

Grunnfarnesveien 459



Velkommen til

Grunnfarnesveien 459



Salgsoppgaven produsert 30. juli 2024

Senja

Nedlagt småbruk med strandlinje, båt og fjøs på Grunnfarnes!. Båtplass kan kjøpes i tillegg.

Prisantydning	1 350 000,-
Omkostninger	34 990,-
Totalpris	1 384 990,-
BRA-i	103 kvm
Totalt BRA	173 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Antatt byggeår	1940
Tomt	16 504 kvm, eiet

Megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no

Megler 2	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no


Til salgs
459





Kort fortalt

- Velkommen til Grunnfarnesveien 459, her presentert av Nordvik Finnsnes!

  På vakre Grunnfarnes finner du dette trivelige nedlagte småbruket med sjøutsikt, egen sjøgrunn og flotte solforhold. Dette er et eldorado for deg som er nevenyttig, her får du eldre bygninger slik som fjøs og garasje å jobbe med.

  Boligen er oppført i ca. 1940 og inneholder 4 soverom, stue, kjøkken, bad og romslig grovkjeller med lagringsplass. Omfangsrik eiendom hvor du og dine kan tilbringe vakre sommerdager utendørs og her finner du både ripsbusker og bringebær eller kort tuslevei til den hemmelige multemyra.

  Egen sjøgrunn og flere rekreasjonsmuligheter i skog, mark og til fjells. Her er mulighetene mange!

  Båt medfølger. Båtplass i Grunnfarnes Båtforening kan kjøpes i tillegg.

Arealer og innhold

BRA-i:	103 kvm
BRA-e:	70 kvm
Totalt BRA:	173 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
Grovkjeller er ikke måleverdig pga. lav takhøyde. Gulvareal på 35 kvm.

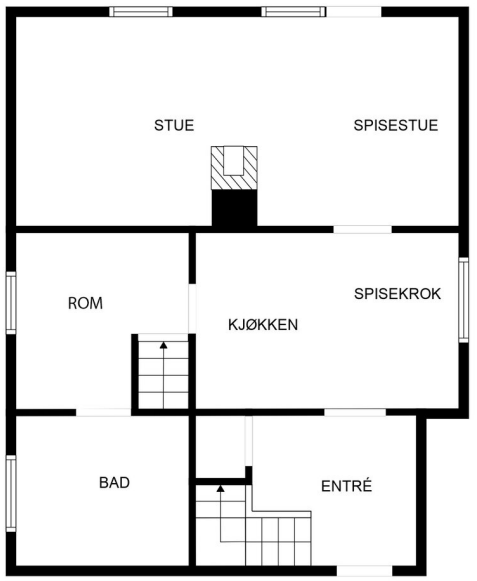
1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Stue, kjøkken, bad, kammers og vindfang
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 14 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, bod og 4 soverom
Total BRA: 48 kvm.

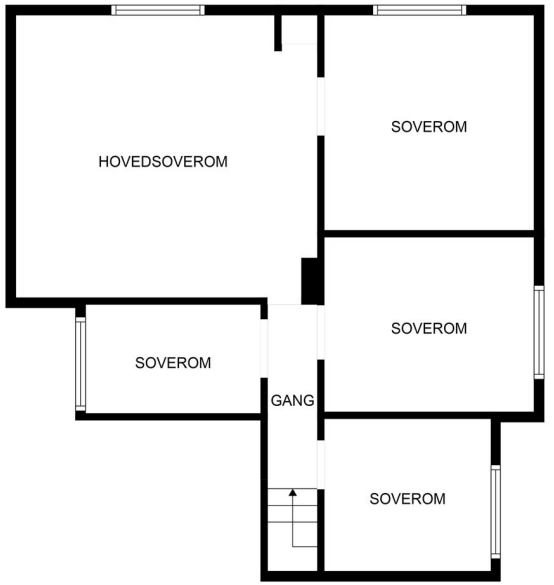
Fjøs
BRA-e: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.

Garasje
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

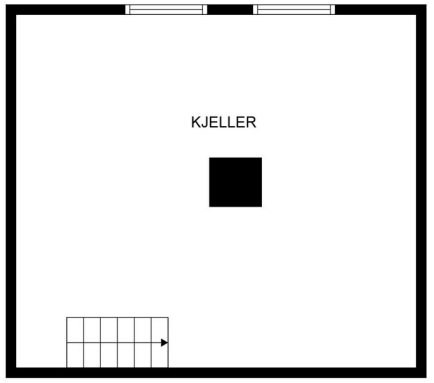
Takstmann har målt opp de arealer som fremkommer av denne salgsoppgaven, uten hensyn til byggegodkjenninger.



2. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.







Informasjon

Grunnfarnesveien 459

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0049/24

Boligtype
Enebolig, fjøs og garasje

Adresse og betegnelse
Grunnfarnesveien 459, 9395 KALDFARNES
Gnr 429, bnr 45 / Gnr 429, bnr 126 i Senja kommune

Selger
Kirsti Helene Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
1 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
33 750,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
34 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
54 490,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
1 384 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
1 404 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Antatt byggeår
1940
Boligens byggeår fremkommer ikke av eiendommens matrikkelrapport.
Det nevnes byggeår 1940 i tilstandsrapport, megler gjør oppmerksom på at byggeår kan avvike noe.
Det foreligger byggegodkjenning av garasje fra år 1976.
Øvrige bygninger har ukjent årstall.

Etasjer
2 innredede etasjer samt grovkjeller med lav takhøyde

Antall soverom
4 soverom
Det gjøres oppmerksom på at det ikke forefinnes byggegodkjente tegninger av boligen. Megler kan derfor ikke verifisere dagens bruk opp mot byggegodkjenning.

Innhold
Boligen inneholder 4 soverom, stue, kjøkken, bad og bod.
Grovkjeller med god lagringsplass. Eldre fjøs og garasje med renoveringsbehov.

Standard
Boligen er av eldre og enkel standard med etterslep på vedlikehold. Innvendige overflater består av belegg, teppegulv og laminat på gulv mens vegger har malte

plater, trepanel og Korea-panel. Boligen ble utvendig malt i 2023.

Eldre kjøkkeninnredning med frittstående hvitevarer som medfølger i salget. Det er ikke montert ventilator i kokesone. Badet holder ikke dagens krav til våtrom og bør totalrenoveres. Badet er innredet med toalett, servant, badekar og opplegg for vaskemaskin med belegg på gulv og malte plater på vegg.
Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert på bad. Det er åpent elektrisk anlegg dimensjonert etter datidens behov og krav. Boligen varmes opp med vedfyring og øvrig elektrisk oppvarming. Boligen fremstår som trivelig og innholdsrik, et flott utgangspunkt for nye ivrige eiere.

All bygningsmasse har etterslep på vedlikehold og må påregnes noe renovering. I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eid eiendommen siden 2001.
Boligen er forsikret i IF med polisenummer 2000935.

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Vannlekkasje i tak, reparert men synlig i tak.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Ja. Vann i kjeller i vårløsning. Ikke skjedd siden 2021.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei. Oljekaminen har ikke vær brukt siden 2006.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja. Skjeve gulv i tilbygg.

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført. - Ja. Ny takpapp på tilbygg.
10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses. - Utført av eier.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja. Ihht. el.rapport fra 2021.
11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses. - Emil Olsen, Elektro AS.
11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? - Nei.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja. El.anlegg 08.07.2021.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Ståle Langseth

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2 og TGIU under punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Taktekking TG2
Opprinnelig bolig har tak tekket med bølgeeternitt, tilbygg over bad har tak som er tekket med takpapp. En eventuell fremtidig kjøper må anta at tak med bølgeeternitt har begrenset restlevetid.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag TG2
Takrenner og nedløp av plast.

Veggkonstruksjon TG2
Opprinnelig bolig har vegger som sannsynligvis er oppført i tømmerplank (ut fra alder), tilbygg har vegger oppført i bindingsverk etter datidens krav til dimensjonering og isolering.

Årstall: 1979 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Takkonstruksjon/Loft TGIU
Opprinnelig bolig har salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, tilbygg har pulttak konstruksjon oppført med sperrer av tre. Det er ikke montert luke opp til kaldloft, slik at det ikke er mulig å kontrollere konstruksjonen.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer TG1
Vinduer av tre med forsegla glass.
Vinduer er byttet de siste årene (2013-2020), men på bad, kammers i 1 etg. og på bod 2 etg. er vinduer ikke byttet (1979). De eldste vinduene har passert normal levetid, og har sannsynlig vis begrenset restlevetid.

Dører TG1
Eldre uisolert ytterdør, enkel kjellerdør og balkongdør av tre med forsegla glass (fra 2020).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG1
I boligens fasade er det oppført en terrasse av impregnert virke, med rekkverk av malt virke. Terrassen har tilkomst fra terreng (via trapp) og stue.

Utvendige trapper TG3
Trapp opp til overbygget inngangsparti er av stål, med trinn av strekkmetall, og rekkverk av stål. Trapp til terrasse er oppført av impregnert virke, med rekkverk av malt virke (kun på ene siden av trappeløp).

Innvendige overflater TG1
Gulv med belegg, teppegulv og laminat.

Vegger med plater som er malt/tapetsert, trepanel og Korea panel.
Himlinger med tak-ess plater og malt plate.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG3
Kjellergulv av betong. Etasjeskiller med trebjelker som er pålagt gulvbord.

Radon TG2
Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010).

Pipe og ildsted TG3
Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue, feieluke er plassert i kjeller.

Rom Under Terreng TG3
Kjeller bar gulv og vegger i betong, og himling med malt rupanel.
Det opplyses at det kan komme vann i kjeller på vinterstid.
Dette er et tegn på at drenering er sviktet, i en kombinasjon med terrengforhold.
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Krypkjeller TG3
Under tilbygg er det en krypkjeller med god tilkomst. Her registreres eldre setningsskade, og at det ikke er montert fuktsperre mot grunn.

Innvendige trapper TG2
Mellom 1 etg. og 2 etg. er det montert en 90° trapp av tre, med belegg i trinn/repos, malte vanger og rekkverk.
Det er ikke montert håndlist på vegg.

Innvendige dører TG2
Innvendige gabon dører og fyllingsdører.

Bad - Generell TG3
Badet har belegg på gulvet. Vegger med malte plater, og himling med tak-ess plater. Innredet med gulvmontert wc, servant, badekar og uttak for vaskemaskin.
Det er skader i gulvbelegg (utette skjøter), og det er ikke montert sluk.
Ved en eventuell lekkasje vil vann trenge inn i omliggende konstruksjoner.
Det opplyses om eldre fuktskade i himling som følge av utett yttertak.
Yttertaket har nå fått ny tekking.

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom TG2
Det er ikke foretatt hulltaking da det er påvist andre avvik, som sannsynligvis kan ha påført omliggende konstruksjon fukt/kondens skader.

Kjøkken - Overflater og innredning TG2
Eldre kjøkkeninnredning med slettefronter og noe lite skapplass. Benkeplate av laminat. Det registreres normal bruksslitasje forhold til alder.

