

Verditakst

 Enebolig
 Botnveien 20, 9300 FINNSNES
 SENJA kommune
 gnr. 46, bnr. 343

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 20036-1357

Referansenummer: YP8186

Autorisert foretak: Spira Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivan Bredo Isaksen



Gyldig rapport
18.02.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

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

Spira Takst AS

Spira Takst AS eies og drives av Ivan Bredo Isaksen, leverer takserings tjenester i «fjord, fjell, dal og innland» i Norge, Troms og Midt-Troms.

Kjerneområdet for taksering er kommunene Senja, Målselv, Balsfjord, Bardu, Sørreisa, Dyrøy, Salangen og Lavangen.

Ivan Bredo har jobbet som takstmann siden 2016 med verdisetting, tilstandsvurderinger, bygningsskade, overlevering nybygg, og rådgivning om bygg.

Utdannet takstmann fra Nito Takst og er medlem av Norsk Takst. Han har bakgrunn i byggfag med praksis og utdanning som tømrer og byggmester. Ca 20 års praksis innen renovering av eldre og nye boliger, nybygg, tilbygg, våtrom og oppgradering av næringseiendommer.

Ivan Bredo har også utdanning innen miljøfag og andre realfag.



Rapportansvarlig

Ivan Bredo Isaksen

Uavhengig Takstingeniør

ivan@spiratakst.no

400 53 198



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Toalettrom, 2 Bad, Hall m/trapp, Kjellerstue, Bad/vaskerom, Badstue, Stue/kjøkken, Bod, Allrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Det er solgt ca 139 boliger rundt Finnsnes siste år. 74 av disse er eneboliger.

Et utvalg på 19 eneboliger basert på byggeperiode er nærmere vurdert i sammenligningsgrunnlaget.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.

Det er sett på beliggenhet, vedlikehold/ renovering, utleie og byggeperiode i utvalget av eiendommer. De nedenfor viser noen av dem, og utvalget speiler et prisnivå i området uten å være direkte sammenlignbar.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Kleivaveien 36 ,9300 FINNSNES 74 m² 1960 3 sov	09-10-2025	3 200 000	2 800 000		2 800 000	36 842	
2 Skavikveien 37 ,9300 FINNSNES 140 m² 1976 4 sov	16-06-2025	3 790 000	3 790 000		3 790 000	27 071	
3 Lunde 27 ,9300 FINNSNES 140 m² 1987 3 sov	14-05-2023	3 850 000	3 700 000		3 700 000	26 429	
4 Botnveien 34 ,9300 FINNSNES 147 m² 1983 3 sov	08-06-2021	3 500 000	3 760 000		3 760 000	25 578	
5 Skavikveien 51 ,9300 FINNSNES 146 m² 1975 5 sov	28-06-2023	2 800 000	3 300 000		3 300 000	22 603	
6 Finnfjordveien 2 ,9308 FINNSNES 182 m² 1979 4 sov	16-09-2025	3 450 000	3 700 000		3 700 000	19 786	
7 Nordli 8 ,9300 FINNSNES 109 m² 1974 3 sov	15-09-2025	2 450 000	2 575 000		2 575 000	19 508	
8 Finnfjordveien 154 ,9309 FINNSNES 0 m² 1981 3 sov	20-02-2025	3 450 000	3 450 000		3 450 000	17 784	

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 650 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er skjønnsmessig vurdert opparbeidelse uten egen analyse for tomteverdier av ubebygde tomter.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

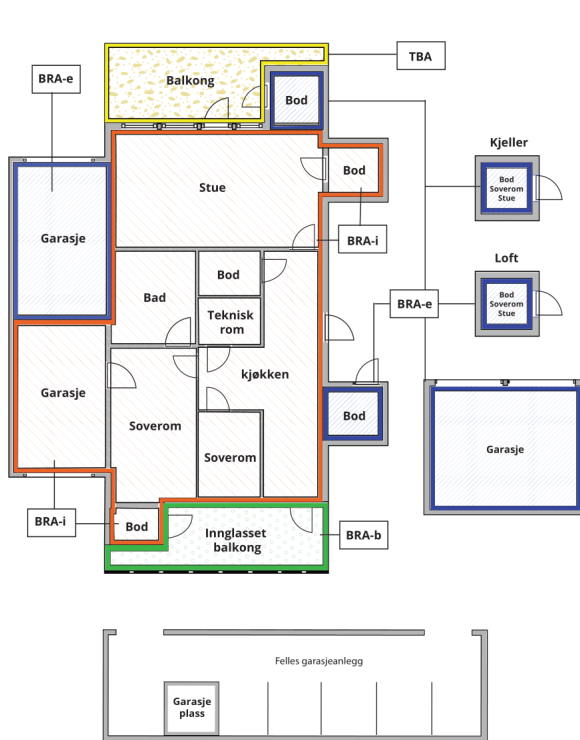
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	17
Kjeller	89			89	
SUM	191				17
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, toalettrom, bad, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang m/trapp, kjellerstue, bad/vaskerom, badstue, bad, stue/kjøkken, soverom, bod, allrom		

