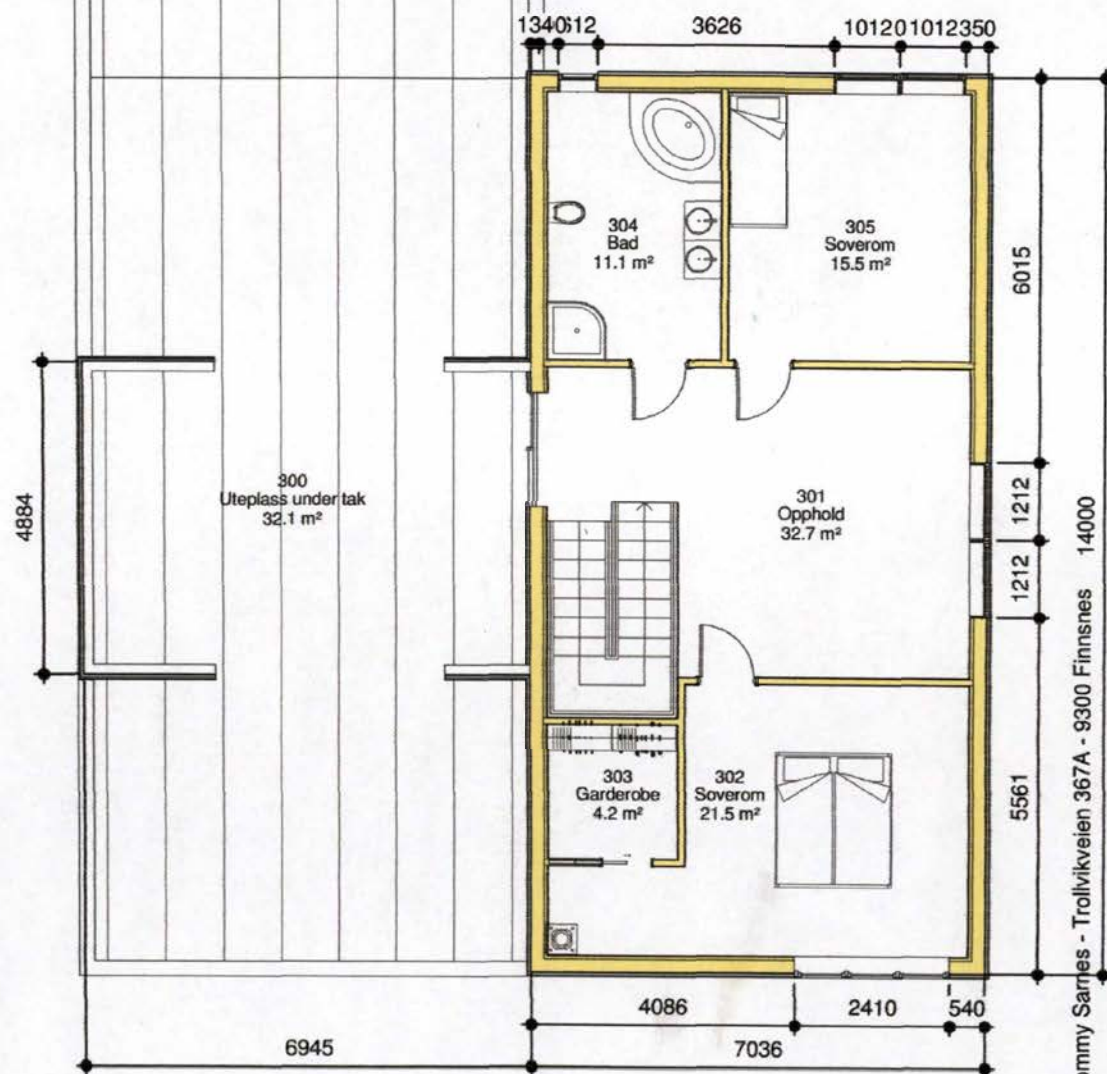
Maria og Bengt Arne Ludviksen - Nytt hus i Granlia, Finnsnes
Bruksarealerarealer - Målestokk 1:200 - Finnsnes, 18.08.2010

Ingeniør Tommy Samnes - Trollvikveien 367A - 9300 Finnsnes





GODKJENT M/MERKNADER
SAK 11/380 DEN 21-07-11
~~ENDRING GODKJENT~~
~~SAK 11/380 DEN 21-07-11~~
LENVIK KOMMUNE
P. Skjeltved
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning



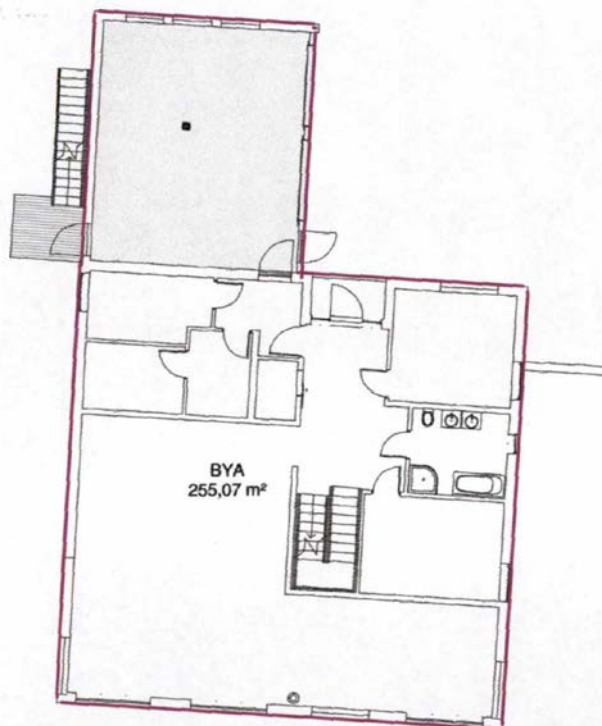
B130

Maria og Bengt Arne Ludviksen - Nytt hus i Granlia, Finnsnes
Plan 1. Etasje - Målestokk 1:100 - Finnsnes 03.05.2010

Ingeniør Tommy Sævi - Trollvikveien 367A - 9300 Finnsnes

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 11/380 DEN 21.07.11
~~ENDRING GODKJENT~~
~~SAK~~ DEN
LENVIK KOMMUNE
R. Slettebø
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