Kjøkken - Avtrekk TG2
Det er ikke montert avtrekk/ventilator i kokesone.

Vannledninger TG2
Boligen har synlige vannrør av kobber.

Avløpsrør TG1
Boligen har synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG2

Boligen har naturligventilasjon via ventiler i yttervegger.

Varmtvannstank TG2
Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert på bad.

Elektrisk anlegg TG2
Boligen har åpent elektrisk anlegg. Åpne patronsikringer er plassert i gang 2 etg. Anlegget er dimensjonert etter datidens behov og krav.
"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."
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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1940
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Det er byttet strømmåler i 2017. 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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. På ett generelt grunnlag bør ale eldre elektriske anlegg kontrolleres av fagperson. Det vil også være naturlig å gjøre en vurdering av anleggets kapasitet med tanke på fremtidig behov.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold TG3
Det er ikke montert brann/røykvarslere eller brannslukningsutstyr ihht. byggeforskrift 1985.
"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? Ja
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja
4. Er det skader på røykvarslere? Nei
Kostnadsestimat: Under 10 000

Byggegrunn
Boligen har ukjent byggegrunn.

Drenering TG3
Ukjent drenering fra byggeår.
Punktet må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Grunnmur og fundamenter TG3
Boligen har stripefundamenter og grunnmur av betong.
På tilbygg registreres skeivheter som følge av setningsskade i ringmur, her har sannsynligvis setningsskaden oppstått like etter muren var oppført.

Terrengforhold TG2
Bygningene ligger i tilnærmet flatt terreng, men deler av tomt ligger i stert skrånede terreng. Eiendommen ligger i område for snøskred og stormflo.

Utvendige vann- og avløpsledninger TG2
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Stikkledning til vann er av jern, stikkledning fra avløp er av ukjent type.

Oljetank TG3
I kjeller er det plassert en oljetank av glassfiber. Det er krav om sanering av nedgravde oljetanker, men denne tanken står åpent i kjeller.
Her gjelder brannforskrifter som sier at; Du kan oppbevare inntil 10 liter brannfarlig væske (f.eks. bensin) og inntil 55 liter brannfarlig gass (som propan) i din boenhet. Det betyr at oljetanken ikke kan inneholde mer en 10 liter olje.

Fjøs
Fjøs er ikke tilstandsvurdert av takstmann.
Ukjent byggeår, lav standard og etterslep på vedlikehold.
Fjøsen har stripefundament og grunnmur av betong. Høystål er fundamentert på søyler av tre. Etasjeskiller er oppført med bjelker av tre som er pålagt gulvbord.
Vegger i fjøshus er oppført med tømmerplank, resten av vegger er oppført i bindingsverk etter datidens krav til dimensjonering. Utvendig er vegger kledd med stående malt kledning kant i kant, og profilerte stålplater.
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med panneblikk.
Det registreres råte, setningsskader og etterslep på vedlikehold.

Garasje
Garasje er ikke tilstandsvurdert av takstmann.
Ukjent byggeår, lav standard og etterslep på vedlikehold.
Garasjen er fundamentert på ringmur av betong. Vegger oppført i reisverk, og utvendig kledd med profilerte plater av aluminium. I front er det montert en enkel vippeport kledd med profilerte plater av aluminium.

Pulttak konstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med bølgeblikk. Garasjen holder ikke dagens krav til dimensjonering.

Innbo og løsøre

Innbo, løsøre og hvitevarer som befinner seg på eiendommen ved visning vil medfølge i salget. Selgere henter ut personlige eiendeler.
Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort enn forevist på visning.Lysekrone og tilhørende lampetter i stue medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har en bruksenhet og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vedfyring og øvrig elektrisk oppvarming.

Det gjøres oppmerksom på at pipe og ildsted har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport fordi pipevanger er ikke synlige.
I kjeller er det plassert en oljetank av glassfiber. Det er krav om sanering av nedgravde oljetanker, men denne tanken står åpent i kjeller.
Takstmann opplyser om brannforskrifter som sier at; "Du kan oppbevare inntil 10 liter brannfarlig væske (f.eks. bensin) og inntil 55 liter brannfarlig gass (som propan) i din boenhet."
Det betyr at oljetanken ikke kan inneholde mer enn 10 liter olje.
Oljetank må påregnes sanert/fjernet.
Megler opplyser om at det fra 1. januar 2020 ble forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2024 er beregnet til kr 17 593,- inkludert feiing, renovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt på kr 466,-.
Dette faktureres over 4 terminer og kan avhenge av bruk.

Andre utgifter

Brøyting og strøing av egen adkomst må påregnes.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 351 424,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 1 335 411,- pr. 2022

Forsikring
IF Forsikring. Polisenr: 2000935

Internett
Boligen er ikke tilknyttet internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 504 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av 3 teiger. Hovedteigen er på ca. 8 746 m² og er bebygd med bolig og fjøs mens teigen på nedsiden av veien er på ca. 1412 m².
Den siste teigen er en naturtomt på andre siden av fjorden og er på ca. 6345 m².
Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Eiendommen er også en del av et jordsameie for bruksnummer 126 med eierandel 5/486. Sameiet ble registrert 14.07.2015 og gjelder felles utmark på Grunnfarnes. Jordsameie er en type realsameie. Et realsameie innebærer at eierforholdet er knyttet til en annen eiendom. Eieren kan ikke overdra sin eierandel til en annen uten samtidig å overdra den eiendom som sameieandelen er knyttet til.

Parkering
Parkering på egen grunn.

Adkomst
Direkte adkomst fra Grunnfarnesveien.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling.
Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Flott og landlig beliggenhet på Grunnfarnes med kort vei til flotte rekreasjonsmuligheter både på fjell, i skog og til sjøs. Nydelig sjøutsikt og fin solgang. I nabobygda Medby finner du nærmeste barnehage og barneskole innen 10 minutters kjøring. Nærbutikken i Sifjord ligger 16 minutter unna.
Nærmeste bussholdeplass finner du innen 8 minutters gange med busslinje 366 (Grunnfarnes - Medby skole) og 365 (Grunnfarn-Flakstadv - Svanelvmoen veikryss).
Det tar ca. 1 time til Silsand/Finnsnes for bymessige fasiliteter og under 2 timer til nærmeste flyplass Bardufoss lufthavn.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig, fjøs og garasje.

Offentlig kommunikasjon
Se www.tromskortet.no for mer informasjon.

Skoler og barnehager
Medby barnehage (1-4 år)
Medby skole (1-10 kl.)
Nordborg videregående skole
Senja vgs. Finnfjordbotn

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligens byggeår fremkommer ikke av eiendommens matrikkelrapport.
Det nevnes byggeår 1940 i tilstandsrapport, megler gjør oppmerksom på at byggeår kan avvike noe.

Det forefinnes ikke byggegodkjente tegninger eller brukstillatelse for boligen.
Boligen ble oppført før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965.
Megler kan derfor ikke verifisere dagens bruk opp mot byggegodkjenning.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasje datert 22.09.1976. Port er sentrert og større i dag enn på byggegodkjente tegninger. Fasadeendringer er søknadspliktige. Garasje har ferdigattest datert 08.11.1976.

Det foreligger ikke byggegodkjenninger/brukstillatelse på fjøs.

Det gjøres oppmerksom på at bolig og fjøs er registrert i SEFRAK.
Les mer under "Verneklasse/SEFRAK".

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Privat adkomst fra offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til helårsbolig.
Eiendommen er regulert til byggeområde og LNFR.

Øvre del av hovedteig og teig beliggende på andre siden av fjorden er regulert til LNFR (landbruk, natur, friluft og reindrift) mens øvrig tomteareal er regulert til byggeområde. Følgende planer gjelder for eiendommen:

Reguleringsplan ID 199401 "Reguleringsplan for Grunnfarnes, del A".
Eiendommen ligger i felt B3, B6 og B8 (Frittliggende småhusbebyggelse) og N2 (Annet byggeområde - Naust/Sjøgrunn).
Øvrige arealer er regulert til kjørevei, annen veigrunn og frisiktsone.
Lenke til planbestemmelser: https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/392/PlD_199401_Bestemmelser_19940406.pdf

Kommuneplan ID 202002 "Kommuneplanens arealdel for kystområdene (Kystsoneplan) Senja kommune".
Eiendommen ligger innenfor hensynssone H910 (Detaljregulering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde) og H310 (Ras- og skredfare).
Delarealer er regulert til Naturområder med områdenavn VN04 og VN05.
Lenke til planbestemmelser: https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/4181/PlD_202002_Bestemmelser_retningslinjer_20210311.pdf

Kommunedelplan 2011011 "Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Torsken kommune".
Eiendommen liggen innenfor byggeområde med områdenavn TG3, hensynssone H310 (Ras- og skredfare).
Øvrige arealer er regulert til LNFR og (LNFR hvor landbruk dominerer).
Lenke til planbestemmelser: https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3217/PlD_2011011_Planbestemmelser_Planprogram_20110321.pdf

Det er igangsatt planlegging av kommuneplaner for land- og sjøområder i Senja kommune med plan ID 202103 og 202108. Disse er ikke vedtatt enda.

Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen ligger innenfor faresoner:
- Jord- og flomskred
- Snø- og steinskred
- Steinsprang
- Skredfaresoner
- Snøskred

Skredrapport fra Norkart med mer informasjon er vedlagt salgsoppgaven.

Konsesjon

Eiendommen er større enn 2 mål og kjøper må derfor signere og levere egenerklæring om konsesjonsfrihet til kommunen før overdragelse.
Kontakt megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5530/429/45:
25.09.2015 - Dokumentnr: 885329 - Jordskifte
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:127
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:128
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:129
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:130
Bestemmelse om gangvei
Bestemmelse om strømledning
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Jordskiftesak 1900-2014-0030 Grunnfarnes
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2015 - Dokumentnr: 883936 - Urådighet
Jordsameiet kan ikke selges eller pantsettes uten sammen med de matrikkelenhetene som er hjemmelshavere til andel i sameiet
Sak 1900-2014-0030 Grunnfarnes

25.09.2015 - Dokumentnr: 885329 - Jordskifte
Sak 1900-2014-0030 Grunnfarnes
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2019 - Dokumentnr: 263283 - Jordskifte
Sak 18-067378RFA-JTRM Grunnfarnes, gnr. 29
Jordskifte/makebytte/grensegang
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1916 - Dokumentnr: 900137 - Erklæring/avtale
LEIEAVTALE
Rettighetshaver NORGES FYRVESEN
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1998 - Dokumentnr: 4983 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver TROMS KRAFT NETT AS
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2019 - Dokumentnr: 1460648 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:132
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:134

Sak: 18-104860REN-JTRM Grunnfarnes, gnr. 29
Gårds- og bruksnummer 29/134 og 29/132 har adkomstrett over gbnr 29/45 fra dagens avkjøring til fylkesvei. Disse tomtene er pdd. ubebygd.