Kommentar

Romfordelinger, manglende frie siktelinjer, oppmåling del for del og håndholdt laser begrenser nøyaktigheten noe.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Soverom kjeller har ikke vindu stort nok vindu og lavt nok på vegg til å være godkjent rømnings vindu. I stuen står vinduene lavt over terreng noe som kan hindre rask rømning på vinter.

Det ble funnet tegninger av boligen i boligen. Det er avvik fra tegningene og rommene som er bygget. Kjeller fremstår som ikke lovlig innredet til leilighet ifølge tegningene.

Kommunal bygge godkjente tegninger må innhentes for å undersøke Lovlighetsoppføringer.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon med godkjente byggetegninger er ikke lagt frem. Lovlighetsoppføringer må undersøkes nærmere.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	186	5
Garasje	0	39

Kommentar

Enebolig

Areal bod er ikke oppmålt. Det er skjønnsmessig vurdert.

Allrom er en betegnelse på rom som ikke er nøyaktig definert og kan brukes til flere formål. Bod, kontor eller lignede. Her er rommet L- formet etter badstue er bygget og lite egnet til annet enn garderobe/ bod/ kontor.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Ivan Bredo Isaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	46	343		0	979 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Botnveien 20

Hjemmelshaver

Jensen Rolf Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Botnlia boligfelt i Finnfjordbotn. På oversiden av hoved trafikkåren hvor R 86 møter Fylkesvei 855. I støysone. Finnfjordbotn har lenge vært en viktig del av Finnsnes by og ligger 4 km øst for sentrum ved veikrysset hvor fylkesvei 86 og fylkesvei 855 møtes.

Området omfatter noen boligfelt fra 70- og 80-tallet uten gjennomgangstrafikk.

På Botnhågen finnes flere små industrier og andre næringsbygg, deriblant bakeri, avfallsforbrenningsanlegg, nyetablering av biogassanlegg, Statens vegvesen, maskin entreprenører, verksteder og bilforhandlere.

Finnfjord smelteverk ligger i Finnfjordbotn og produserer omtrent 100 000 tonn ferrosilisium i året. Området rundt Finnfjord AS er et aktivt industri- og logistikkbelte, der flere virksomheter ligger tett på hverandre og drar nytte av nærheten til både E6 aksene og havneområdet.

Finnfjordbotn har også gravlunder, masseuttak med steinknuser, feriesenter, videregående skole, fotball- og friidrettsstadion, idrettshall og skiløyper/ turløyper.

Idrettslaget Pioner holder til i bydelen og har avdeling for fotball, friidrett og ski. På Pioner stadion er det to fotballbaner. En med naturgress og løpebane for friidrett.

Det er 1,3 km til Senja Videregående skole og Midt Troms hallen i Finnfjordbotn, 4,3 km til Finnsnes Barneskole og Ungdomsskole. 4,7 km til regionssenteret Finnsnes med by- fasiliteter. 41,3 km til Bardufoss flystasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Avløpsløsningen på eiendommen er ikke kjent. Må undersøkes nærmere.

Regulering

Regulert til bolig i reguleringsplan for Botndalen "Lenvikstrand" GNR 46 BNR 132, Finnfjordbotn.

Utdrag fra bestemmelsene: Ingen tomt må bebygges med mere enn 1/6 av nettoarealet + garasje og eventuelt uthus.

Om tomten

På grunn av snø er tomten ikke nærmere besiktiget.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnbok viser grunndata.

Det er en heftelse fra 1981: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m Med flere bestemmelser.

Grunnboken er ikke kontrollert med hensyn til heftelser av økonomisk eller ikke økonomisk art.

Finansinstitusjoner eller eventuelle kjøper må på eget initiativ kontrollere oppdatert utskrift av grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tegninger funnet i boligen er trolig fra 1975.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen har et samlet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som kjøper må være forberedt på. Dette gjelder både tekniske installasjoner og bygningsdeler, inkludert klimaskall, mur- og konstruksjoner under terreng, vinduer, ytterkledning og tak. I tillegg må vann- og avløpsrør, ventilasjon og øvrige tekniske systemer påregnes oppgradert eller skiftet ut. Arbeidene bør ses i sammenheng og planlegges som en helhetlig rehabilitering.

Bygningsstruktur

Enebolig med kjeller, 1. etasje og kald takkonstruksjon. Ytterdør i kjeller og trapp ned til kjeller. Innredet leilighet i kjeller. Hoveddel i 1. etasje.

Støpt kjellergulv.

Grunnmur av lettklinkerblokker. Det er registrert sprekker og større sprekker som symptom på setning, bevegelse i fundament og jordtrykk mot mur.

Utvendig terrengforhold og drenering er ukjent. Innvendig symptom på sviktende drenering. Må undersøkes nærmere.

Vinduer i mur med malte trekarmer og isolerglass. Det er vedlikeholdsbehov. Innvendig er det registrert kondensmerker.

Over mur er det bjelkelag av tre.

Vegger av bindingsverk med stående og liggende trekledning i felt. Partier med ingen og begrenset ventilering av trekledning. Det er registrert råte i kledning.

Vinduer med malte trekarmer og isolerglass. De har vedlikeholdsbehov.

Vinklet saltak av w- taksperre med taktrobd. Tekket med det som ser ut som shingel eller asfaltapp under isen som dekker taket. Må undersøkes nærmere.

Isolert mot underliggende rom. Ventilert i raft. I områder er det begrenset eller ikke ventilert.

Det er vinnskipbord av tre og vannbord av metall. Det er registrert råte i vindskibord.

Takrenner og nedløp av plast. Nedløp koblet på rør under terreng. En plass mangler det utkast. Det er registrert istapper under skjøt på takrenne. Symptom på lekkasje.

Pipehatt og luftelyre er ikke nærmere inspisert på grunn av manglende sikker adkomst.

Utvendige forhold

Trapp og repos av strekkmetall.

Veranda med trapp til terreng. Veranda er festet i vegg mot skinne av metall og lekter av tre. Kledning bak er utsatt for råteskader.

Bjelkelag ligger på drager av tre som er understøttet med søyler av tre på pilarer av betong. Det er registrert søyle som er skjev og pilarer som står i is. Del av bjelkelaget er understøttet med et enkelt bindingsverk med bunnsvill på terreng.

Trapp av tre står på sokkel av betong.

Verandadekke, rekkverk og konstruksjonstrevirke er ikke nærmere undersøkt på grunn av is og snø.

Tak over kjellerinngang.

Søyler står på støttemur og på det som ser ut som piler i terreng. Dragere er understøttet med søyler av tre. Det er registrert skjeve søyler.

Takspærre av tre. Taktro av trefiberplater. Ukjent taktekkning. Takrenner av plast. Ikke koblet på nedløp, og skade i takrenne. Taktroplater er preget av fuktbelastning og er i ferd med eller er svekket. Sperrene har store fuktskjolder og antydning til svertesopp.

Utenfor kjellerdør er det støpt plate på terreng med sluk. Ikke nærmere undersøkt på grunn av matte og lagret løsøre. Rundt er det pusset støttemur. Det er trinn opp til terreng. Støttemur har sprekker som symptom på jordtrykk/ ustabil fundament.

Innvendige forhold

Innvendige dører av finer og med frostet glass.

Gulv har beleg.

Vegger med malte plater, tapet.

Innvendig tak med himlingsplater.

Åpen svingtrapp av tre til kjeller. Mangler håndløper på vegg.

Kjeller har alle yttervegger mot terreng og er utført kledd med trepanel.

Innvendig tak med trepanel.

Laminat på støpt gulv.

Det er drager eller skjulte rør som er kledd inn.

Det er tydelige tegn på fukt i kjellervegg.

Tekniske installasjoner

Hovedvannledning av plast med hovedstoppekrane på vaskerom. Vannmåler. Vannrør av kobber med kondensisasjon. Stoppekrane i kjøkkenbenk.

Det er vannrør i yttervegg under terreng og utgjør fare for frysing. Vannrør er skjult.

Utvendig vannpost.

Synlige avløpsrør av plast inne. Avløp er støpt ned i kjellergulv. Avløpsrør innvendig er skjult.

Ca 200 liters varmtvannstank med ukjent alder.

I 1. etasje entre er det sikringsskap med skrusikringer. Inntakssikring på 63 amp og hovedsikring på 50 amp. Det er 10, 16 og 20 amp kurser.

I kjeller er det sikringsskap med skrusikringer og uten strømmåler. Det er 35 amp hovedsikring, 20 og 16 amp kurser.

Elektrisk anlegg bør sjekkes av elektrofaglig person.

Skorstein kledd med tegl i 1. etasje. Pusset og malt i kjeller. Sotluke i kjeller nært brennbart materialer. Del av skorstein er kledd inn med trepanel. Kombi oljekamin og vedovn i 1. etasje.

Pipen bør inspiseres av det lokale feievesen før den tas i bruk.

Nedgravd oljetank med påfylling og lufting ved yttervegg. Oljeløfter i trapp til kjeller. Det er krav om at nedgravde oljetanker skal sikres mot lekkasje og forurensning eller fjernes. Dette må gjøres raskt.

Boligen er begrenset ventilert via veggventiler, vindusventiler og ventil i himling. Flere rom mangler ventiler.

Spesialrom

Badstue som ikke er ferdig innredet. Det er støpt overflatebehandlet gulv og badstudør.

Toalettrom har beleg på gulv og tapet på vegger. Det er golvtoalett og veggmontert servantskap.

Det er svelling fra fukt i himlingsplater. Må undersøkes nærmere.

Kjøkken

1 etasje. Innredning med slett malte fronter. Laminert benkeplate. Dobbelt oppvaskkumme med benkebeslag. Frittstående komfyr. Ventilator i ventilatorskap med avtrekk opp.

Benkeoppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i kjeller har profilerte fronter, laminert benkeplate og dobbel oppvaskkumme. Frittstående komfyr og ventilator i ventilatorskap med avtrekk ut.

Våtrom

Bad i 1. etasje har belegg på golv med oppbrett på vegg, terskel ved dør og sluk i golv. Tapet på vegger.

Det er veggmontert innredning med formstøpt servant. Speil på vegg og hyller.

Badekar med blandebatteri på vegg.

Ventilert via ventil i himling og åpningsvindu.

Stråleovn på vegg.

Vaskerom i kjeller har støpt overflatebehandlet golv og terskel ved dør. Sluk i gulv med lokalt fall rundt sluk. Begrenset innsisert under kabinett.

Trepanel på vegger og i innvendig tak. Fuktmerker i panel bak utslagsvask. Det er tatt av trepanel foran vannrør på yttervegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjkabinett, utslagsvask av plast i løst stativ og blandebatteri på vegg.

Varmtvannsbereder.

Mekanisk avtrekk i vegg og veggventil.

Dør til badstue.

Bad i kjeller har støpt overflatebehandlet golv med sluk i golv. Overflaten er sprukket opp rundt sluk. Spor etter Skolopender.

Baderomsplater på vegger.

Veggmontert servant, golvtoalett og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk i vegg. Stråleovn på vegg.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Garasje

Støpt plate på terreng med ringmur av lettklinkerblokker. Det er registrert at fundament under mur er sunket eller glidd ut. Det meste av utside mur ikke synlig på grunn av snø. Mur er uten krone for å ta opp store laster. Det vil si at taket bør måkes før snøen blir tung.

Bindingsverk av tre med stående trekledning.

To vippeporter av tre. Vinduer med trekarmner.

Saltak av plassbygde taksperre med taktroplater. Tekket med det som ser ut som shingel eller asfaltpapp. Takrenner av plast.

Mangler nedløp.

Det er lagt opp kabler til kontakter og brytere. Strømmen er ikke testet.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Spira Takst ved takstingeniør og byggmester Ivan Bredo Isaksen er av Advokat Oddvar V. Eriksen rekvirert for å utarbeide Verditakst over KNR: 5530 GNR: 46 BNR: 343 Adresse: Botnveien 20, 9300 Finnsnes. Taksten skal brukes for salg.

Oppdraget omfatter ikke:

1. Tilstandsregistreringer
2. Vurdere løse innredninger og utstyr.

Besiktigelsen og rapportutarbeidelsen ble foretatt med følgende begrensninger:

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse. Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra sentralmatrikkel. Grensemerker er ikke besiktiget.

Premisser og begrensninger med rapporten og befaringen: Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Taket, veranda, terreng og tomten er ikke besiktiget på grunn av snø og is. Innside takkonstruksjon er begrenset inspisert. Vinklet del av innside tak er ikke inspisert på grunn av manglende vandring.

Habilitet:

Undertegnede har ikke utført takst over denne eiendommen tidligere eller med oppdragsgiver og hjemmelshaver som rekvirent.

Takstmannen eller foretaket har ingen økonomiske- eller sosiale forbindelser mot hjemmelshaverne eller oppdragsgiver.

Det er avtalt fast pris for oppdraget i forbindelse med avtaleinngåelse.

Takstmannen er på bakgrunn av overnevnte å anse som uavhengig i henhold til Norsk Takst sine etiske retningslinjer. Mandat og premisser for oppdraget er å utarbeide Verditakst for boligeiendom i henhold til takstbransjen sin instruks.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940

Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggkostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Verditakstens avgrensninger

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

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

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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