LENVIK KOMMUNE
-1 JULI 2011

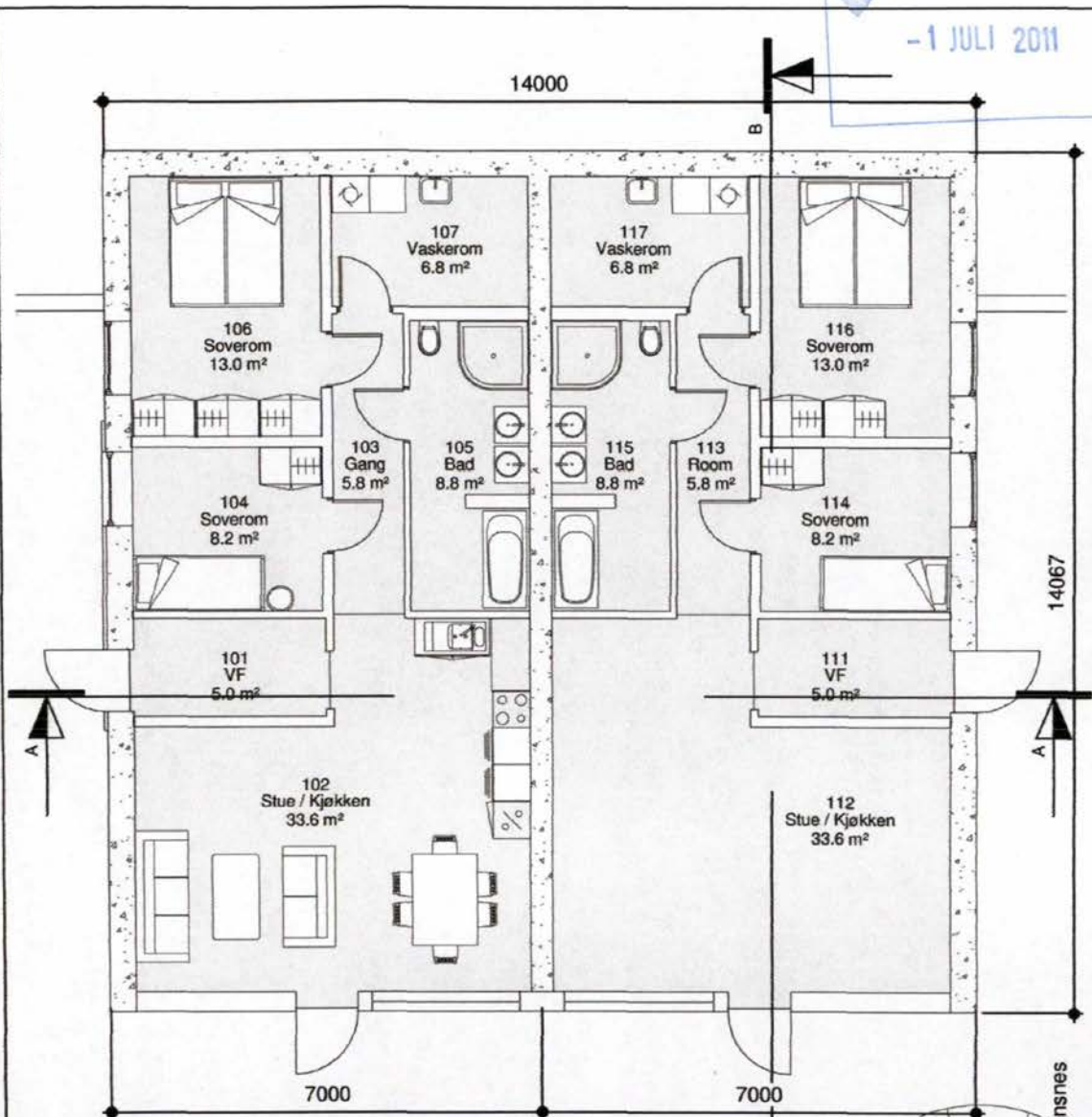


B184

Maria og Bengt Arne Ludviksen - Nytt hus i Granlia, Finnsnes
Bebygd areal-BYA - Målestokk 1:200 - Finnsnes, 20.08.2010

Ingeniør Tommy Sarnes - Trollvikveien 367A - 9300 Finnsnes

-1 JULI 2011



GODKJENT M/MERKNADER
SAK 11/380 DEN 21.07.11
~~ENDRINGS OG MERKNADER~~
LENVIK KOMMUNE
R. Skjold
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

B110

Maria og Bengt Arne Ludviksen - Nytt hus i Granlia, Finnsnes
Plan 1. Etasje - Målestokk 1:100 - Finnsnes 03.05.2010

Ingeniør Tommy Sarnes - Trollvikveien 367A - 9300 Finnsnes



Midtfylkets Trelast Utsalg
Strandveien 56

9300 FINNSNES

Deres ref.:

Vår ref.: 11/380 - 15985/13 - GNR/B 45/381

Dato: 31.10.2013

DS - 348/13.

Ferdigattest

Igangsettingstillatelse er gitt 21.7.2011.

Gjelder:	Nybygg bolig.
Byggested:	Aspeveien 13, 9300 Finnsnes
Tiltakshaver:	Maria og Bengt Arne Ludviksen, Granlia 23 9300 FINNSNES
Ansvarlig prosjekterende og utførende:	Centrum Rørservice AS, org. nr. 986760504 Jack HB Moland, org.nr. 980067505 Midtfylkets Trelast Utsalg, org.nr. 914287812
Ansvarlig søker:	Midtfylkets Trelast Utsalg, Strandveien 56 9300 FINNSNES

Husnummerskilt fås ved henvendelse til Oppmålingskontoret i Lenvik.

Merknader:

Den utførende har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den ansvarshavende bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 20-1).

Mindre vesentlige arbeider som gjenstår må være slutført innen oppgitt dato på skjemaet.

Er ferdigattesten utstedt på uriktig grunnlag kan den trekkes tilbake av kommunen, og den ansvarshavende bli pålagt å rette de mangler som gjenstår. Dette kan skje inntil 5 år etter utstedelse av ferdigattest.

Faktaopplysninger fra byggesaken vil bli ført i Matrikkelen, jfr. matrikkelforskriften § 10, annet ledd.

Vedtak:

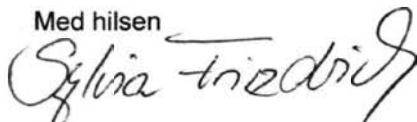
Anmodning om ferdigattest er behandlet som sak nr DS - 348/13, etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, søknad dat. 22.10.2013, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens kap. 8.

Vedtaket kan påklages i henhold til Plan- og bygningslovens § 1-9 og Forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig, og innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid være avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Med hilsen