05.12.2019 - Dokumentnr: 1460648 - Jordskifte
Sak: 18-104860REN-JTRM Grunnfarnes, gnr. 29
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1939 - Dokumentnr: 300813 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:6
Bestemmelse om torvrettigheter
Bestemmelse om brensel
Med flere bestemmelser

5530/429/126:
25.09.2015 - Dokumentnr: 885329 - Jordskifte
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:127
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:128
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:129
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:130
Bestemmelse om gangvei, Bestemmelse om strømledning
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Jordskiftesak 1900-2014-0030 Grunnfarnes
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2015 - Dokumentnr: 883936 - Urådighet
Jordsameiet kan ikke selges eller pantsettes uten sammen med de matrikkelenhetene som er hjemmelshavere til andel i sameiet
Sak 1900-2014-0030 Grunnfarnes

25.09.2015 - Dokumentnr: 885329 - Jordskifte
Sak 1900-2014-0030 Grunnfarnes
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2019 - Dokumentnr: 263283 - Jordskifte
Sak 18-067378RFA-JTRM Grunnfarnes, gnr. 29
Jordskifte/makebytte/grensegang
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1916 - Dokumentnr: 900137 - Erklæring/avtale
LEIEAVTALE
Rettighetshaver NORGES FYRVESEN
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1964 - Dokumentnr: 303696 - Jordskifte
gjelder endel utmark.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1998 - Dokumentnr: 4983 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver TROMS KRAFT NETT AS
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2015 - Dokumentnr: 885329 - Jordskifte

Sak 1900-2014-0030 Grunnfarnes
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2019 - Dokumentnr: 1460648 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:132
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:134
Sak: 18-104860REN-JTRM Grunnfarnes, gnr. 29

05.12.2019 - Dokumentnr: 1460648 - Jordskifte
Sak: 18-104860REN-JTRM Grunnfarnes, gnr. 29
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1939 - Dokumentnr: 300813 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:429 Bnr:6
Bestemmelse om torvrettigheter
Bestemmelse om brensel
Med flere bestemmelser

Kontakt megler dersom du ønsker dokumentene utlevert.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

På eiendommen er det registrert et fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven.
Dette gjelder et gravminne med 2 hustufter og 7 gravrøyser fra jernalderen som befinner seg noen hundre meter ovenfor boligen ved tomtegrensen. Se vedlagt kart med mer informasjon i salgsoppgave.
Lenke til kulturminnesøk: https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=69.30225132920917,16.945676524483133,69.29735912321118,16.960696894966533&zoom=17&id=28024

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet. Fredede kulturminner har nasjonal betydning og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i fredningsvedtak og gjeldene regelverk for fredet bygg før bud inngis.
Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/ og kommunen kan kontaktes for nærmere spørsmål.

Bolig og fjøs er registrert i SEFRAK-register. Dette er et nasjonalt register over bygninger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Megler gjør oppmerksom på:
- Bolig og fjøs er registrert i SEFRAK-register. Les mer under punktet ovenfor "Verneklasse/SEFRAK".
- Fredet kulturminne/gravfelt er registrert noen hundre meter ovenfor boligen ved tomtegrensen. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.
- Eiendommen ligger innenfor faresoner "Jord- og flomskred, Snø- og steinskred, Steinsprang, Skredfare og Snøskred". Skredrapport er vedlagt salgsoppgaven.
- Det er oljetank i kjeller som må påregnes fjernet. Les mer under punktet "Oppvarming".

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendige trapper
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
• Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted
• Pipevanger er ikke synlige.
Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
• Kostnadsestimat ligger under punkt om drenering.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Bad
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Branntekniske forhold TG3
Det er ikke montert brann/røykvarslere eller brannslukningsutstyr ihht. byggeforskrift 1985.

"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? Ja
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja
4. Er det skader på røykvarslere? Nei
Kostnadsestimat: Under 10 000

Drenering
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Drenering må skiftes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

• Grunnmuren har setningsskader.
Konsekvens/tiltak
• Følge med at det ikke er bevegelse i ringmur.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oljetank
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Nedløp og beslag
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken - Avtrekk
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Taktekking
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Konsekvens/tiltak
• Kostnadsestimat ligger under punkt om bad.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken - Overflater og innredning
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i oppholdsrom som ikke har det.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg
Boligen har åpent elektrisk anlegg. Åpne patronsikringer er plassert i gang 2 etg. Anlegget er dimensjonert etter datidens behov og krav.
"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."

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1940
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Det er byttet strømmåler i 2017. 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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja.

På ett generelt grunnlag bør ale eldre elektriske anlegg kontrolleres av fagperson. Det vil også være naturlig å gjøre en vurdering av anleggets kapasitet med tanke på fremtidig behov.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Følgende har fått TGIU (ikke undersøkt/tilgjengelig for undersøkelse):

Takkonstruksjon/Loft
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres luke slik at takkonstruksjonen kan kontrolleres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Innbo, løsøre og hvitevarer som befinner seg på eiendommen ved visning vil medfølge i salget. Selgere henter ut personlige eiendeler. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort enn forevist på visning.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.
Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.
Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se

produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven. Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
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.

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.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 50 000,-
Tilrettelegging: 8 900,-
Nordvik Grunnpakke: 16 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 5 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 603,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og utlegg for fotograf, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 102 704,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Egenerklæring datert 10.07.2024
Tilstandsrapport datert 21.07.2024
Byggegodkjente tegninger garasje 22.09.1976
Ferdigattest garasje datert 08.11.1976
Kulturminne med kart og informasjon
Skredrapport
Reguleringsplankart
Oversiktskart
Energiattest
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. juli 2024

Megler

Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93813008

Megler 2

Caroline Strand, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 90191869

Meglerforetaket

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 FINNSNES

Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 926 455 877

Vedlegg

Grunnfarnesveien 459

Grunnfarnesveien 459

Skoler

Medby skole (1-10 kl.) 27 elever, 3 klasser	10 min 7.4 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	1 t 1 min 56.9 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	1 t 6 min 61.4 km

Sport

Medby grusbane	8 min
Medby skole	9 min

Offentlig transport

Grunnfarnes Yttergården Linje 365, 366	8 min 0.6 km
Bardufoss lufthavn	1 t 41 min

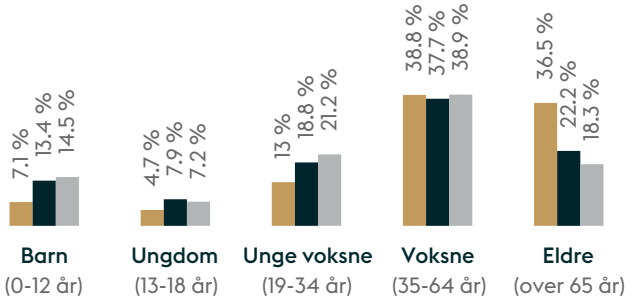
Barnehager

Medby barnehage (1-4 år) 16 barn	10 min 7.6 km

Dagligvare

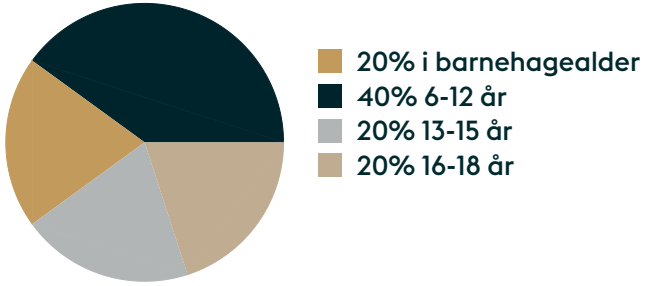
Nærbutikken Sifjord	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Grunnfarnes	83	38
Kommune: Senja	14 738	7 764
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



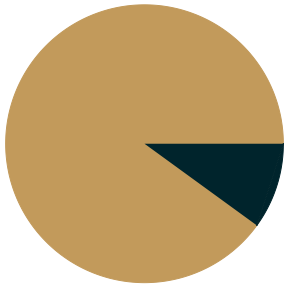
Ladepunkt for el-bil

Nærbutikken Sifjord 16 min

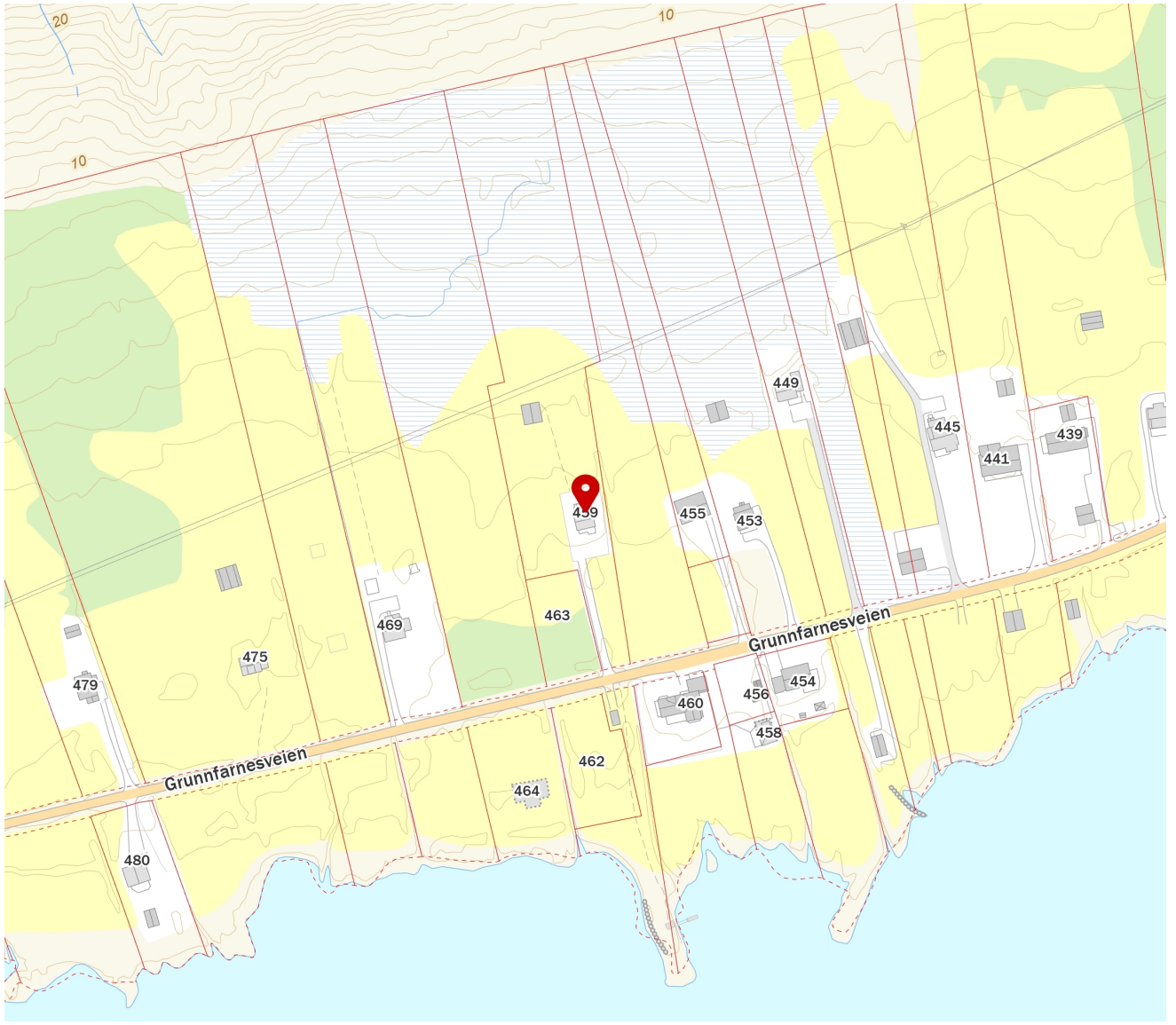
Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Boligmasse



90% enebolig
10% annet



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Nordvik eiendom Finnsnes — Oppdragsnr.:

Adresse: Grunnfarnesveien 459

Postnr.: ~~9321~~ 9395 Sted: Kaldfarnes

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: —

Når kjøpte du boligen? 2001 Hvor lenge har du bodd i boligen? 23 År ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? IF Polise/avtalenr.: 2000935

Selger 1 Fornavn: Kristi Helene Johnsen Etternavn: Johnsen

Selger 2 Fornavn: Ståle Bjørn Etternavn: Johnsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Vannlekasje i tak, innvendig reparert men synlig inne i tak.

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Vann i kjeller i vårløsning. Ikke skjedd siden 2021.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Oljekaminen har ikke vært brukt siden 2006

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Skjeve gulv i tilbygg.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ny takpapp på tilbygg.

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse Utført av eier.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ihht el. rapport fra 2021.

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse Emil Olsen Elektro A/S

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse El. anlegg 08.07.2021

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i samelet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 10.07.2024		Sted TROMSØ

Signatur selger 1: Kirsti Johnsen

Signatur selger 2: Åge-Bjørn Johnsen

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Grunnfarnesveien 459, 9395 KALDFARNES
SENJA kommune
gnr. 429, bnr. 45

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 10.07.2024 **Rapportdato:** 21.07.2024 **Oppdragsnr.:** 20058-1385 **Referansenummer:** CH1767

Autorisert foretak: Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Langseth

midt-troms takst
ståle langseth as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS er lokalisert på Ringveien 14, 9300 Finnsnes i Senja kommune, men tar oppdrag i hele Midt-Troms.

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS tar alle typer oppdrag og er godkjent innen verdi, tilstand, skade og reklamasjon.
I tillegg bistår vi med byggeledelse, oppfølging, tredjepartskontroll og forhåndstakst.
Ansatte i firmaet har lang erfaring fra bransjen i forbindelse med ingeniørtjenester, bygge- og prosjektledelse samt sanering og oppbygging.

Midt-Troms Takst- Ståle Langseth AS er i dag en av de markedsledende aktørene i Midt-Troms regionen innen taksering og byggeteknisk bistand.
Firmaet er tilsluttet Norsk Takst som krever at takstingeniørene stiller høye krav til kompetanse, dataverktøy, utdanning og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Ståle Langseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@mtt.no

484 25 051

midt troms takst
ståle langseth as

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.
Bad holder ikke dagens krav til våtrom og bør totalrenoveres.
Det opplyses at det kan komme vann i kjeller (på vinterstid), som skyldes terrengforhold og sviktende drenering.

Fritidsbolig - Byggeår: 1940

Gå til side

UTVENDIG

Grunnmur er malt.
Vegger er kledd med liggende malt kledning.
Vinduer av tre med forsegla gass. Eldre ytterdør av teak, enkel kjellerdør og balkongdør av tre med forsegla glass.
Taket på opprinnelig bolig er tekket med bølgeeternitt, tilbygg med bad har tak som er tekket med takpapp.
Takrenner og nedløp av plast.

I boligens fasade er det oppført en terrasse av impregnert virke, med rekkverk av malt virke. Terrassen har tilkomst fra terreng (via trapp) og stue.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv med belegg, teppegulv og laminat.
Vegger med plater som er malt/tapetsert, trepanel og Korea panel.
Himlinger med tak-ess plater og malt plate.

Gå til side

VÅTROM

Badet har belegg på gulvet. Vegger med malte plater, og himling med tak-ess plater.
Innredet med gulvmontert wc, servant, badekar og uttak for vaskemaskin.

Badet holder ikke dagens krav til våtrom, og må totalrenoveres.

Gå til side

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med slettefronter og noe lite skapplass.
Benkeplate av laminat.
Det er ikke montert ventilator i kokesone.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue, feieluke er plassert i kjeller.

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Åpne patronsikringer er plassert i gang 2 etg. Anlegget er dimensjonert etter datidens behov og krav.

Boligen har synlige vannrør av kobber, avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert på bad.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Eiendommen består av 3 stk. parseller på til sammen 16504,6 m².
Hvor bygningene ligger er eiendommen tilnærmet flat, og det er opparbeidet noe plen rundt boligen som er beplantet med busker og trær.
Resten av eiendommen er som naturtomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	173 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m²
Totalpris	1 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Fjøs

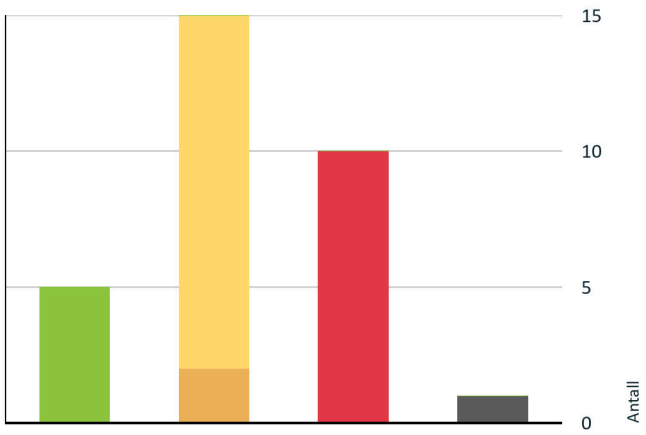
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

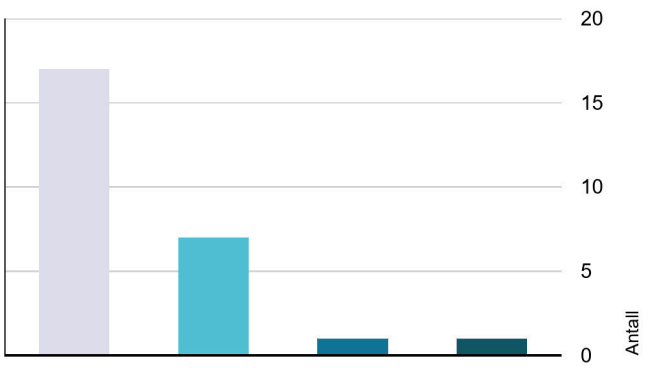
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Om kjøpers undersøkelsesplikt;
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn og forstå realitetene i den dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig/eiendom.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstmann med spørsmål om innholdet i rapporten.

Selgers opplysningsplikt;
Det gjøres oppmerksom på selgers ansvar med salg av eiendom ihht. "lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger selger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen selv om hun/han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger har lest gjennom rapport og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer uten kommentarer.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1 etg. > Bad > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Kjøkken > 1 etg. > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1 etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1 etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1940

Standard
Lav standard.

Vedlikehold
Noe etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opprinnelig bolig har tak tekket med bølgeeternitt, tilbygg over bad har tak som er tekket med takpapp.
En eventuell fremtidig kjøper må anta at tak med bølgeeternitt har begrenset restlevetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig bolig har vegger som sannsynligvis er oppført i tømmerplank (ut fra alder), tilbygg har vegger oppført i bindingsverk etter datidens krav til dimensjonering og isolering.

Årstall: 1979 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig bolig har salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, tilbygg har pulttak konstruksjon oppført med sperrer av tre.
Det er ikke montert luke opp til kaldloft, slik at det ikke er mulig å kontrollere konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres luke slik at takkonstruksjonen kan kontrolleres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med forsegla glass.
Vinduer er byttet de siste årene (2013-2020), men på bad, kammers i 1 etg. og på bod 2 etg. er vinduer ikke byttet (1979).
De eldste vinduene har passert normal levetid, og har sannsynlig vis begrenset restlevetid.

TG 1 Dører

Eldre uisolert ytterdør, enkel kjellerdør og balkongdør av tre med forsegla glass (fra 2020).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I boligens fasade er det oppført en terrasse av impregnert virke, med rekkverk av malt virke.
Terrassen har tilkomst fra terreng (via trapp) og stue.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Trapp opp til overbygget inngangsparti er av stål, med trinn av strekkmetall, og rekkverk av stål.
Trapp til terrasse er oppført av impregnert virke, med rekkverk av malt virke (kun på ene siden av trappeløp).

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpninger oppe på repos er større en 10 cm,



Kun rekkverk på 1 side.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med belegg, teppegulv og laminat.
Vegger med plater som er malt/tapetsert, trepanel og Korea panel.
Himlinger med tak-ess plater og malt plate.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjellergulv av betong.
Etasjeskiller med trebjelker som er pålagt gulvbord.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010).

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue, feieluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller bar gulv og vegger i betong, og himling med malt rupanel.
Det opplyses at det kan komme vann i kjeller på vinterstid. Dette er et tegn på at drenering er sviktet, i en kombinasjon med terrengforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat ligger under punkt om drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vann/fukt på kjellergulvet.

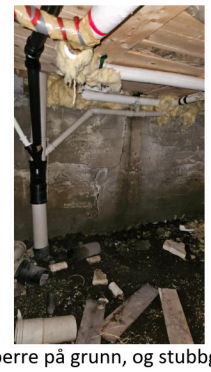
TG 3 Krypkjeller

Under tilbygg er det en krypkjeller med god tilkomst. Her registreres eldre setningsskade, og at det ikke er montert fuktsperre mot grunn.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det bør monteres fuktsperre på grunn, og stubbgulv bør tettes slik at dyr ikke kommer inn i etasjeskiller.

TG 2 Innvendige trapper

Mellom 1 etg. og 2 etg. er det montert en 90° trapp av tre, med belegg i trinn/repos, malte vanger og rekkverk. Det er ikke montert håndlist på vegg

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige gabon dører og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETG. > BAD

TG 3 Generell

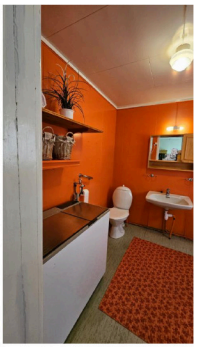
Badet har belegg på gulvet. Vegger med malte plater, og himling med tak-ess plater.
Innredet med gulvmontert wc, servant, badekar og uttak for vaskemaskin.

Det er skader i gulvbelegg (utette skjøter), og det er ikke montert sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vann trenge inn i omliggende konstruksjoner.
Det opplyses om eldre fuktskade i himling som følge av utett yttertak. Yttertaket har nå fått ny tekking.

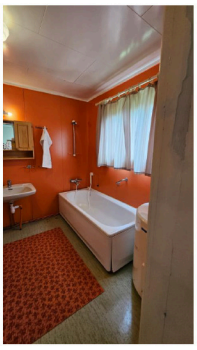
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport





1 ETG. > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke foretatt hulltaking da det er påvist andre avvik, som sannsynligvis kan ha påført omliggende konstruksjon fukt/kondens skader.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat ligger under punkt om bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETG. > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

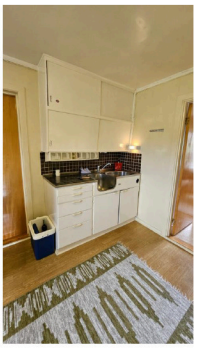
Eldre kjøkkeninnredning med slettefronter og noe lite skapplass. Benkeplate av laminat.

Det registreres normal bruksslitasje forhold til alder.

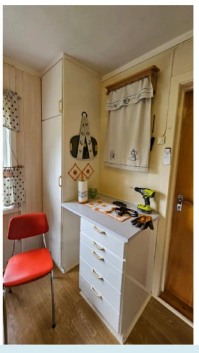
Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







1 ETG. > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er ikke montert avtrekk/ventilator i kokesone.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Boligen har synlige vannrør av kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturligventilasjon via ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Åpne patronsikringer er plassert i gang 2 etg. Anlegget er dimensjonert etter datidens behov og krav.

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.
   1940
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er byttet strømmåler i 2017.

   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, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På ett generelt grunnlag bør ale eldre elektriske anlegg kontrolleres av fagperson. Det vil også være naturlig å gjøre en vurdering av anleggets kapasitet med tanke på fremtidig behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Brannteknikse forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er ikke montert brann/røykvarslere eller brannslukningsutstyr ihht. byggeforskrift 1985

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen har ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Ukjent drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Boligen har stripefundamenter og grunnmur av betong.
På tilbygg registreres skeivheter som følge av setningsskade i ringmur, her har sannsynligvis setningsskaden oppstått like etter muren var oppført.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har setningsskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Følge med at det ikke er bevegelse i ringmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

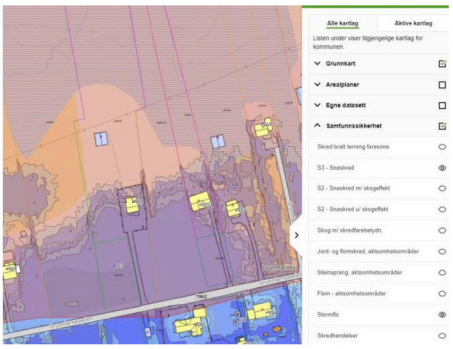
TG 2 Terrengforhold

Bygningene ligger i tilnærmet flatt terreng, men deler av tomt ligger i stert skrånede terreng.
Eiendommen ligger i område for snøskred og stormflo.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Stikkledning til vann er av jern, stikkledning fra avløp er av ukjent type.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Oljetank

Tilstandsrapport

I kjeller er det plassert en oljetank av glassfiber. Det er krav om sanering av nedgravde oljetanker, men denne tanken står åpent i kjeller.
Her gjelder brannforskrifter som sier at; Du kan oppbevare inntil 10 liter brannfarlig væske (f.eks. bensin) og inntil 55 liter brannfarlig gass (som propan) i din boenhet. Det betyr at oljetanken ikke kan inneholde mer en 10 liter olje.

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

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Oljetank i kjeller.

Bygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Lav standard

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse
Fjøsen har stripefundament og grunnmur av betong. Høystål er fundamentert på søyler av tre.
Etasjeskiller er oppført med bjelker av tre som er pålagt gulvbord.
Vegger i fjøshus er oppført med tømmerplank, resten av vegger er oppført i bindingsverk etter datidens krav til dimensjonering.
Utvendig er vegger kledd med stående malt kledning kant i kant, og profilerte stålplater.
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med panneblikk.

Det registreres råte, setningsskader og etterslep på vedlikehold.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Lav standard

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fundamentert på ringmur av betong.
Vegger oppført i reisverk, og utvendig kledd med profilerte plater av aluminium. I front er det montert en enkel vippeport kledd med profilerte plater av aluminium.
Pulttak konstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med bølgeblikk.

Garasjen holder ikke dagens krav til dimensjonering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/103 m²

Fritidsbolig: Gang, Bod, 4 Soverom, Vindfang, Bad, Stue, Kjøkken, Kammers, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Fjøs, Garasje
Bruksareal andre bygg: 70 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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 1 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 350 000**

Markedsvurdering

Eiendommen i Bygda Grunnfarnes på yttersiden av øya Senja.
Boligen ligger i et populært fritidsområde som er barnevennlig. Grunnfarnes har fine rekreasjons og friluftsmuligheter på sjø og land.

Nedenstående takstverdi gir et utrykk for hva som kan forventes for eiendommen på dagens marked (både som bolig og fritidseiendom).
Siste årene er det kun vært omsatt 2 stk. fritidsboliger eller boliger på Grunnfarnes, ellers har det kun vært foretatt eiendomsoverdragelser. Siste
fritt omsatte eiendom er en fritidseiendom som ble omsatt for kr 680.000,- i 2024, og pr dd. ligger det ingen eiendom til salgs.

Selv om det er et sprik mellom teknisk verdi og salgsverdi vil de siste salg i nærområdet innvirke på prisfastsettelsen.
Verdien er vurdert ut fra sittet av omsatte eiendommer, kvadratmeterpris for omsatte eiendommer, samt utført vedlikehold og oppgraderinger de siste årene.

Markedsverdien er ansatt ut fra overnevnte forutsetninger og skjønn.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grunnfarnesveien 511 ,9395 KALDFARNES 75 m² 1914 5 sov	13-07-2015	0	**1 750 000**	0	1 750 000	**23 333**
2	Eilif Larsens vei 14 ,9395 KALDFARNES 66 m² 1950 2 sov	12-03-2024	550 000	**680 000**	0	680 000	**10 303**
3	Grunnfarnesveien 503 ,9395 KALDFARNES 74 m² 1947 3 sov	26-06-2016	500 000	**500 000**	0	500 000	**6 757**
4	Grunnfarnesveien 509 ,9395 KALDFARNES 181 m² 1956 4 sov	07-06-2011	1 250 000	**1 150 000**	0	1 150 000	**6 354**
5	Grunnfarnesveien 511 ,9395 KALDFARNES 75 m² 1914 5 sov	11-08-2011	0	**300 000**	0	300 000	**4 000**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Feie og tilsynsgebyr	Kr.		789
Renovasjon (fritid)	Kr.		1 634
Vannavgift	Kr.		3 594
Avløpsavgift	Kr.		3 028
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**9 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 450 000**

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	170 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**70 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 550 000**

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.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Kommentar
Inkluderer opparbeidelse.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 900 000**

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

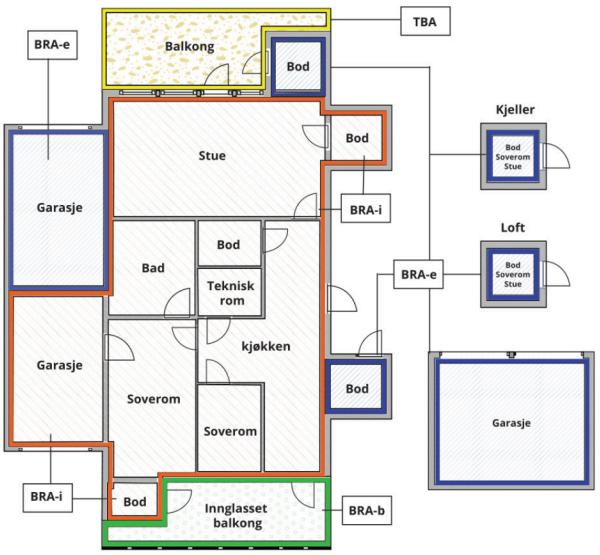
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	48			48			48
1 etg.	55			55	14		55
Kjeller						35	35
SUM	**103**				**14**	**35**	**138**
SUM BRA	**103**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1 etg.	Vindfang/trapperom, Kammers, Bad , Stue , Kjøkken		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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:

Fjøs

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Grunnflate	53			53			53
SUM	**53**						**53**
SUM BRA	**53**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnflate	Bod/lager		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 etg.	17			17			17
SUM	**17**						**17**
SUM BRA	**17**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg.	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	98	5
Fjøs	0	53
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2024	Ståle Langseth	Takstingeniør
	Kirsti Helene Johnsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	429	45		0	16504.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grunnfarnesveien 459

Hjemmelshaver
Johnsen Kirsti Helene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i bygda Grunnfarnes, boligen ligger sørvendt og har fine solforhold.
Området er etablert, barnevennlig, rolig og med fine rekreasjons og friluftsmuligheter både på sjø og land.
Huset ligger omkranset av spisse fjelltopper og har en fantastisk utsikt mot fjorden og storhavet.
Dette er det perfekte stedet for å se midnattssol på sommeren og nordlyset på vinteren.
Bygda har noen industriarbeidsplasser tilknyttet fiskeri.

Grunnfarnes har veiforbindelse via fylkesvei 252 over Kapperdalen. Til kommune sentret Finnsnes er det ca 60 km.
Til nabobygda Medby er det ca. 4 km, her ligger skole og barnehage, Medby også rorbucamping med båtutleie, samt kro med alle rettigheter.
Nærmeste butikk ligger i Sifjord ca. 8 km fra Grunnfarnes, her ligger også sykehjemmet.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ihht Senja kommune;
Planidentifikasjon 2011011
Arealbruk Byggeområde
Arealbrukstatus Nåværende

Om tomten

Eiendommen består av 3 stk. parseller på til sammen 16504,6 m².
Hvor bygningene ligger er eiendommen tilnærmet flat, og det er opparbeidet noe plen rundt boligen som er beplantet med busker og trær.
Resten av eiendommen er som naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 20.07.2024 er sjekket.

Ingen servitutter som har innvirkning på eiendommens verdi. Finansinstitusjoner må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboka.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
300 000	2012	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ubekreftet utskrift av grunnbok	20.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Meglerpakke			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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.

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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 overgangsperiode 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 godkjennelse 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/CH1767

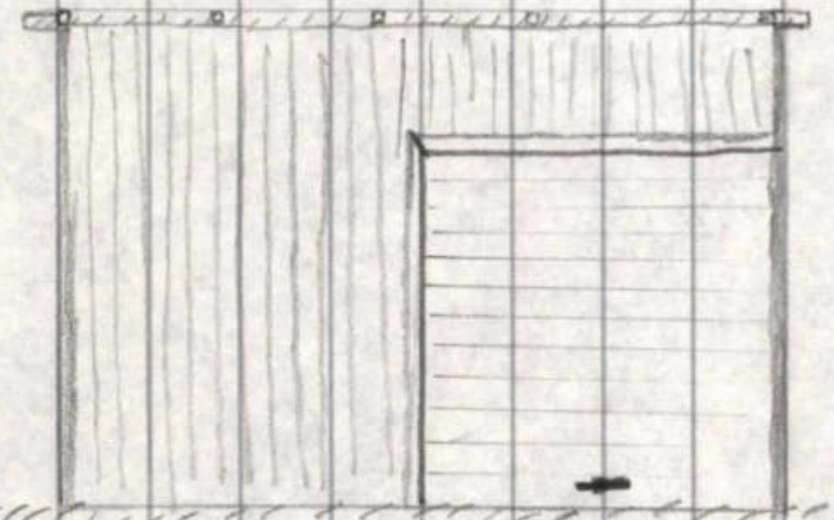
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

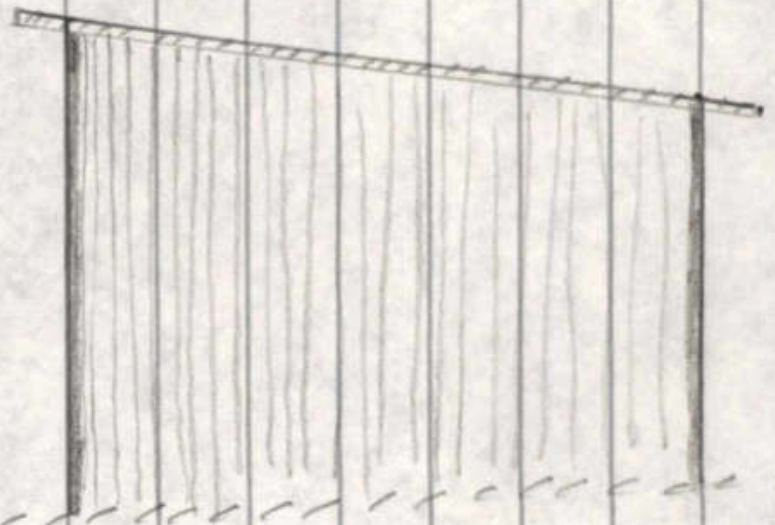
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

89/76

Torsken Bygningsråd

27/9-76 Grylleflord O.W





Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
9397 Grunnfarnes		29	45	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Gjenreisning nybygg	~~Bolig~~ Naust/garasje	17/8-76	dato 21/9-76 sak 87/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arne Ingebriktsen	9397 Grunnfarnes	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
ds.	ds.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

9380 Gryllefjord den 8/11-76

Odd Wilhelmsen

Tekniker I ~~bygningssjefen~~

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Grunnfarnes, Gravfelt

Kategori:
Arkeologisk minne

Beliggenhet:
Troms, Senja

Vernestatus:
Automatisk fredet

Datering:
Jernalder

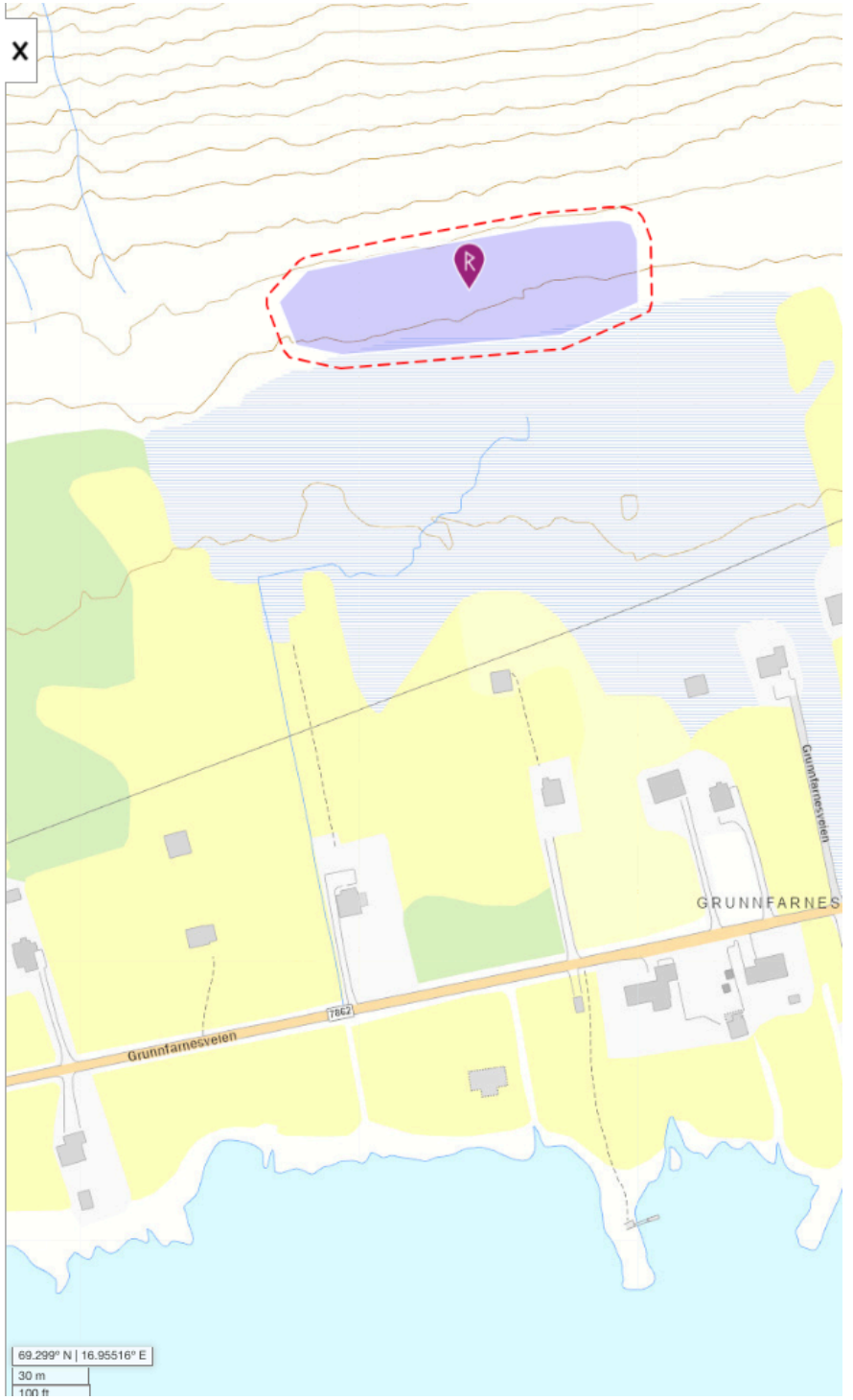
Lagt inn av:
Norges arktiske universitetsmuseum (arkeologi)

Ved kontrollen 29.09.99:

2 hustufter og 7 gravrøyser fra jernalder. Funnet iht beskrivelsen av Husås/Storli/Lind 1983.
Tilleggsopplysning/beskrivelse: Kulturminnene er flotte og ligger i et naturskjønt område, men de er i ferd med å bli fullstendig overgrodd og "drukne" i einer og tiltakende bjørkeskog. De bør derfor skjøtsles og ryddes for vegetasjon.
Fornminne 3 ligger 8 meter øst-nordøst for fornminne 2. Fornminne 4 ligger nordøst for fornminne 3. Fornminne 5 ligger øst for fornminne 4 og 6 ligger øst for fornminne 5. Fornminne 6 har inngang/plyndringsveg i sør. Fornminne 7 ligger øst-nordøst for fornminne 6. Fornminne 8 ligger øst for fornminne 7.

Kontrolllregistrering ved TFFK i 2022: Lokaliteten er i ferd med å vokse over av bjørkeskog untatt i den vegetasjonsløse strandvollen. Hustuftene ble ikke gjenfunnet.

Tittel	Grunnfarnes, Gravfelt
Kategori	Arkeologisk minne
Art	Gravfelt
Opprinnelig funksjon	Gravminne
Gårdsnavn	Grunnfarnes
Ansvarlig organisasjon	Norges arktiske universitetsmuseum (arkeologi)
Fylke	Troms
Kommune	Senja
Synlig	Ja
Under vann	Nei
KulturminneId	28024
GPS-posisjon (EU89)	16.950236546984, 69.301243886049
Enkeltminnekategorier	Arkeologisk minne
Enkeltminnearter	Hustuft,Gravrøys
Datering	Jernalder
Vernestatus	Automatisk fredet
	Lengst i V: Fornminne 1: Hustuft, rektangulær med avrunda hjørner, jernalder. Lengde 21 m NØ-SV, bredde 11 m NV-SØ. Dybde 0,2-0,6 m. Meget godt markert og tydelig i terrenget. Klare voller - bredde 1-3 m. Vollen på SSØ langvegg skadd avca. 2 m brei grøft, som kan forveksles med inngang. Kant i kant med ovennevnte grøft er fordypning med diam. 3 m, dybde ca. 0,6 m. Gress og lyngbevokst med einer på vollene. 5 m Ø for 1: Fornminne 2: Hustuft, rektangulær,



Skredrapport

Eiendom	5530 429/45		
Utskriftsdato	04.07.2024	**Antall datasett**	5

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.

5 Berørte datasett

- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Skredfaresoner
- Snøskred - aktsomhetsområder

0 Sjekkede, ikke berørte datasett

Ingen datasett

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022



Om datasettet

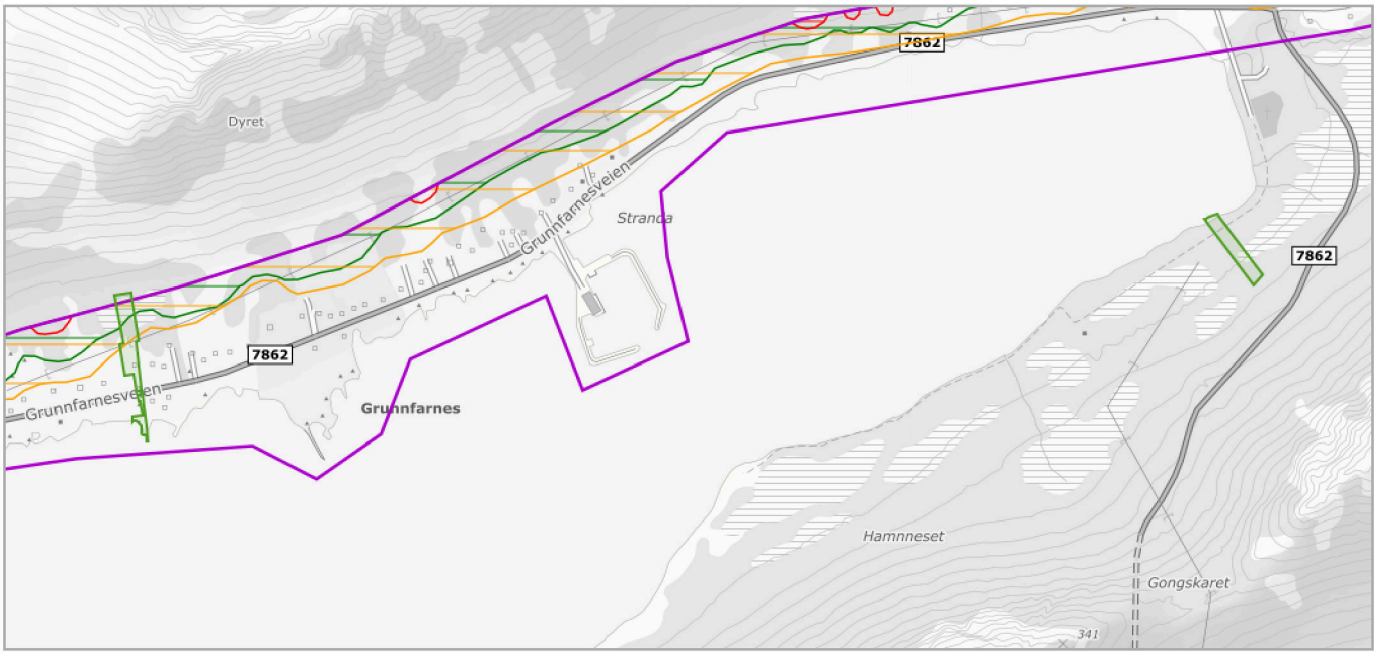
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.07.2024



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011).Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

Skredfaresone
- Skredstatistikksannsynlighet 100
- Skredstatistikksannsynlighet 1000
- Skredstatistikksannsynlighet 5000

Analyseområde
- Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

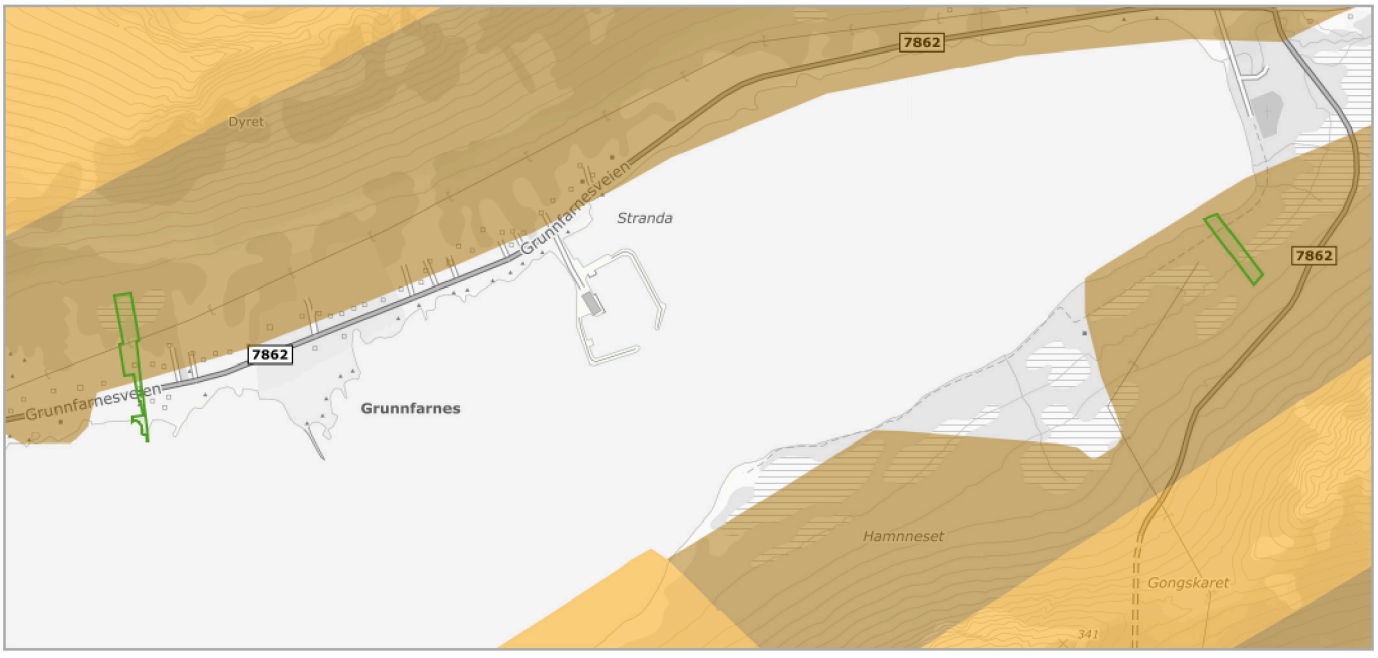
Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/troms/senja-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_54.pdf)

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
1000
5000

Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.04.2022



Om datasettet

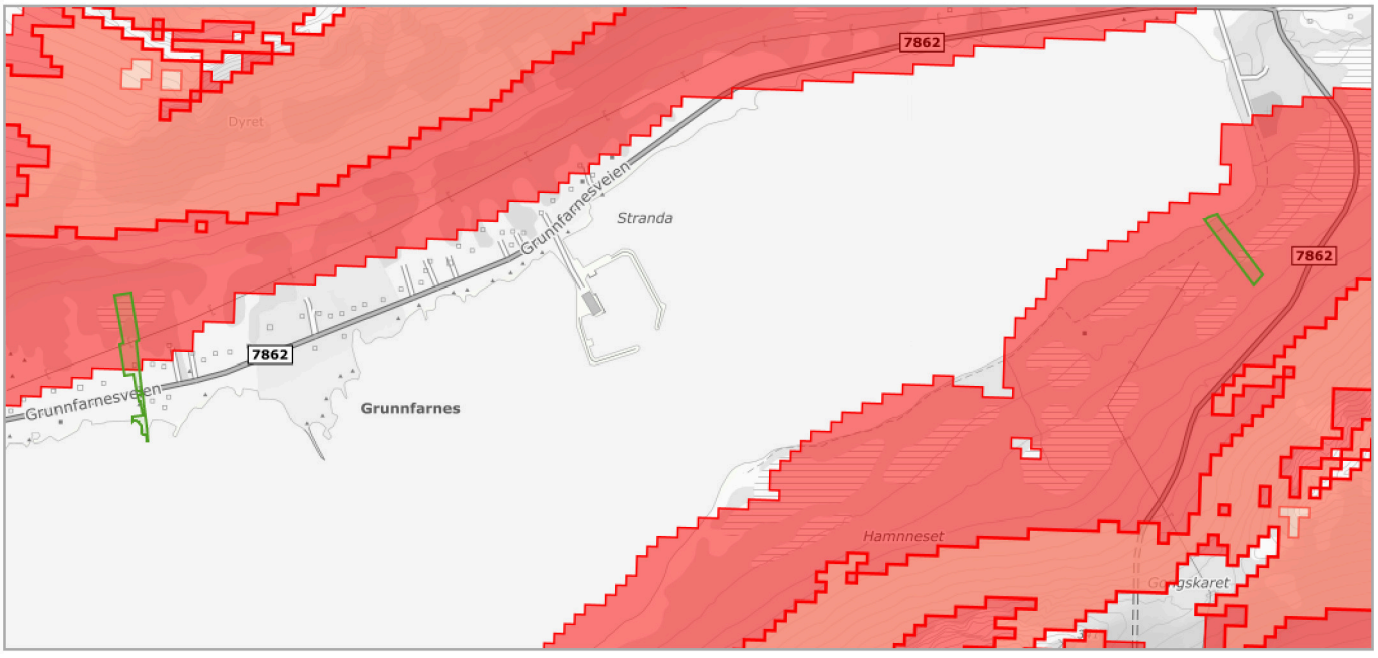
Aktsomhetsområdene for snø- og steinskred viser aktsomhetsområder samlet for de to skredtypene. Det er som regel snøskredfaren som er dimensjonerende for utstrekningen av aktsomhetsområdene, fordi det er snøskred som normalt har størst rekkevidde. Aktsomhetsområdene i disse kartene er identifisert ved å bruke helningskart for å finne terreng der skred kan utløses. Utløpsområdene er beregnet ved bruk av en empirisk basert modell utviklet av NGI. Dette arbeidet er gjort manuelt. Deretter er de aktuelle områdene befart og vurdert av skredsakkyndige, før grensa for aktsomhetsområdene er tegnet inn. Kartserien dekker deler av landet. Bare områder som kan nås fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert.Utstrekningen av aktsomhetsområdene på disse kartene er vanligvis mindre enn aktsomhetsområdene på de nasjonalt dekkende, automatisk genererte aktsomhetskartene for snøskred, fordi skredkyndighet ved befaringer og har gitt mulighet til å ta hensyn til lokale faktorer som begrenser skredutløp, slik som skog, terrengdetaljer og lignende. Aktsomhetsområdene omfatter ikke områder som kan være utsatt for sørpeskred.

Tegnforklaring

Potensielt skredfareområde
Skredfarevurdering 1 - Potensielt fareområde
Skredfarevurdering 3 - Ikke vurdert

Snøskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2022



Om datasettet

Tegnforklaring

Utløpsområde for snøskred
Utløpsområde for snøskred
Utløsingsområde for snøskred
Utløsingsområde for snøskred

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som ut fra helning på terrenget gjenkjenner terreng der utløsning av snøskred er mulig. Fra hvert utløsningsområde er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved avgrensning av områdene, og effekten av lokale faktorer (f. eks. skog, terrengdetaljer, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert. Aktsomhetsområdene gjelder ikke skredfare knyttet til sørpeskred.

Steinsprang - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022



Om datasettet

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang.Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde
Utløsingsområde for steinsprang
Steinsprang utløsningsonmråde

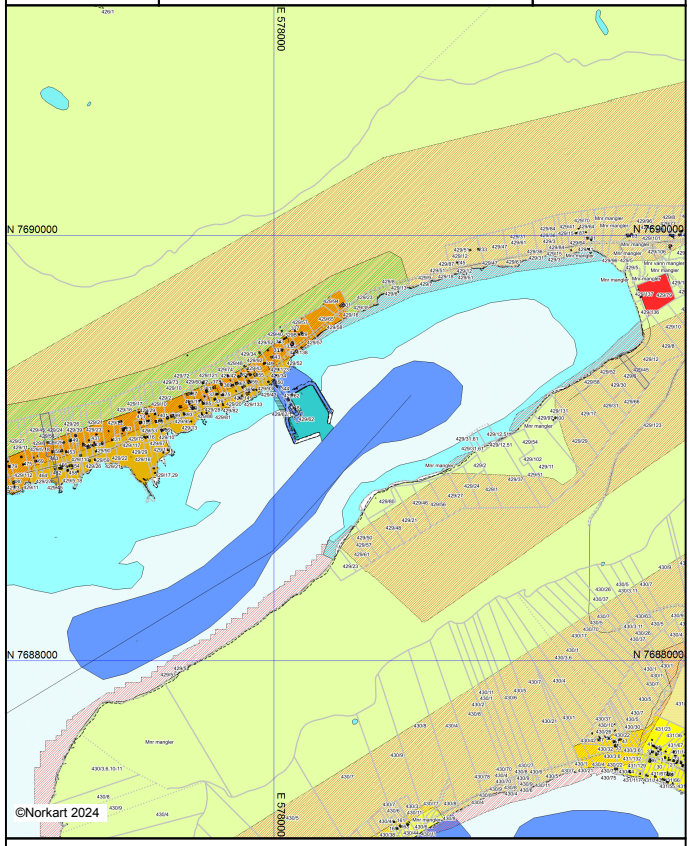
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 429/45
Adresse: Grunnfarnesveien 459
Dato: 04.07.2024
Målestokk: 1:20000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- Byggeområder - nåværende
- Boligområde - nåværende
- Industri - nåværende
- Grav- og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- LNF-område
- LNF-område med spredt boligbebyggelse - nå
- LNF-område med spredt fritidsbebyggelse - f

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el
- Vannareal for allmenn flerbruk

Kommuneplan-Retningslinjer
- LNF-område hvor landbruk er dominerende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB
- Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Havneområde i sjø - nåværende
- Fiske - nåværende
- Naturområde vann - nåværende
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

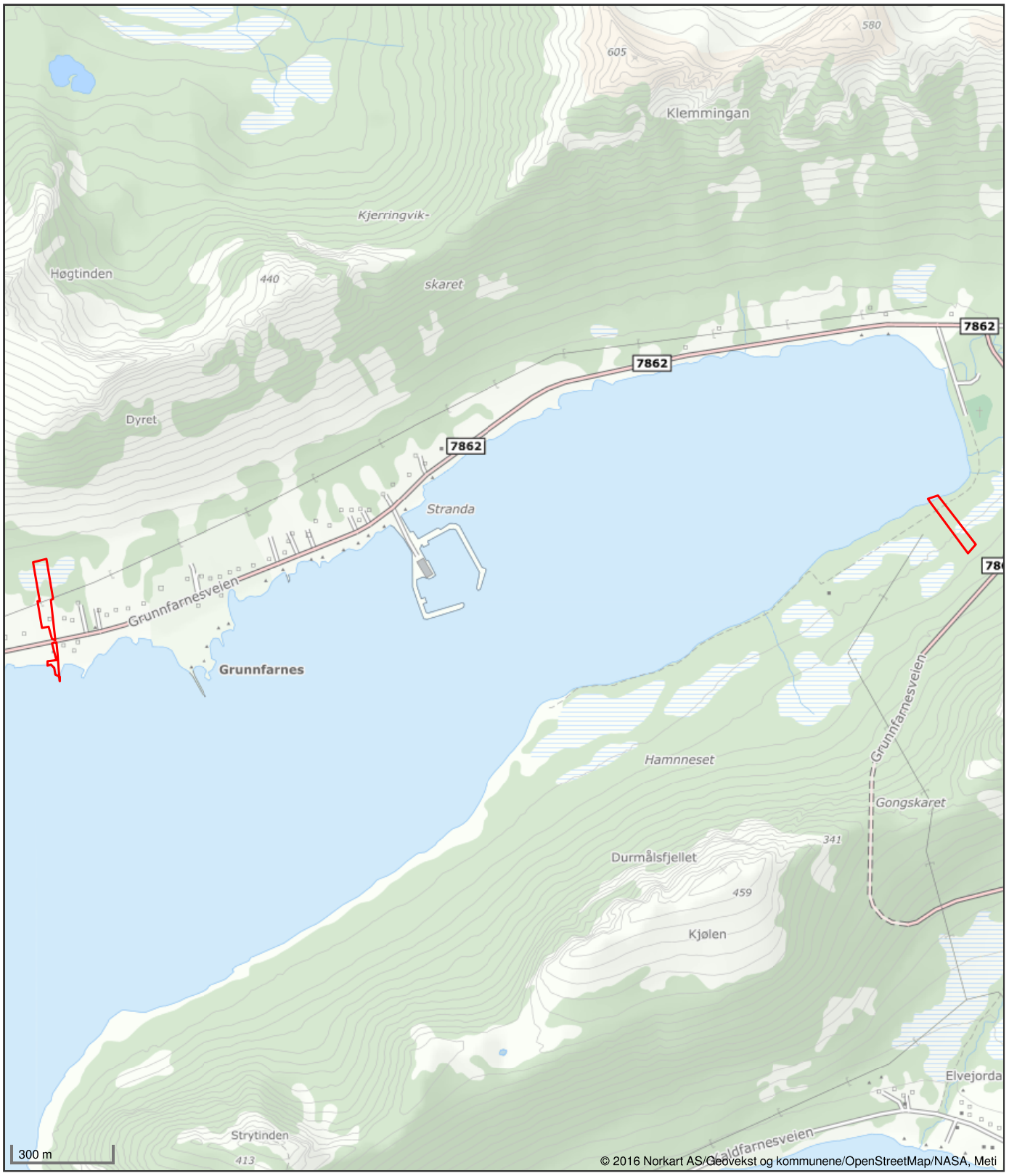
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåvære
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Detaljeringgrense

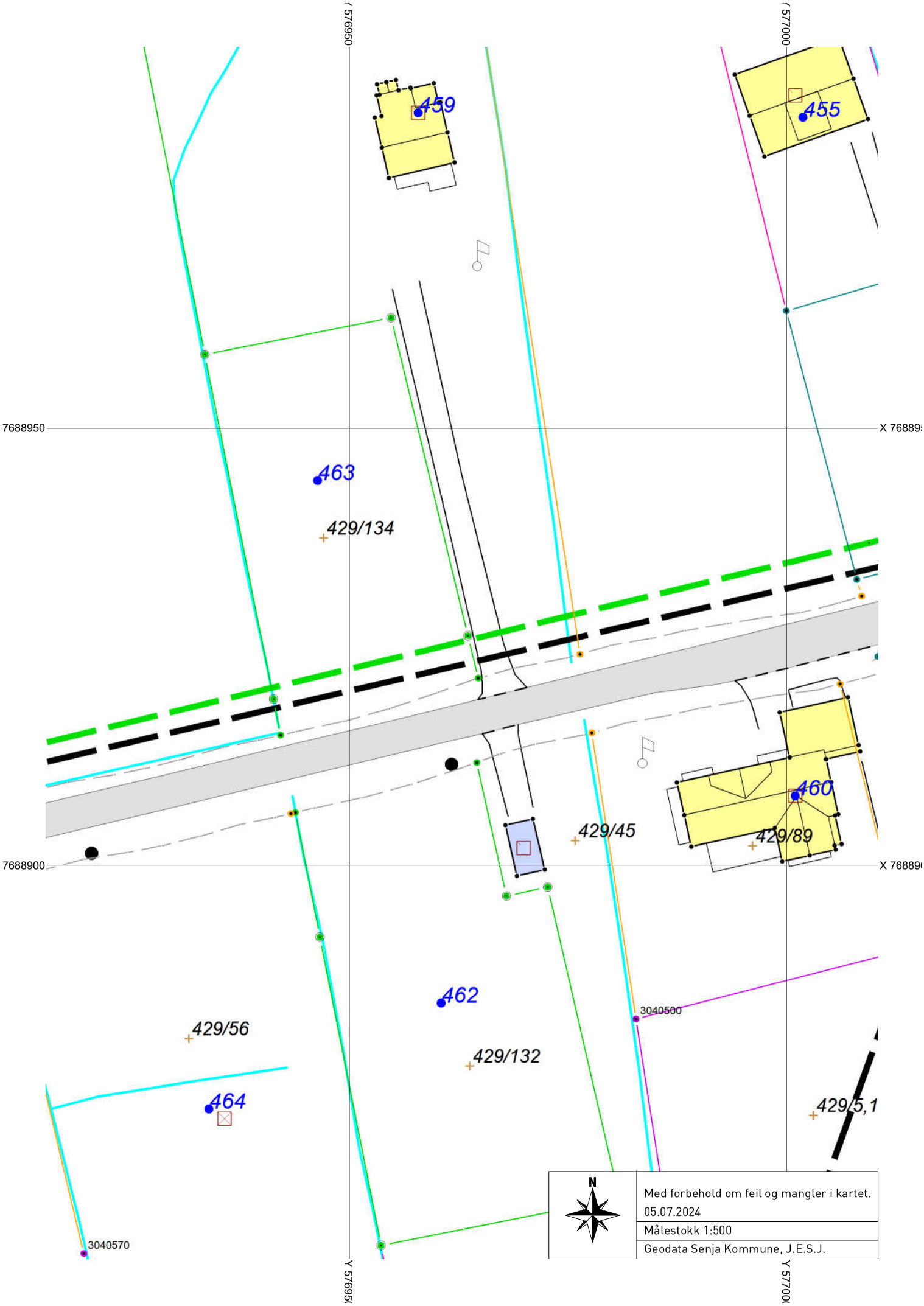
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Farled - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 04.07.2024

Oversiktskart for eiendom 5530 - 429/45//

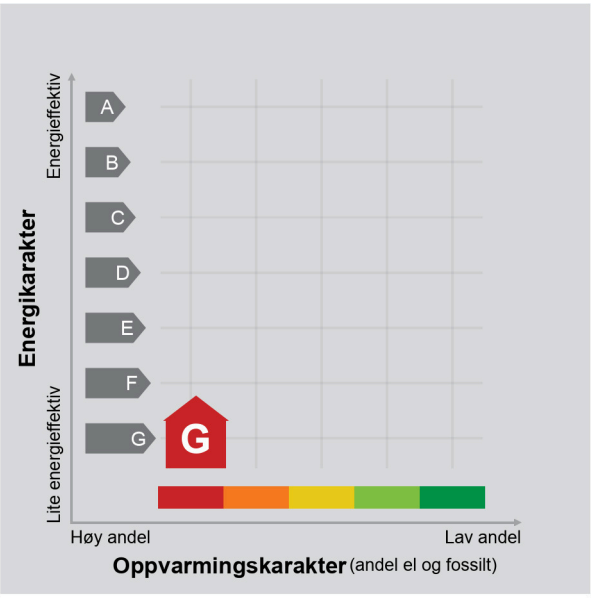


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


Y 5769500
Y 5770000
7688950
X 768895
7688900
X 768890
459
455
463
429/134
460
429/45
429/89
462
3040500
429/56
429/132
464
429/5,1
3040570
N
Med forbehold om feil og mangler i kartet.
05.07.2024
Målestokk 1:500
Geodata Senja Kommune, J.E.S.J.

ENERGIATTEST

Adresse	Grunnfarnesveien 459
Postnummer	9395
Sted	KALDFARNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	429
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191622820
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-1230
Dato	25.07.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Storgata 21, Finnsnes

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

77 84 55 99



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

TYPO3 | STUDIO NO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre 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 o.l. 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.

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.

Oppdragsnummer: 28-0049/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grunnfarnesveien 459 9395 KALDFARNES

Betegnelse: Gnr 429, bnr 45 / Gnr 429, bnr 126 i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no