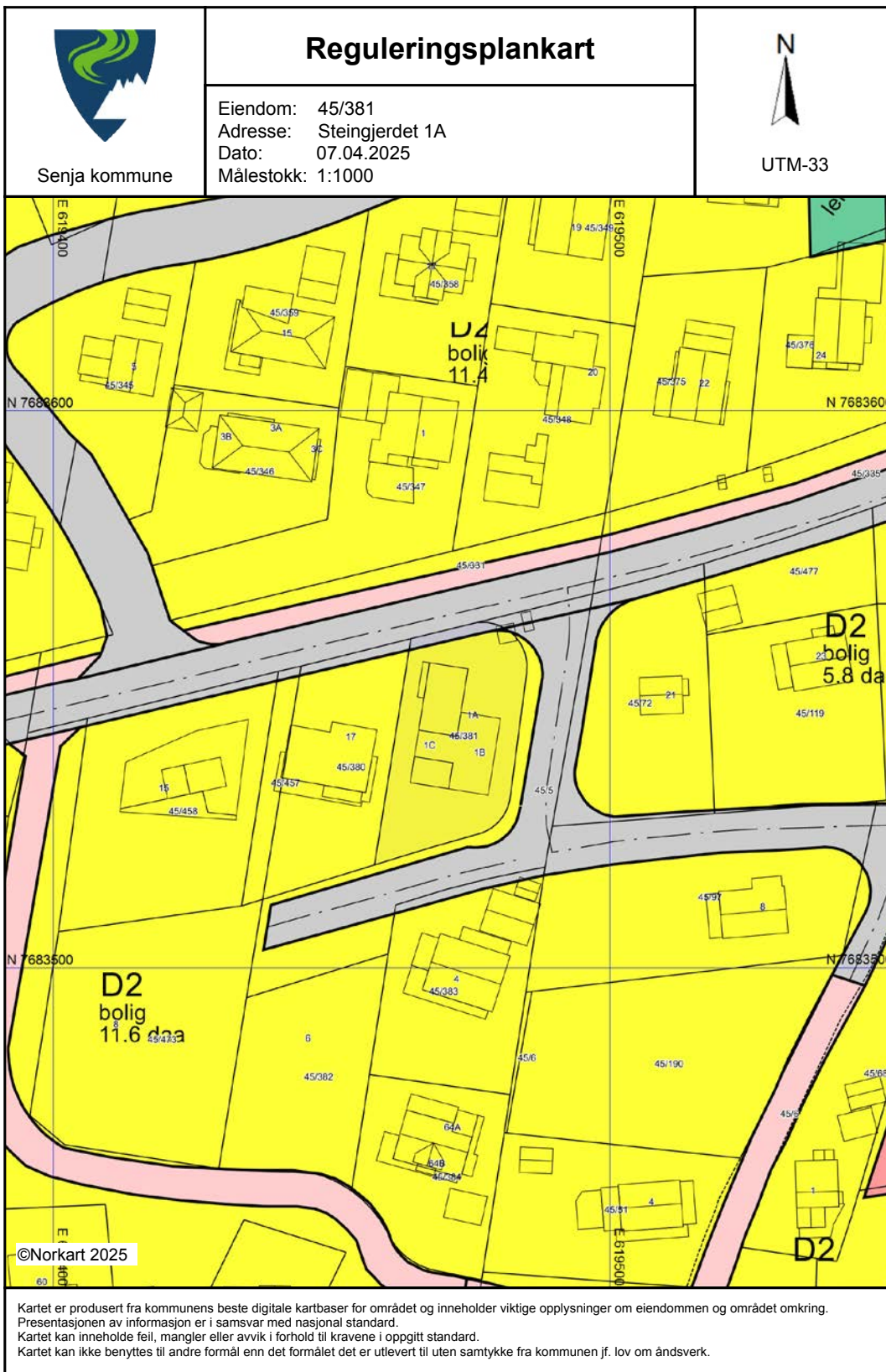
Sylvia Friedrich
fagleder plan og byggesak



Kjell Inge Møller
byggesaksbehandler

Kopi til:

Maria og Bengt Arne Ludviksen, Granlia 23, 9300 FINNSNES



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Tjenesteyting
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 07.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	381	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Steingjerdet 1A, 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	202103
Navn	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	201601
Navn	Kommunedelplan for de bynære områder
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan

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	813 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse	
	Feltnavn	D2	
	Delareal	30 m ²	
	Formål	Veg	

Reguleringsplaner under arbeid

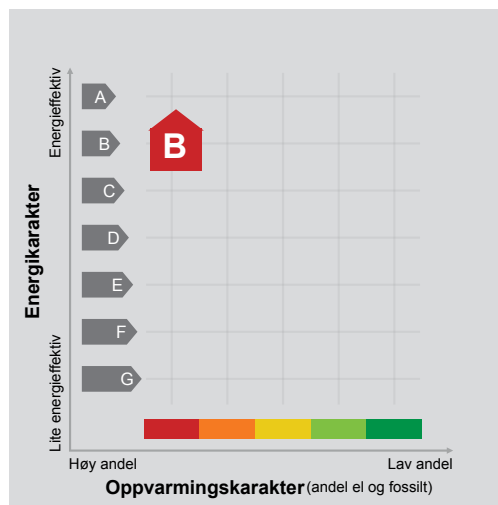
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Steingjerdet 1A
Postnummer	9300
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	381
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300241049
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104212
Dato	08.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Steingjerdet 1A
9300 FINNSNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mads Wallerheim

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre