

ADVOKATFIRMAET HALLAND

ADVOKAT MNA SNORRE K. HALLAND

BOLIG MED FLERE BOENHETER TIL SALGS

RENOVASJONSOBJEKT

ELVEHØY 17, 9440 EVENSKJER



Prisantydning: kr. 600.000,-

Tomt: 1.480 m²

Megler: Adv. Snorre K. Halland, tlf. 90 88 72 81

Omkostninger:

Eiendomstype:

Finnkode:

kr. 16.170,-

Flere boenheter

375797151

Det gjøres oppmerksom på følgende:

Salget er et tvangssalg som gjennomføres etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86. **Etter loven må et bud normalt være bindende i minst 6 uker.** Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet for rettighetshavere og tingretten. Betalingsplikten inntreffer likevel tidligst to uker etter rettskraftig stadfestelseskjennelse.

Bud må forelegges den som har begjært tvangssalget for stadfestelse, og deretter oversendes Midtre Hålogaland tingrett som tar stilling til om budet er tilstrekkelig til å kunne godtas. Når retten har godtatt budet, overtar kjøperen risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen. Dersom kjøpesummen etter avtale er betalt før dette tidspunktet, blir kjøper eier på betalingstidspunktet.

Budrunden gjennomføres ved at første bud leveres skriftlig. Dette kan enten skje ved direkte innlevering, post eller ved e-post. Hvis det er flere budgivere, vil samtlige bli kontaktet og gitt mulighet til å være med på en budrunde. Budrunden vil gjennomføres per telefon og e-post.

Eventuelle høyere bud som kommer inn til medhjelper etter gjennomført budrunde, men før budet er stadfestet av Midtre Hålogaland tingrett, må medhjelper ta hensyn til.

Kjøpere har begrenset adgang til å påberope seg mangler jf. tvfl. §§ 11-39 til 11-41. Kjøper overtar eiendommen slik den står. Dette innebærer blant annet at eiendommen ikke nødvendigvis vaskes eller ryddes før overtakelse. Dersom det står innbo, løsøre, søppel o.l på eiendommen ved overtakelsen, vil dette i utgangspunktet måtte fjernes av kjøper selv. Kostnadene vil måtte dekkes av kjøper.

Kjøper skal dekke utgiftene ved tiltredelse og overtakelse av eiendommen – herunder utgifter til dokumentavgift og tinglysingsgebyrer.

Medhjelper vil besørge hjemmelsoverføring tinglyst.

Ved tvangssalg vil alle tidligere pengeheftelser på eiendommen vil bli slettet.

BESKRIVELSE

SAK NR.	24-084798TVA-TMHA/THAR
MEGLER	Adv. Snorre Knutsen Halland
EIENDOMSTYPE	Boligbygg med flere boenheter
ADRESSE	Elvehøy 17, 9440 Evenskjer
GRUNNBOKNR.	Gnr. 16 Bnr. 559 i Evenskjer kommune
BELIGGENHET	Bolig med flere boenheter beliggende på Elvehøy i Tjeldsund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Eiendommen har noe utsikt og gode solforhold Avstander med bil: Evenskjer sentrum 4,5 km. Harstad sentrum 33 km. Dagligvarebutikk på 4,6 km. Barnehage 4,0 km. Skole 4,0 km.
ADKOMST	Ta av fra E10 ved Elvemokrysset. Ta til høyre inn på FV116. Deretter ta inn første til venstre og deretter første til høyre. Kjør fra Harstad Sentrum i om lag 15 km på Rv 83. Ta til venstre inn i Forraveien. Deretter til høyre. Bygningen ligger da etter kort tid på høyresiden av veien. Avstand fra Elvemokrysset til bygningen er om lag 350 meter. Veibeskrivelser ligger vedlagt prospektet.
TOMT	Eiendomstomt på ca. 1.480 m2. Vei og parkeringsplass er delvis gruset. Opparbeidet plen.

	Adkomst og innkjøring fra offentlig vei. Parkering på tomten.
HJEMMELSHAVER	Skånland Entreprenørforretning AS
BESIKTIGELSE	Ta kontakt med adv. Snorre K. Halland for å avtale visningstidspunkt.
BRUTTOAREAL	Om lag 232 m2
BRUKSAREAL	BRA-i: 232 m2 P-rom: 230 m2 Sekundær: 2 m2
BYGGEÅR	Bygningen antas bygd i 1970.
FERDIGATTEST	Ut fra opplysninger fra kommunen er boligen tatt i bruk i 1970. Det foreligger likevel hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.
BYGGEMÅTE/ BESKRIVELSE AV BYGNING	I henhold til tilstandsrapport: Beskrivelse av eiendommen: Boligbygg med flere boenheter – byggeår 1970: Bolig med flere enheter. Bygningen er delt i 4 enheter. 2 litt større enheter og 2 enheter på mindre størrelse uten soverom (hybel). Bygningen er mer egnet til å dele i 3 større enheter. Bygningen fremstår slitt og må påregnes som et renoveringsobjekt både innvendig og utvendig. UTVENDIG: Taktekking, takrenner og nedløpsrør: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløpsrør i stål. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon: Åstakskonstruksjon. Det er taktro av trepanel. Vinduer og dører: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører av tre med malt overflate og glass. Det er 4 stk ytterdør.

INNVENDIG:**Overflater:**

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/ildsted:

Bygningen har 3 teglsteinspiper, 4 vedovner og sotluke på pipene.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører:

Slette lettdører.

VÅTROM:**Bad 1:**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Hulltaking ble ikke utført da det er registrert avvik.

Bad 2:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Hulltaking ble ikke utført da det er registrert skade i våtsonen.

Bad 3:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Hulltaking ble ikke utført da det er registrert skade i våtsonen.

Bad 4:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Hulltaking ble ikke utført da det er synlige råteskader i våtsone.

KJØKKEN:**Kjøkken 1:**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kun ventilering via vindu.

Kjøkken 2:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kun ventilerings via vindu.

Kjøkken 3:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kun ventilerings via vindu.

Kjøkken 4:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kun ventilerings via vindu.

SPESIALROM:**WC 1:**

Toalettrom med belegg på gulv og malte slette flater på vegg og tak. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

WC 2:

Toalettrom med belegg på gulv og malte slette flater på vegg og tak. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

TEKNISKE INNSTALLASJONER:**Vann og avløpsledninger:**

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør av ukjent type.

Rørene er innekledd og ikke mulig å undersøke uten inngrep.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanke:

Det er registrert 2 mindre varmtvannsberedere i bygningen av ukjent alder.

Elektrisk og brannteknisk:

Det er 4 sikringsskap med skrusikringer i bygningen. Det er mangler på røykvarslingsutstyr og brannslukkingsutstyr.

TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn og drenering.

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1970. Det er ikke synlig tettesjikt utenpå muren.

Grunnmur og tomteforhold.

Bygningen har betonggrunnmur.

	Flat tomt. Utvendige tilkoblinger til vann og avløp: Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1970 og privat brønn. Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport.
PARKERING	Parkeringsmuligheter på tomten
INNHold	Bygning: Innhold: 4 Vindfang, 2 stuer, 3 ganger, 4 bad, 4 kjøkken, 2 toalettrom, 2 tekniske rom og 6 soverom/hybel
KOMMUNAL TILKNYTning	Atkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.
OPpVARMING	Elektrisk. Det mangler panelovner. Fyringsovner. Tilstand på fyringsovn og pipe er ukjent. Det anbefales derfor godkjenning av ildsted og pipe av fagkyndige.
LIGNINGSVERDI	1.000.000,-
KOMMUNALE AVGIFTER	Kr. 28.884,- per år i 2023. Årsprognosen for 2024 er kr. 41.273,- jfr. vedlegg til prospektet.
REGULERINGSPLAN	Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.
ENERGIRAPPORT	Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. På bakgrunn av at dette er et tvangssalg, vil det ikke bli utarbeidet energiattest av selger. Det legges derfor til grunn at eiendommen har dårligste energimerking.

**RETTIGHETER/
SERVITUTTER**

Jfr. utskrift av grunnbok

MANGLER

Boligen fremstår som svært slitt både innvendig og utvendig. Det må påregnes betydelige kostnader til renovering av bygningen.

Merk blant annet i sammendrag av boligens tilstand:

Det er funnet TG3 – store eller alvorlige avvik:

**Utvendig – veggkonstruksjon
Utvendig – vinduer
Utvendig – overflater
Innvendig – overflater
Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig – Kryp kjeller
Innvendig – Innvendige dører
Våtrom – hovedetasje – Bad 1 – generell
Våtrom – hovedetasje – Bad 2 – tilliggende konstruksjoner
Våtrom – hovedetasje - Bad 2 – generell
Våtrom – hovedetasje – Bad 2 – tilliggende konstruksjoner
Våtrom – hovedetasje – Bad 3 – generell
Våtrom – hovedetasje – Bad 3 – tilliggende konstruksjoner
Våtrom – hovedetasje – Bad 4 – generell
Våtrom – hovedetasje – Bad 4 – tilliggende konstruksjoner
Kjøkken – hovedetasje – kjøkken 1 – overflater/innredning
Kjøkken – hovedetasje – kjøkken 1 - avtrekk
Kjøkken – hovedetasje – kjøkken 2 – overflater/innredning
Kjøkken – hovedetasje – kjøkken 2 - avtrekk
Kjøkken – hovedetasje – kjøkken 3 – overflater/innredning
Kjøkken – hovedetasje – kjøkken 3 - avtrekk
Kjøkken – hovedetasje – kjøkken 4 – overflater/innredning
Kjøkken – hovedetasje – kjøkken 4 - avtrekk
Spesialrom – etasje – toalettrom 2 – overflater/konstruksjon
Tekniske installasjoner – Elektrisk anlegg
Tekniske installasjoner – Brann tekniske forhold
Tomteforhold – drenering**

Det er funnet TG2 – avvik som kan kreve tiltak:

**Utvendig – taktekking
Utvendig – Nedløp og beslag
Utvendig – Takkonstruksjon/loft
Utvendig - dører
Innvendig – Radon
Spesialrom – etasje – toalettrom 1 – overflater/konstruksjon
Tekniske installasjoner – vannledninger**

Tekniske installasjoner – avløpsrør
Tekniske installasjoner - ventilasjon
Tekniske installasjoner – varmtvannstank
Tomteforhold – grunnmur og fundamenter
Tomteforhold – terrengforhold
Tomteforhold – utvendige vann- og avløpsledninger

Alle disse forhold er nærmere gjennomgått i vedlagte tilstandsrapporter som bør gjennomgås nøye.

TOTALVURDERING

Renoveringsobjekt med flere boenheter.
Landlig eiendom.

Utsikt og gode solforhold.

PRISANTYDNING

Kr. 600.000,- + omkostninger på kr. 16.170,- (ved salg til prisantydning). Tilsammen kr. 616.170,-.

Omkostningene fremkommer slik:

- + 2,5 % dokumentavgift til staten av kjøpesum
- + tinglysningsgebyr skjøte kr. 585,-
- + tinglysningsgebyr pantobligasjon 585,-

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Elvehøy 17, 9440 EVENSKJER

 TJELDSUND kommune

 gnr. 16, bnr. 559

Markedsverdi

600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 08.04.2024

Rapportdato: 25.04.2024

Oppdragsnr.: 13342-1132

Referansenummer: TH8488

Autorisert foretak: Takstingeniør Tore Rekkedal AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Fredrik Eidissen



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.

Rekkedal takst

Rekkedal takst har hovedbase i Harstad og dekker sør Troms og nordre Nordland.

Vi dekker alle områder innen bolig, næring og landbruk og utfører alle typer verdivurdering og taksering innen verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).



Rapportansvarlig

Pål Fredrik Eidissen

Uavhengig Takstingeniør

paal@rekkedaltakst.no

481 29 819



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 fuksøk.

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bolig med flere enheter. Bygningen er delt i 4 enheter. 2 litt større enheter og 2 enheter på mindre størrelse uten soverom (hybel). Bygningen er mer egnet å dele i tre større enheter. Bygningen fremstår slitt og må påberegnes som et renoveringsobjekt både innvendig og utvendig. Det er ikke innhentet kommunale avgifter på objektet. Det er heller ikke mottatt egenerklæring fra eier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør av stål.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon:

Åstakkonstruksjon. Det er taktro av trepanel.

Vinduer og dører:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører av tre med malt overflate og glass. Det er 4 stk ytterdører.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/ildsted:

Bygningen har 3 teglsteinspiper, 4 vedovner og sotluke på pipene.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innerdører:

Slette lettdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking ble ikke utført da det er registrert avvik i våtsonen.

Bad 2:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking ble ikke utført da det er registrert skade i våtsonen.

Bad 3:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking ble ikke utført da det er registrert skade i våtsone.

Bad 4:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking ble ikke utført da det er synlige råteskader i våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kunn ventilering via vindu.

Kjøkken 2:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kunn ventilering via vindu.

Kjøkken 3:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kunn ventilering via vindu.

Kjøkken 4:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kunn ventilering via vindu.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC 1:

Toalettrom med belegg på gulv og malte slette flater på vegg og tak. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

WC 2:

Toalettrom med belegg på gulv, slette malte flater på vegg og tak. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør av ukjent type. Rørene er innkledd og ikke mulig å undersøke uten inngrepp.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanke:

Det er registrert 2 mindre varmtvannsberedere i bygningen av ukjent alder.

Elektrisk og brannteknisk:

Det er 4 sikringsskap med skrusikringer i bygningen.

Det er mangler på røykvarslingsutstyr og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn og drenering:

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1970. Det er ikke synlig tettesjikt utenpå muren.

Grunnmur og tomteforhold:

Bygningen har betonggrunnmur.

Flat tomt.

Utvendige tilkoblinger til vann og avløp:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1970, og privat brønn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	232 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

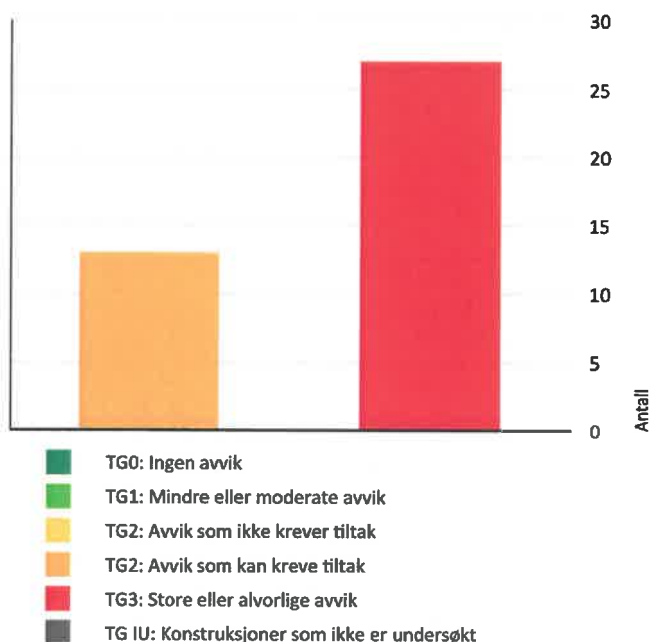
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet meglerpakke på eiendommen, derfor mangler det tegninger og noe kommunale avgifter.

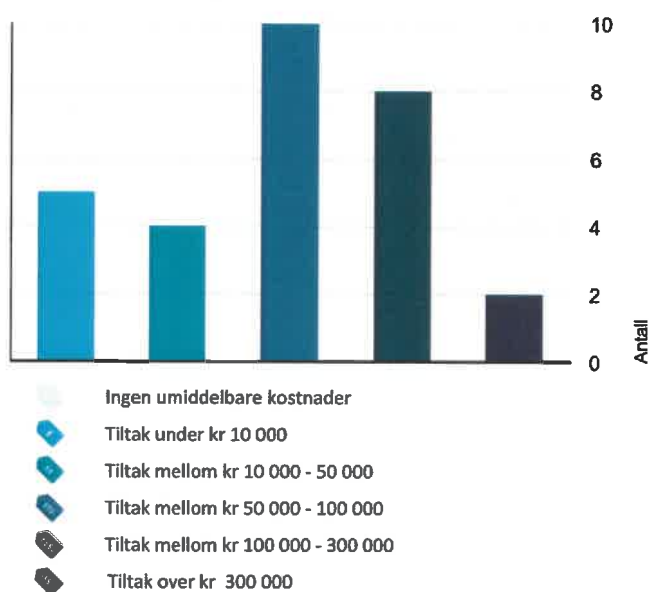
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad 3 > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad 4 > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad 4 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken 4 > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken 4 > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken 3 > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken 3 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Info om byggeår fra matrikkel.

Standard
Fremstår slitt.

Vedlikehold
Manglende vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe overflateslitasje og mindre rustdannelser på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes noe vedlikehold av taktekingen.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Enkelte deler av takrenne, nedløp og takfotbeslag har noe slitasje og avflasket lakk. Det er ikke snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er tørket ut og har råteskader flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningen, omramminger, vindskier og hjørnebord bør skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Åstakkonstruksjon. Det er taktro av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er noe begrenset isolasjonsevne mot kaldloft.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etterisolereres mot kaldloft.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer generelt bør skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Dører

Ytterdører av tre med malt overflate og glass. Det er 4 stk ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører fremstår utslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 3 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater generelt er utslitt og har større skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det å påberegnes å totalrenovere bygningen generelt innvendig.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Bygningen har 3 teglsteinspiper, 4 vedovner og sotluke på pipene.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det ble registrert synlig vann på grunn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Drenering og ventilering bør utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige dører

Slette lettdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører generelt fremstår slitt. Flere av dørene går tregt og subber mot terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



VÅTROM

ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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



ETASJE > BAD 2

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført da det er synlige råteskader i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist betydelig skade i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette avviket utbedres normalt ved renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 3

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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



ETASJE > BAD 3

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført da det er registrert avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette avviket utbedres normalt ved renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD 4

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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



ETASJE > BAD 4

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført da det er registrert skade i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skade i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette avviket utbedres normalt ved renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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



ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført da det er registrert skade i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette avviket utbedres normalt ved renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN 4

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning og rommet er utslett og har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes å skifte kjøkkeninnredning og totalrenovere rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > KJØKKEN 4

TG 3 Avtrekk

Det er kunn ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > KJØKKEN 3

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning og rommet er utslett og har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påberegnes å skifte kjøkkeninnredning og totalrenovere rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > KJØKKEN 3

! TG 3 Avtrekk

Det er kunn ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > KJØKKEN 2

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning og rommet er utslett og har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes å skifte kjøkkeninnredning og totalrenovere rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > KJØKKEN 2

! TG 3 Avtrekk

Det er kunn ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning og rommet er utslett og har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes å skifte kjøkkeninnredning og totalrenovere rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kunn ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM 2

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, slette malte flater på vegg og tak.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet fremstår utslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes å renovere rommet, samt skifte ut toalett og servant.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og malte slette flater på vegg og tak.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet og garnityret er utslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet bør renoveres. Toalett og servant bør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Vannledninger er over halvveis til normal levealder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannledninger generelt er klar for utskifting.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent type. Rørene er innkledd og ikke mulig å undersøke uten inngrepp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Rørene er over halvveis til normal levealder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes å skifte ut avløpsrørene.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

! TG 2 Varmtvannstank

det er registrert 2 mindre varmtvannsberedere i bygningen av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanker er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannstanker bør skiftes.



! TG 3 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er 4 sikringsskap med skrusikringer i bygningen.

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.
1970 Det er ingen tegn til at anlegget har blitt oppdatert siden byggeår.
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?

Tilstandsrapport

Nei

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?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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?

Ja

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 Grunnet alder, utette kabelgjennomføringer i skap og anleggets generelle tilstand anbefales det at innlegget blir gjennomgått av fagfolk og utbedret/skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3

Branntekniske forhold

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

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

Det er mangler på røykvarslingsutstyr og brannslukningsutstyr.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Dreneringen er fra 1970. Det er ikke synlig tettesjikt utenpå muren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



- 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.

! TG 2 Terrenghorhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På oversiden av bygningen faller terrenget noe mot bygningen.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1970 og privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

232 m²/232 m²

Boligbygg med flere boenheter : 4 Vindfang, 2 Stuer, 3 Gang, 4 Bad, 4 Kjøkken, 2 Teknisk rom, 2 Toalettrom, Hybel 1, Hybel 2, Hybel 3, Hybel 4, Hybel 5, Hybel 6

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 550 000

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

600 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

Markedsvurdering

Verdikonklusjonen er gjort på grunnlag av sammenlignbare salg i området.

Det er i vurderingen benyttet web-tjenester som overvåker boligprisene og som gir innblikk i sannsynlig m² pris for boligen ut fra eiendommens beliggenhet.

Det er imidlertid i vurderingen brukt lokalkunnskap, hensyntatt boligens tilstand, standard og andre særegne faktorer som påvirker verdien på takstobjektet.

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Elvehøy 15 ,9440 EVENSKJER 205 m² 1964 4 sov		2 600 000	0	0	0	12 683
2 Elvehøy 27 ,9440 EVENSKJER 139 m² 1964 3 sov	17-08-2016	1 100 000	1 150 000	0	1 150 000	8 273
3 Elvehøy 15 ,9440 EVENSKJER 205 m² 1964 4 sov	22-01-1997	0	500 000	0	500 000	2 439
4 Elvehøy 27 ,9440 EVENSKJER 139 m² 1964 3 sov	27-09-1995	0	225 000	0	225 000	1 619
5 Elvehøy 15 ,9440 EVENSKJER 205 m² 1964 4 sov	10-10-1995	0	175 000	0	175 000	854

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

Kommunale avgifter. Stipulert.	Kr.	30 000
Forsikring. Stipulert.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 750 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

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.

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.

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 byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	232			232			232
SUM	232						232
SUM BRA	232						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Stue , Gang , Bad , Kjøkken , Vindfang 2, Gang 2, Bad 2, Stue 2, Kjøkken 2, Vindfang 3, Gang 3, Hybel 1, Hybel 2, Hybel 3, Kjøkken 3, Teknisk rom , Toalettrom , Bad 3, Vindfang 4, Hybel 4, Hybel 5, Hybel 6, Bad 4, Kjøkken 4, Toalettrom 2, Teknisk rom 2		

Kommentar

Arealene ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet meglerpakke på eiendommen, derfor mangler det tegninger og noe kommunale avgifter.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	230	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2024	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør
	Håvard Steinbakk	Kunde
	Advokat Snorre Hallan	Rekvirent
	Tore Rekkedal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5512 TJELDSUND	16	559		0	1480.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elvehøy 17

Hjemmelshaver

Skånland Entreprenørforretning AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med flere boenheter beliggende på Elvehøy i Tjeldsund kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.

Avstander:

Skole: Ca. 4 Km.

Barnehage: Ca. 4 Km.

Dagligvareforretning: Ca. 4,4 Km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Arealformål:

Arealbruk: Boligbebyggelse.

Arealbrukstatus: Nåværende.

Områdenavn: B.

Planidentifikasjon: 200801.

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: 200801.

Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Ikraftredelsesdato: 07.02.2008.

Plannavn: Kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, gruset innkjørsel, trær mm.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
145 000	1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	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 Reportsammendrag 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risiko 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/personvernerklæring/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/TH8488>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Tjeldsund kommune

Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer

Telefon: +47 77089500

Utskriftsdato: 11.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tjeldsund kommune

Kommunenr.	5512	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	559	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elvehøy 17, 9440 EVENSKJER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200801
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2008

Bestemmelser <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5512/200801/Dokumenter/Kommuneplanens%20arealdel.pdf>

Delarealer	Delareal	1 355 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	125 m ²
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNF

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ELVEHØY 5	Beregnet areal	1480.1
Etablert dato	15.02.1995	Historisk oppgitt areal	1481,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst
 ☐ Del i samla fast eiendom
 ☐ Grunnforurensning
 ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående
 ☐ Under sammenslåing
 ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert
 ☐ Klage er anmerket
 ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:

☐ Har fester
 ☐ Jordskifte er krevd
 ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	16/559
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/559
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.11.2011 17.11.2011			16/558, 16/559, 16/560, 17/14, 17/19, 17/21, 17/22, 17/140, 17/143
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.11.2011 17.11.2011			16/558, 16/559, 16/560, 17/14, 17/19, 17/21, 17/22, 17/140, 17/143
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.02.1995	31/94		16/217 (-1481,1), 16/559 (1481,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7608347.31	567042.33	0	Ja	1480.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKÅNLAND ENTREPRENØRFORRET S960547896	Hjemmelshaver (H) 1/1	(Adresse mangler)	

Adresse

Vegadresse: Elvehøy 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9440 EVENSKJER	Kirkesogn	11020601 Skånland
Grunnkrets	105 Skånland-Bø-Elvenes	Tettsted	
Valgkrets	2 Skånland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	191096436	Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1970
---	-----------	--------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 191096436: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.01.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	220
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	220
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1970	12.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elvehøy 17	H0103	16/559	40	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Elvehøy 17	H0102	16/559	40	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Elvehøy 17	H0101	16/559	40	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	3	220	0	220	0	0	0



Tjeldsund kommune

Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer

Telefon: +47 77089500

Utskriftsdato: 11.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tjeldsund kommune

Kommunenr.	5512	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	559	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elvehøy 17, 9440 EVENSKJER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	19 264,00 kr
Feiling	1 725,00 kr
Renovasjon	7 895,00 kr
Sum	28 884,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

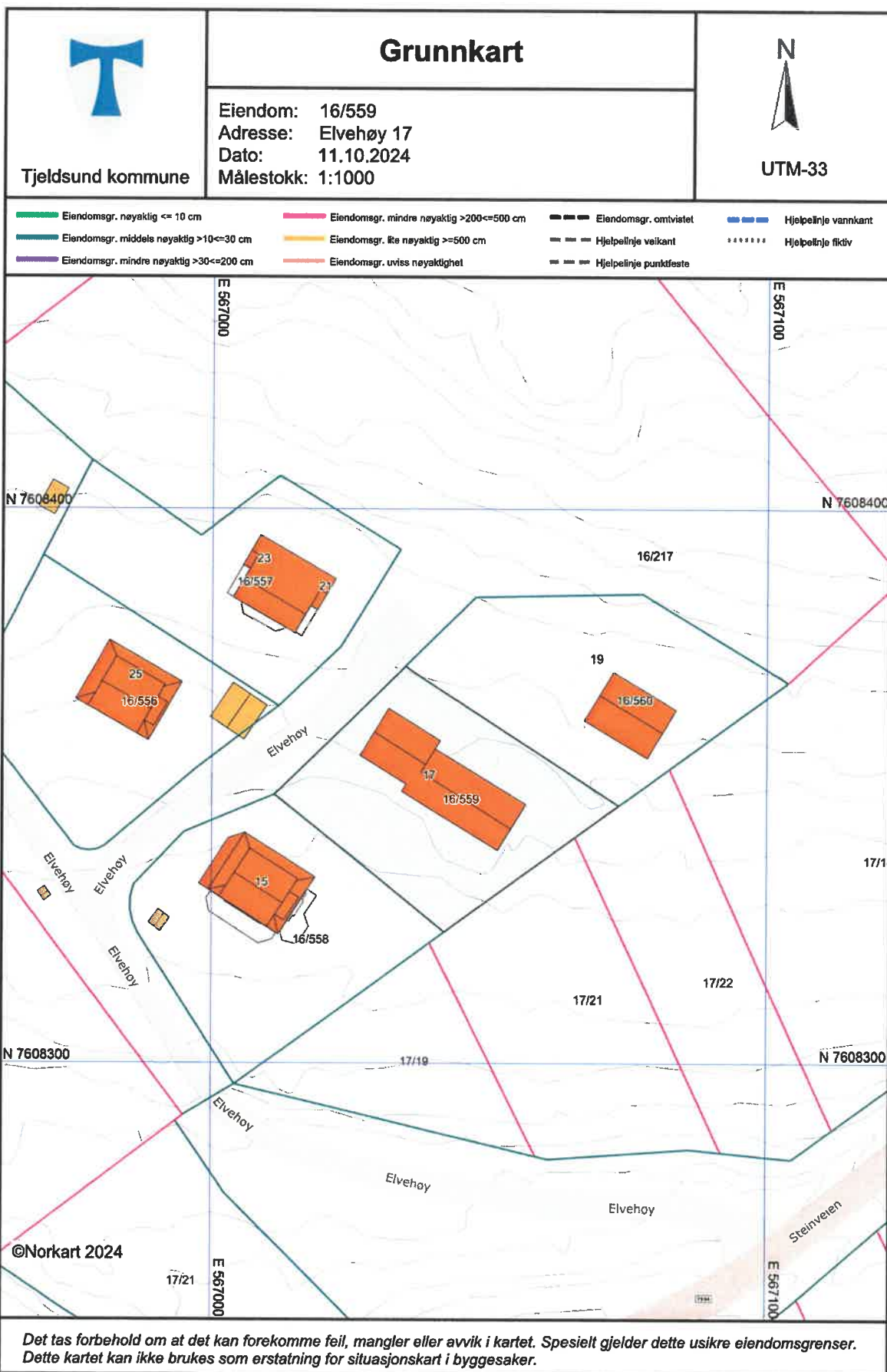
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
AVLØP BOLIG ABB	3 Kvadr	7 141,25 kr	1/1	0 %	21 423,75 kr	17 853,13 kr
AVLØP STIPULERT	120 Kbm	8,50 kr	1/1	0 %	1 020,00 kr	850,00 kr
RENOVASJON 140L	3 140l	5 487,50 kr	1/1	0 %	16 462,50 kr	11 408,75 kr
FEIE,BOLIG HVERT ÅR	2 Stk	690,00 kr	1/1	0 %	1 380,00 kr	1 150,00 kr
Eiendomsskatt - Bolig	987000 PROM	1,00 kr	1/1	0 %	987,00 kr	823,08 kr
				Sum	41 273,25 kr	32 084,96 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

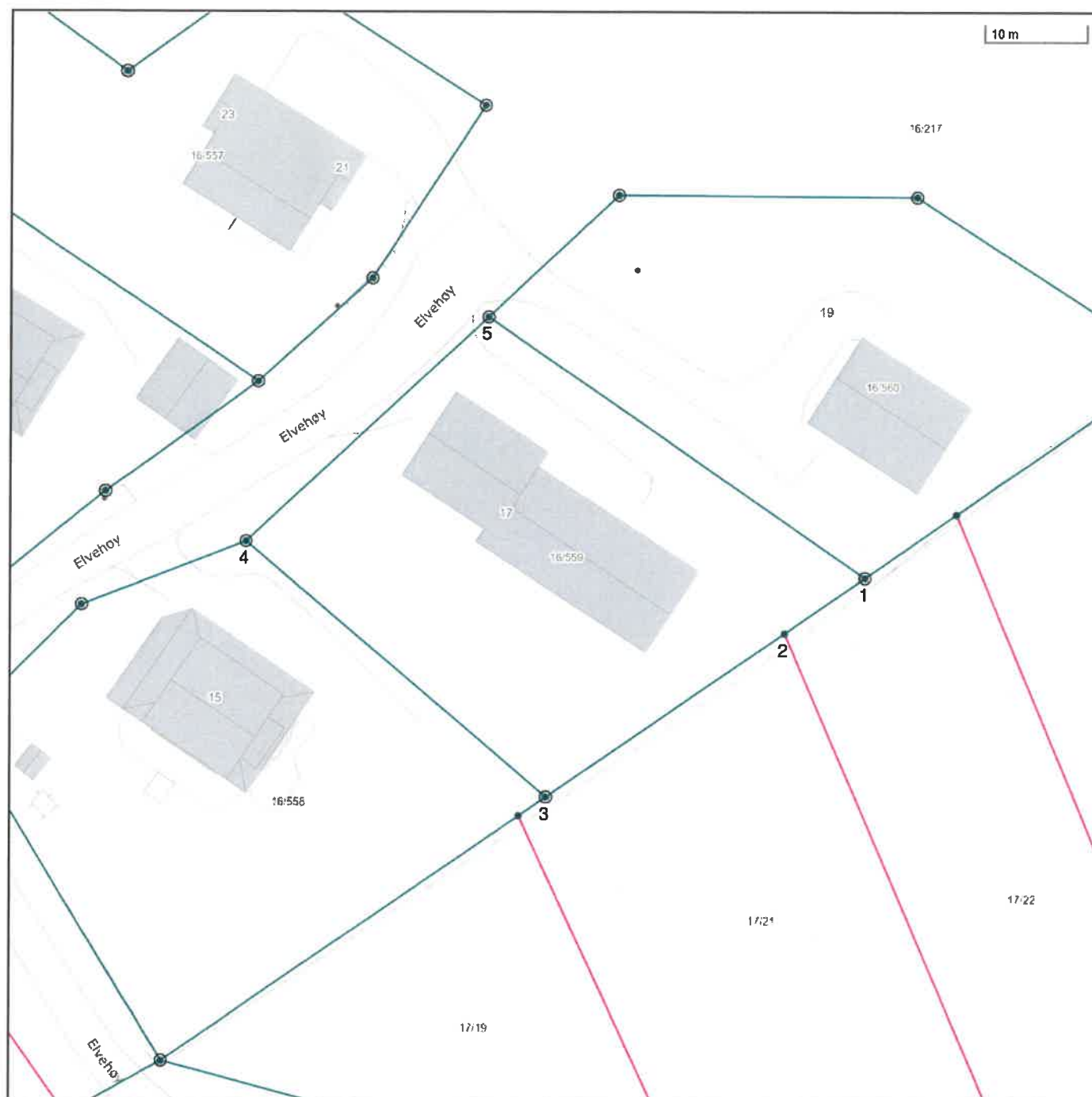
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.





Eiendomskart for eiendom 5512 - 16/559//



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.

----- Elendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje flktiv
 Hjelpelinje punktteste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

Elendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 Elendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 Elendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 Elendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 Elendomsgr nøyaktig ≤ 10
 Elendomsgr uvis nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
 Grensepunkt mindre nøyaktig
 Grensepunkt mindre nøyaktig
 Grensepunkt middels nøyaktig
 Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
 Grensepunkt - bolt
 Grensepunkt - kors
 Grensepunkt - rør
 Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 480,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7608347,31	Øst	567042,33

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7608346,44	567073,28	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,95	
2	7608340,67	567065,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,79	
3	7608323,63	567041,96	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,95	
4	7608348,39	567011,18	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,50	
5	7608371,52	567034,78	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,04	



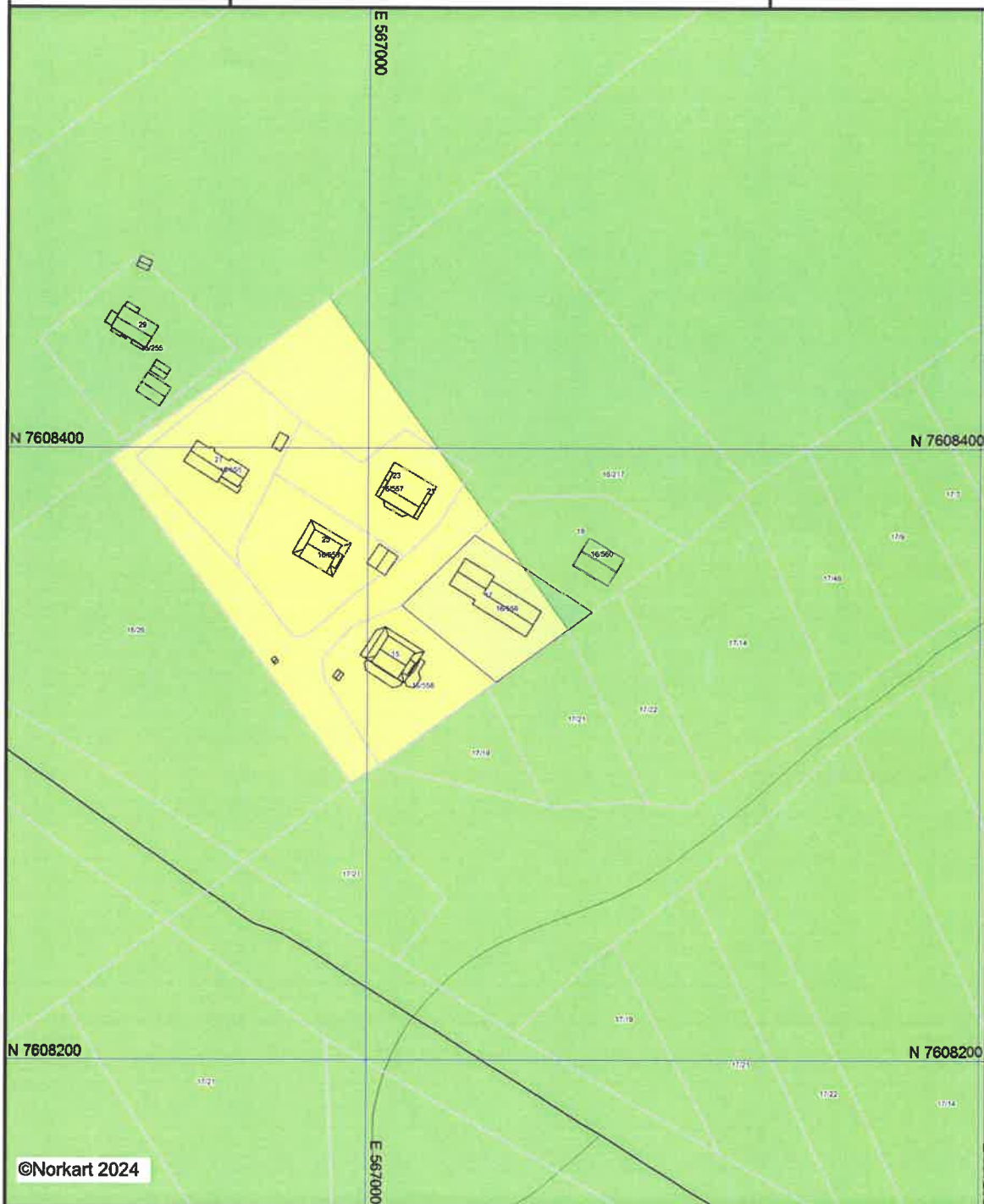
Tjeldsund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/559
Adresse: Elvehøy 17
Utskriftsdato: 11.10.2024
Målestokk: 1:2000



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-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende



Tjeldsund kommune

Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer

Telefon: +47 77089500

Utskriftsdato: 11.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tjeldsund kommune

Kommunenr.	5512	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	559	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elvehøy 17, 9440 EVENSKJER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

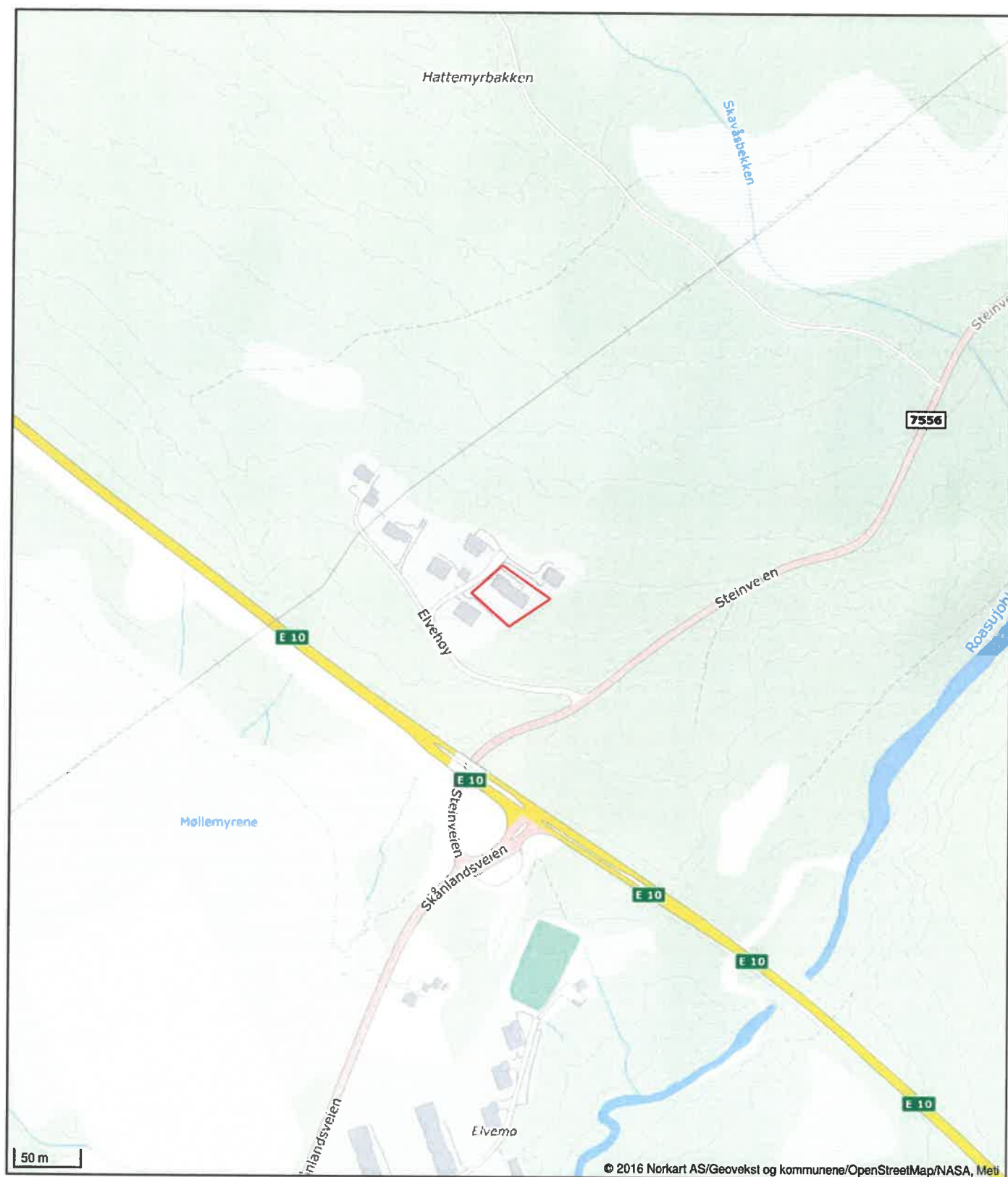
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Oversiktskart for eiendom 5512 - 16/559//

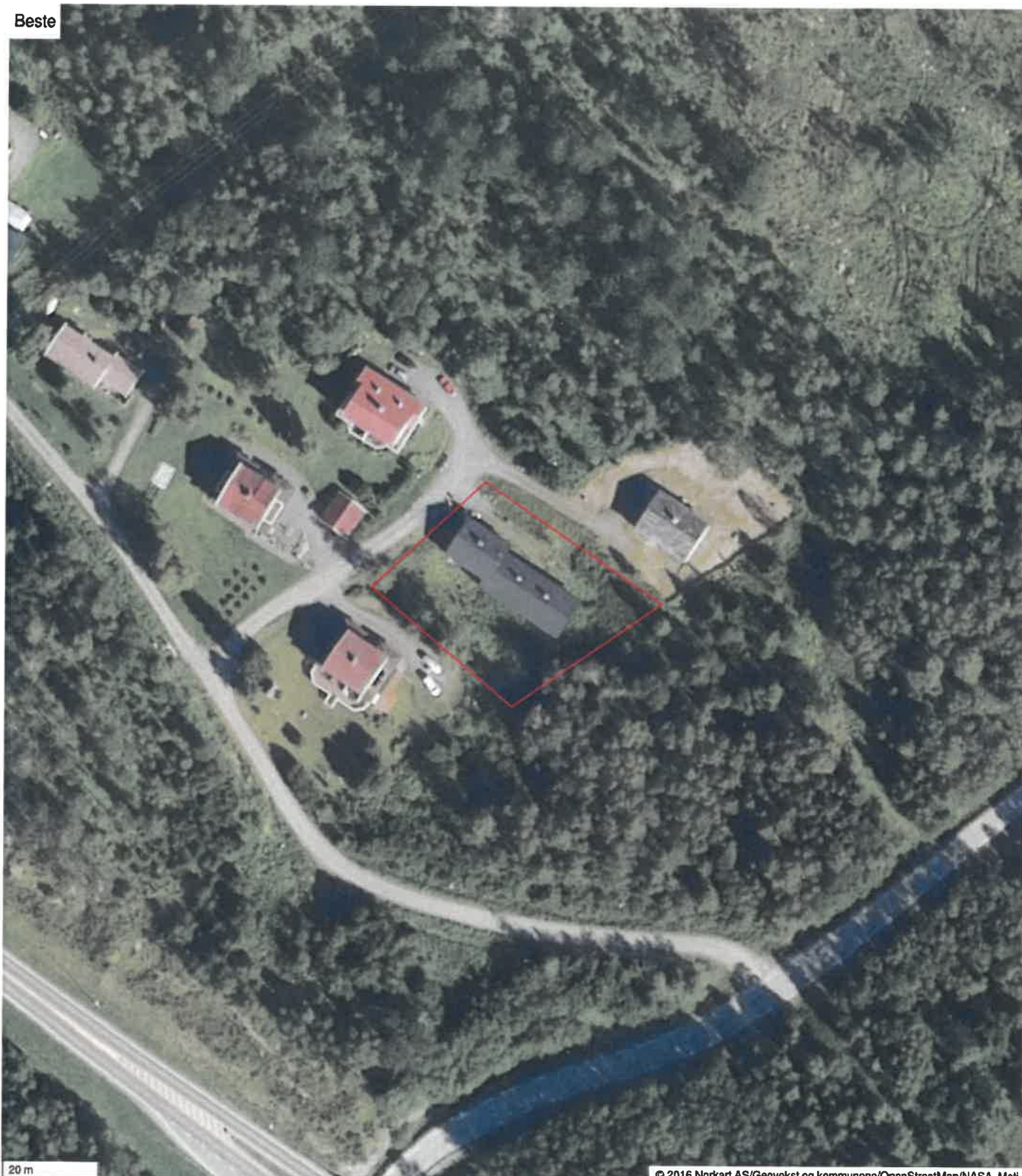


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Ortofotorapport for eiendom 5512 - 16/559//

Beste



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

2023



2023



2022



2020



2017



2012



2011



2011



2008



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

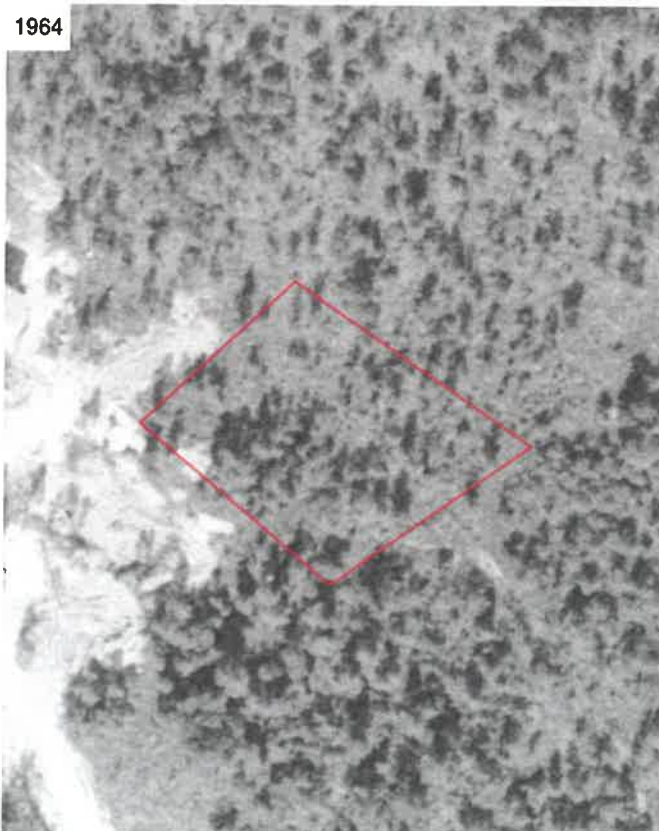
2003



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1964



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Tjeldsund kommune

Utskriftsdato: 18.10.2024

Adresse: Postboks 240, 9439 Evenskjer

Telefon: 770 89 500

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tjeldsund kommune

Kommunenr.	5512	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	559	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Elvehøy 17, 9440 EVENSKJER								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tjeldsund kommune

Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer

Telefon: +47 77089500

Utskriftsdato: 11.10.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tjeldsund kommune

Kommunenr.	5512	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	559	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	371442120	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	191096436	Bruksenhetsnummer	H0103
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Elvehøy 17, 9440 EVENSKJER
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 371442120.			

BruksenhetId	371442119	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	191096436	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Elvehøy 17, 9440 EVENSKJER
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 371442119.			

BruksenhetId	178735067	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	191096436	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Elvehøy 17, 9440 EVENSKJER
Situasjon			

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Konvertert ildsted		

	Konvertert ildsted		
--	--------------------	--	--

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		28.05.2014	Feiing av skorstein.

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetid 178735067

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Eiendom	5512 16/559		
Utskriftsdato	11.10.2024	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

14 Berørte datasett

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Dyrkbar jord ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Marin grense ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Radon ❶ Reindrift reinbeiteområde ❶ Reindrift vinterbeite årstidbeite | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❶ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❶ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks ❶ Reindrift reinbeitedistrikt ❶ Reindrift vårbeite årstidbeite ❶ Vernskog |
|--|--|

80 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ 100-meter belte kyst ✓ Akvakulturlokaliteter ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger ✓ Fiskeplasser redskap ✓ FKB-arealbruk ✓ Flom - aktsomhetsområder ✓ Foreslåtte naturvernområder ✓ Grunnvannsborehull ✓ Gyteområder ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ✓ Kulturlandskap - utvalgte ✓ Kulturminner - Brannsmilteområder ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer ✓ Kulturminner - SEFRAK ✓ Kvikkleire ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✓ Mulighet for marin leire ✓ Naturvernområder ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade ✓ Reindrift Reinavtaleområde ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift siidaområde ✓ Reindrift trekklei ✓ Skredhendelser ✓ Statlig sikra friluftslivsområder ✓ Store fjellskred ✓ Støykartlegging veg etter T-1442 ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✓ Tettsteder ✓ Trafikkmengde ✓ Turrutebasen ✓ Vannforekomster ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✓ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aktsomhetskart for snøskred ✓ Ankringsområder ✓ Bergrettigheter ✓ Dybde data ✓ FKB Tiltak ✓ FKB-bane ✓ Flomsoner ✓ Forurenset grunn ✓ Grus og pukk ✓ Hoved- og biled ✓ Inngrepsfrie naturområder ✓ Jordkvalitet ✓ Korallrev ✓ Kulturlandskap - verdifulle ✓ Kulturminner - Fredete bygninger ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ✓ Låsettingsplasser ✓ Markagrensa ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13 ✓ Reindrift beitehage ✓ Reindrift flyttlei ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ✓ Reindrift oppsamlingsområde ✓ Reindrift reindriftsanlegg ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✓ Skredfaresoner ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder ✓ Stormflo ✓ Støysoner Avinors lufthavner ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✓ Strategisk støykartlegging veg ✓ Tilgjengelighet ✓ Trafikkulykker ✓ Utvalgte naturtyper ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ✓ Verneplan for vassdrag ✓ Vindkraft |
|---|---|

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	11.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

Kilde	Geovekst	Versjon	08.10.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Versjon	02.08.2021	
---------	------------	--



Tegnforklaring

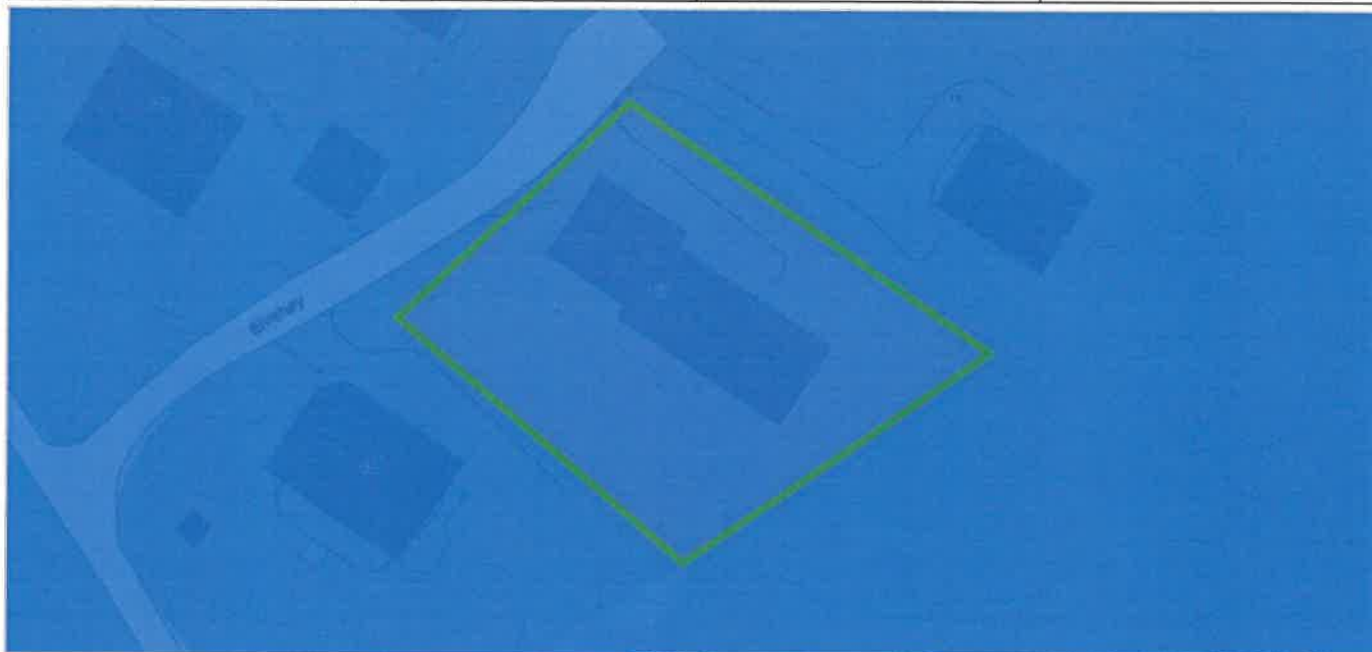
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
☐ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
17	Innflygingsflate	ENEV

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.10.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



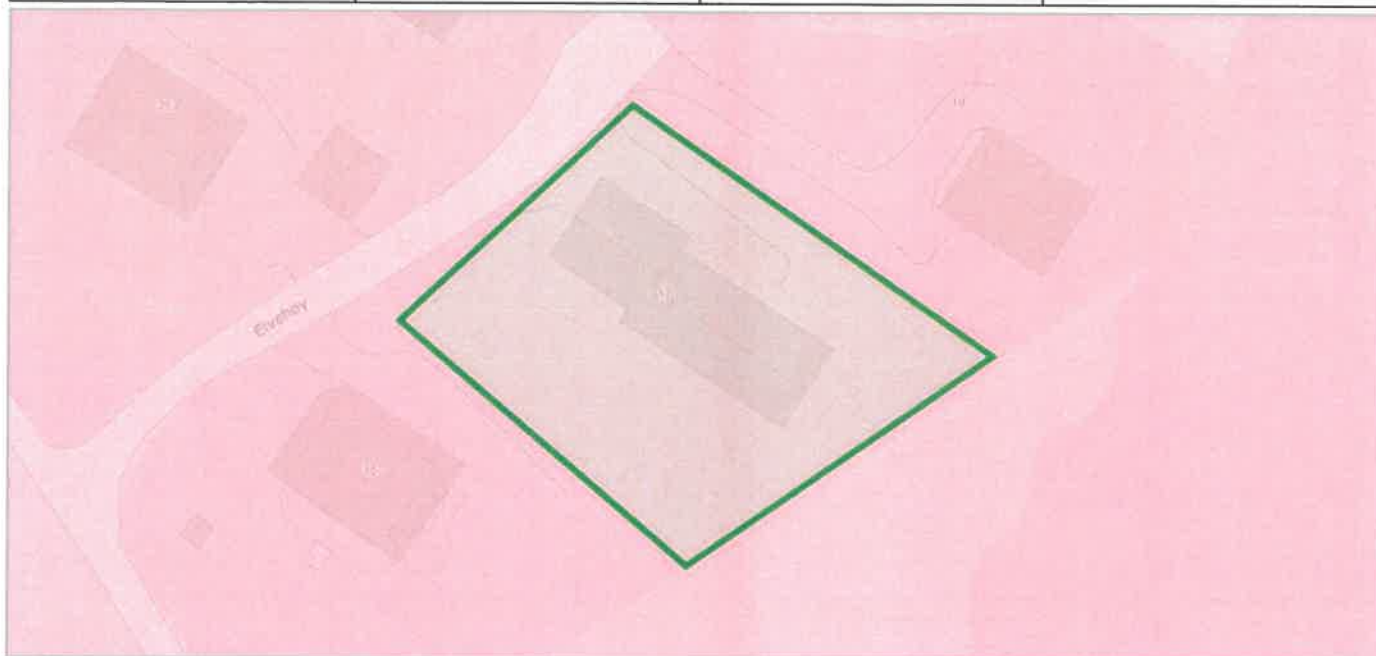
Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.12.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mineralressursdataene gir en oversikt over landets forekomster av metaller (malm), industrimineraler og naturstein. Inneholder både areal og punktregistreringer. Dataene er innsamlet over lang tid. Oppdateres fortløpende etter prioriteringer.

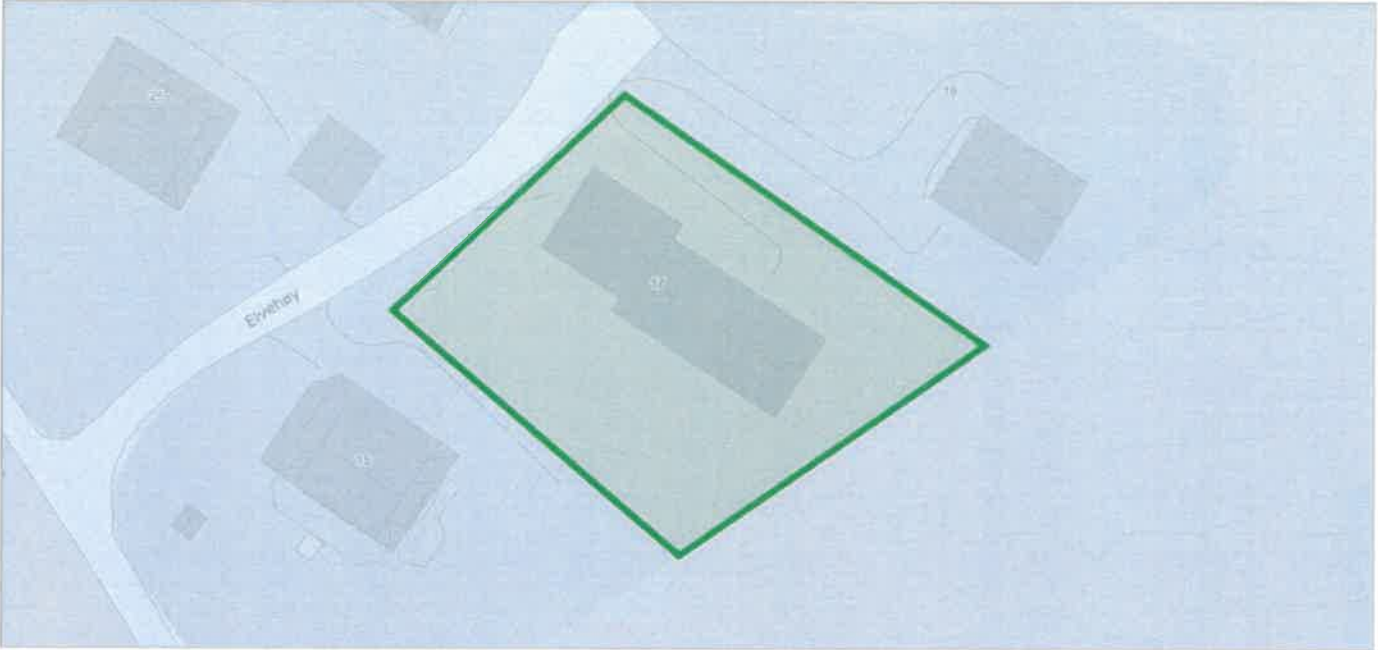
Tegnforklaring

Industrimineralprovis
Industrimineralprovis flate
Industrimineralprovis linje
Industrimineralprovis punkt

Objekter

Forekomstid	Navn	Type	Beskrivelse	Link
18533110000	Evenes-Håfjellet karbonater	-	-	http://aps.ngu.no/pls/oradb/minres_deposit_fakta.Main?p_objid=36411&p_spraak=N

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	10.10.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
☐ Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre kystslettelandskap

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	10.10.2024
-------	-------------------	---------	------------

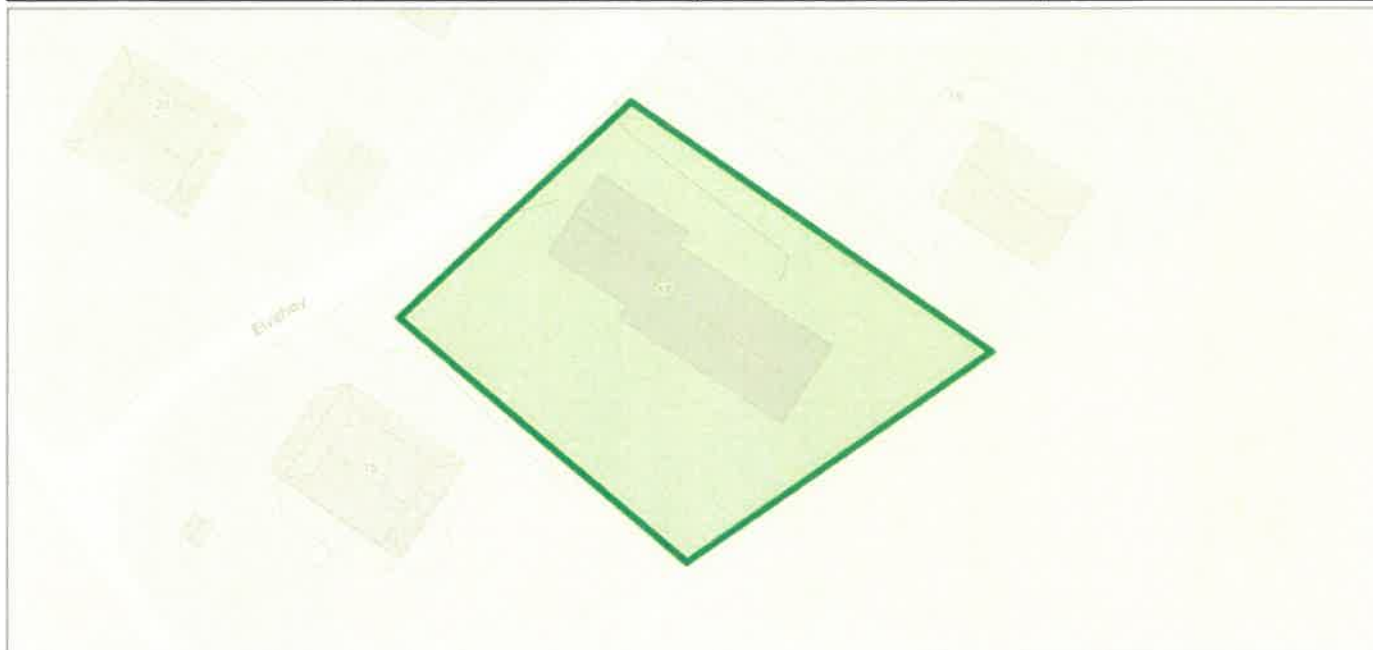


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skånland	Norconsult AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
☐ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	10.10.2024
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

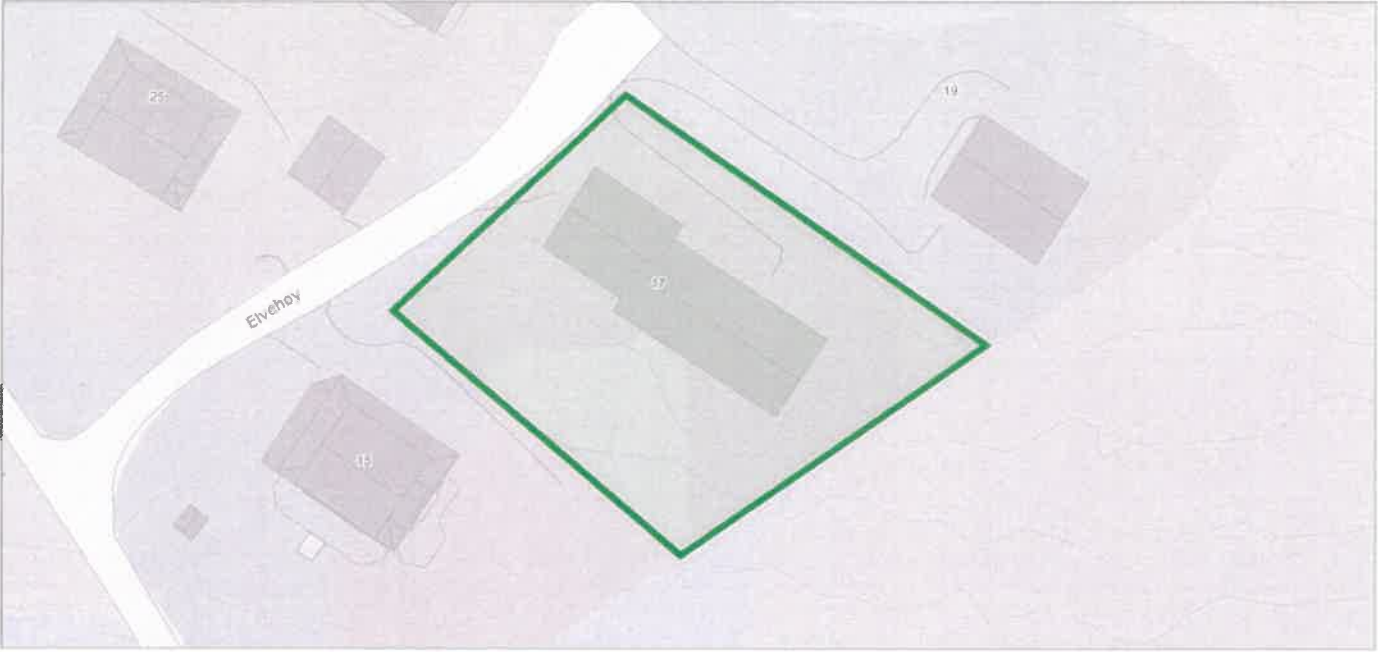
Reinbeitedistrikt
 Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
XG

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	10.10.2024
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

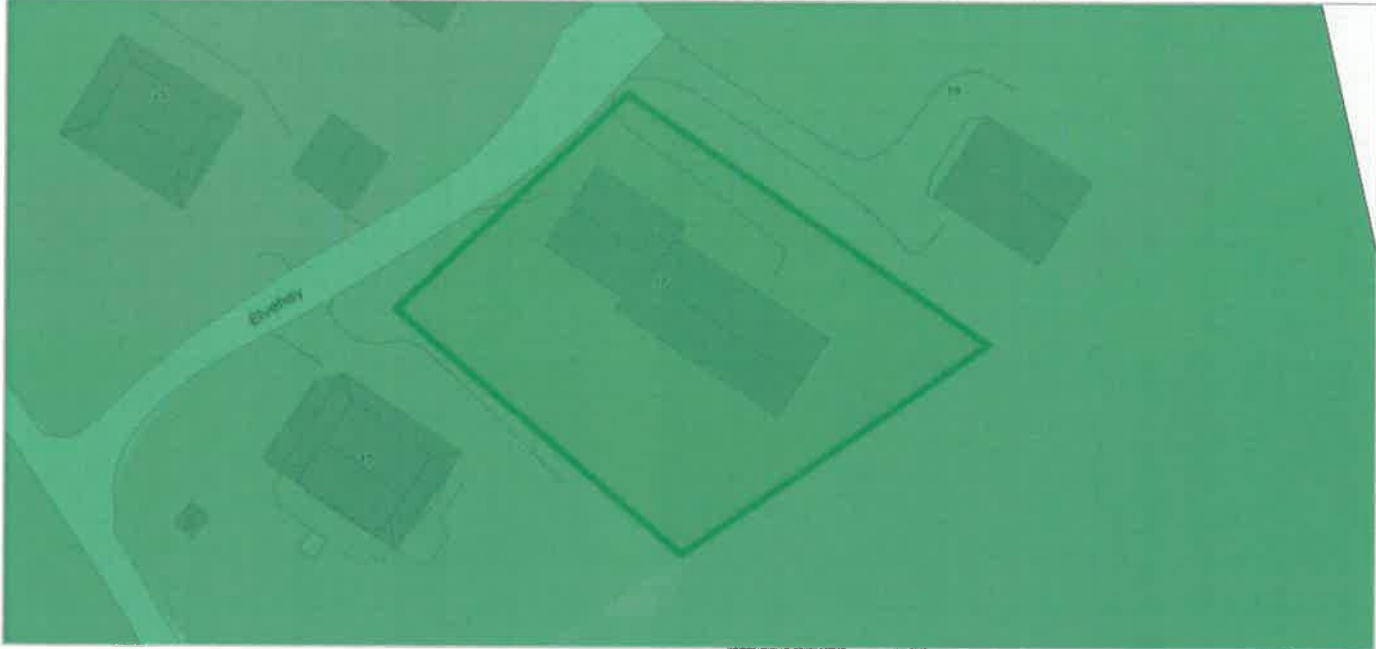
Reindrift reinbeiteområde
 Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
X

Reindrifft vårbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	10.10.2024
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

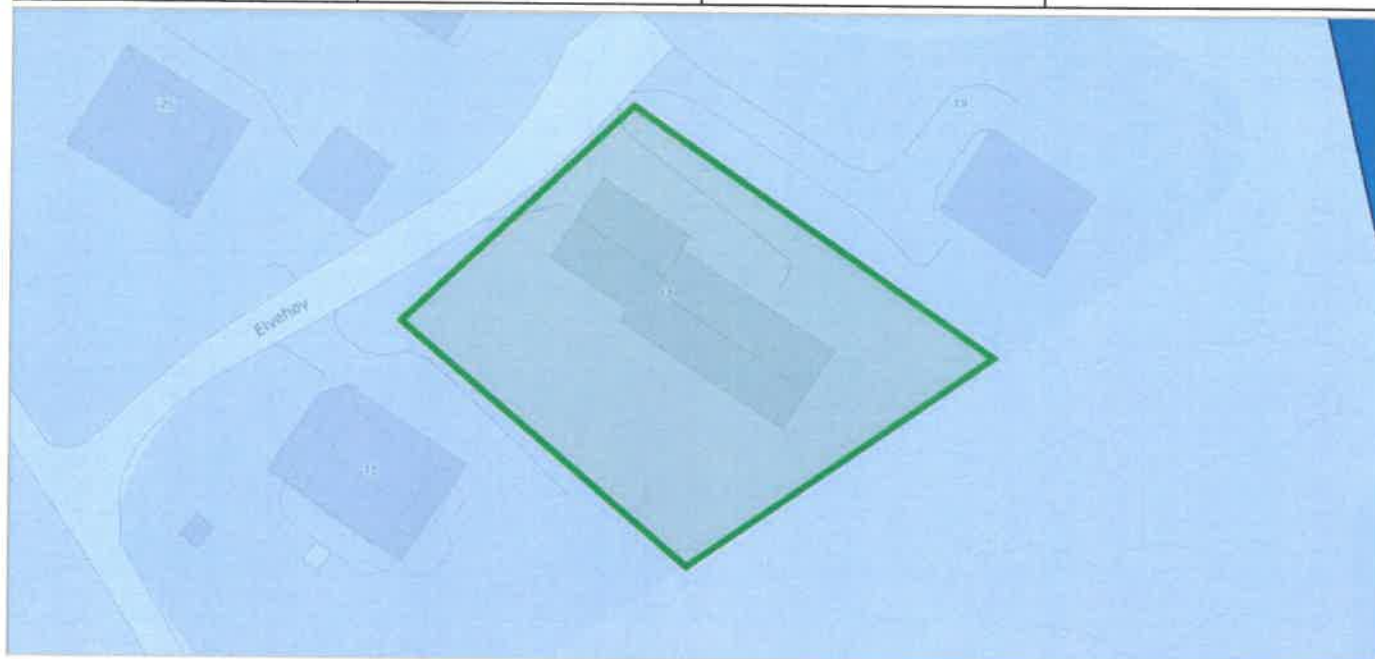
Vårbeite
Reindrifft vårbeite II

Objekter

Beltebrukerid	Sesongområde
XG	2

Reindrif vinterbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	10.10.2024
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

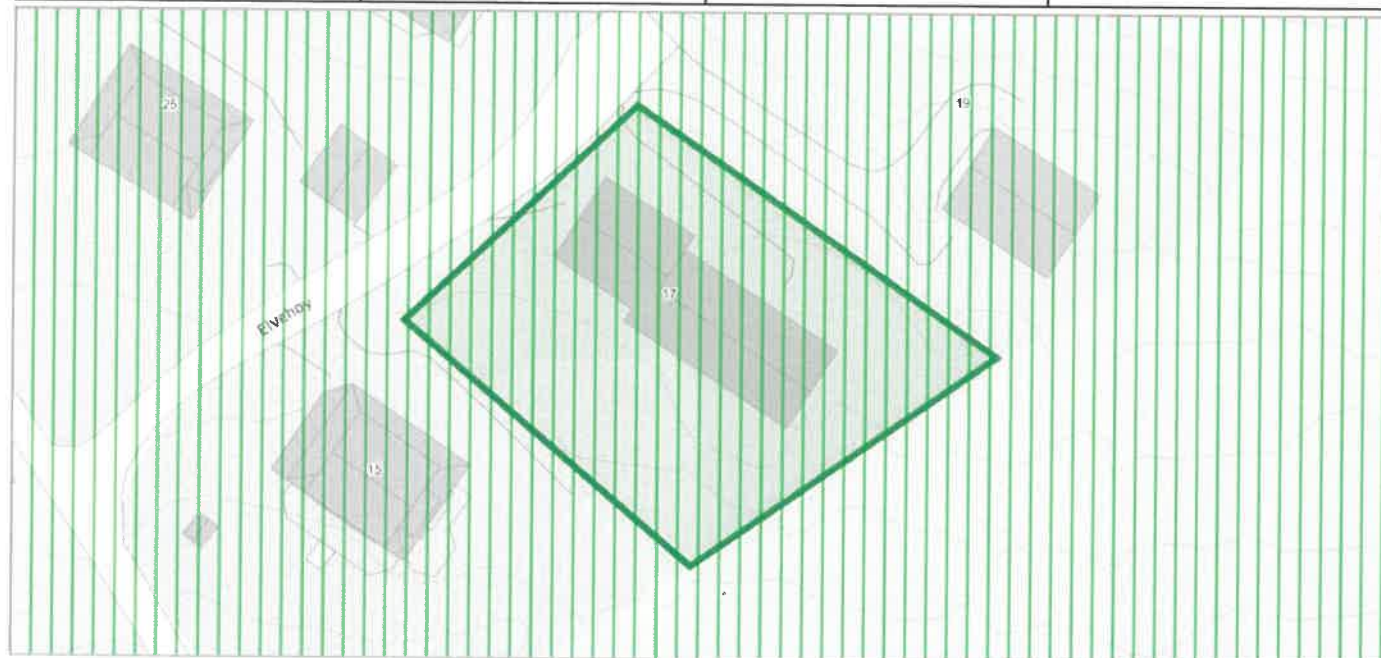
Vinterbeite
Reindrif vinterbeite I
Reindrif vinterbeite II

Objekter

Beltebrukerid	Sesongområde
XG	9

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------

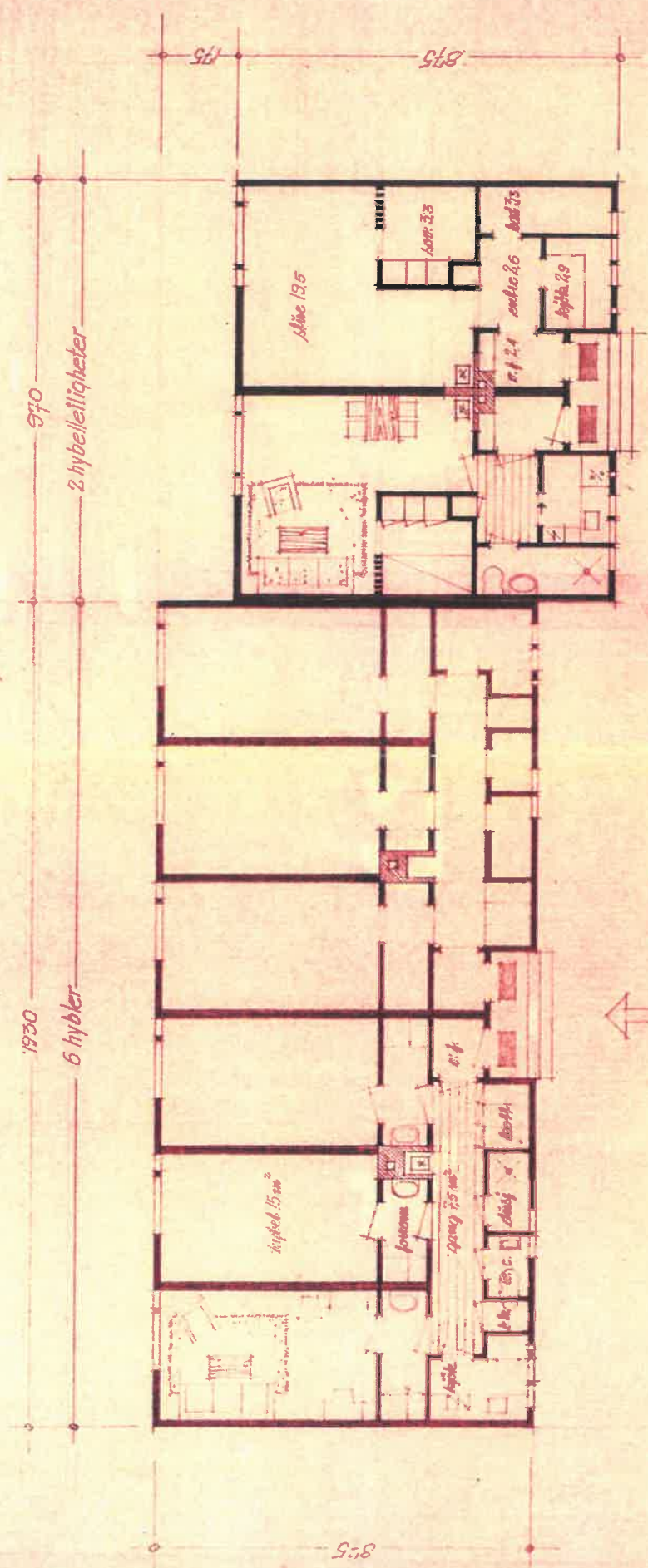


Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot nord



plan



SKÅNLAND BYGNINGSRÅD

6 HYBLER BR. 162.0 m²
+ 2 HYBELLELIGH. " 84.9 m²

25-3-66 REVIDERT:

TEGN. PIPER

DATO MÅL 1:100

8-3-66 TEKN. NR.

SIGN.

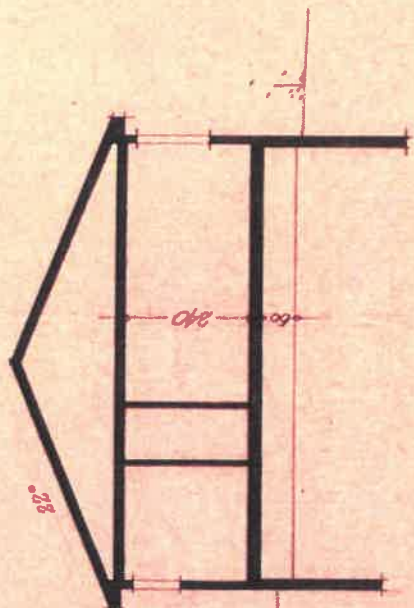
bj

Kapten SBE

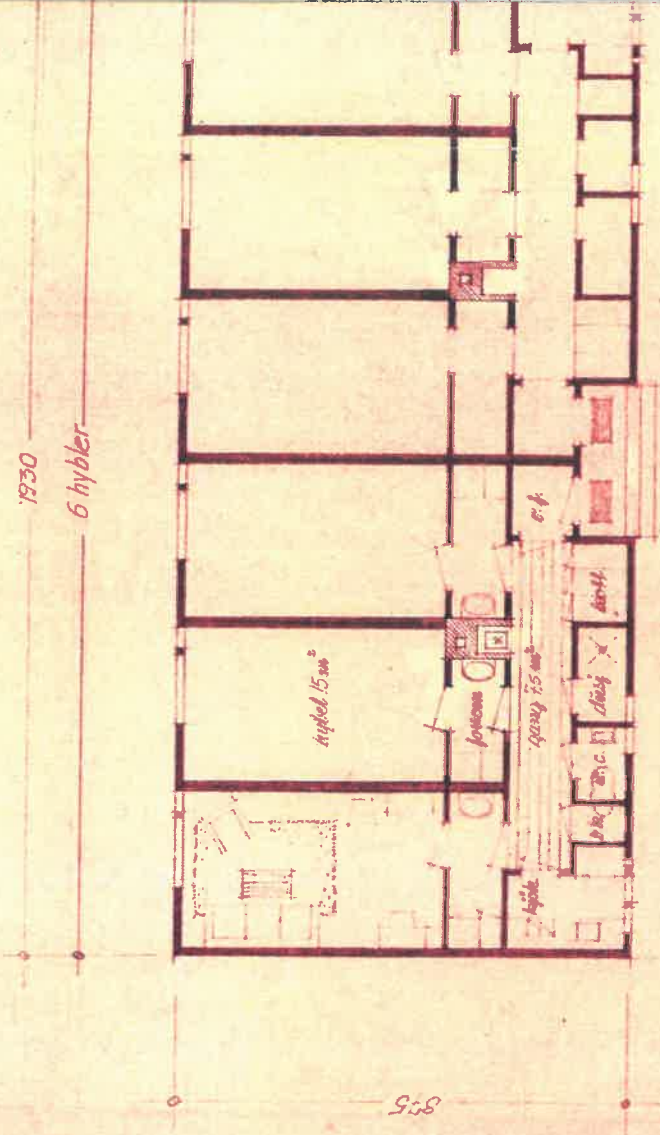
plan

Finn R. Dackbo arkitekt med
Skanlaks Byggnads AB

2

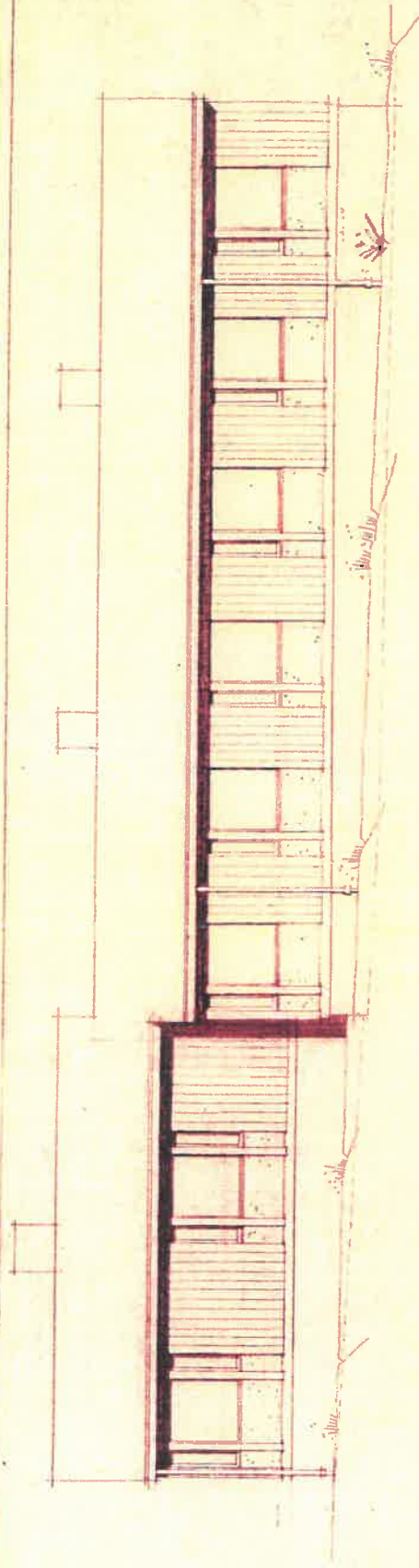


Side

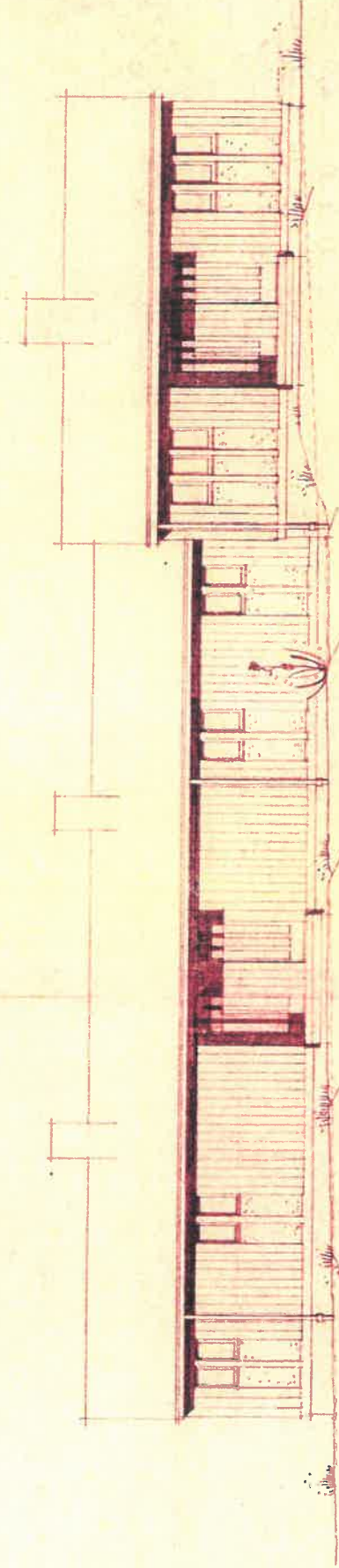


Plan

15
12
+ 2
6



sydfacade



nordfacade

SKÅNLAND BYGNINGSRÅD

25-3-66 REVIDERT:

TEGN. PIPER

DATO MÅL 1:100

8-3-66 TEGN. NR.

SIGN.

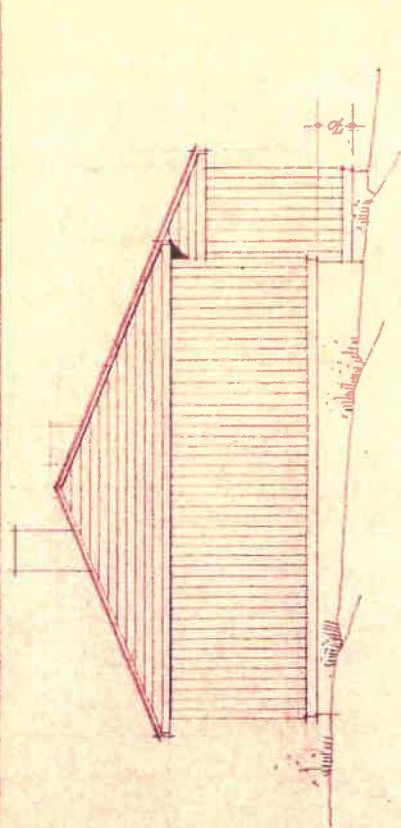
3

Byggher SBE Blevens

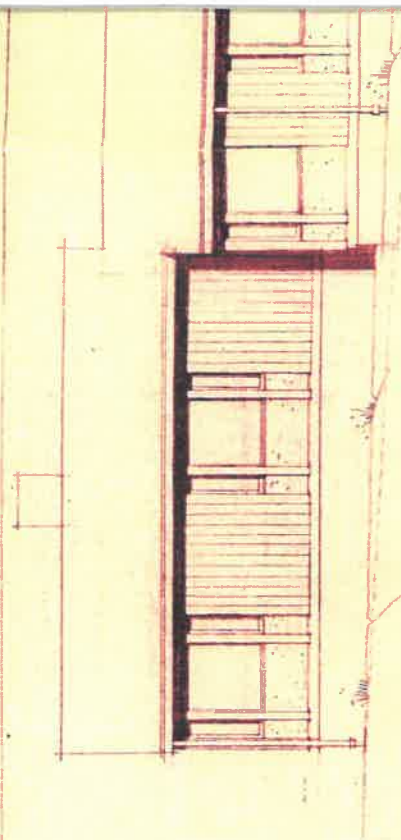
fasaden

Finn R. Dilleboen arkitekt m.m.a.

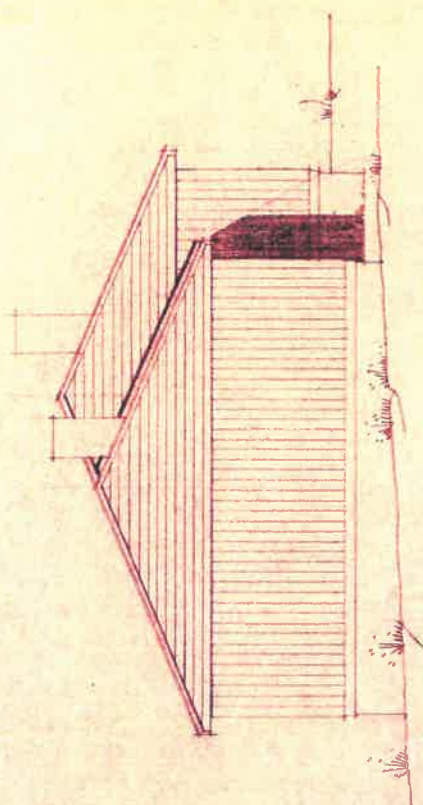
Strandgt. 17 Sjøvik tlf. 72618



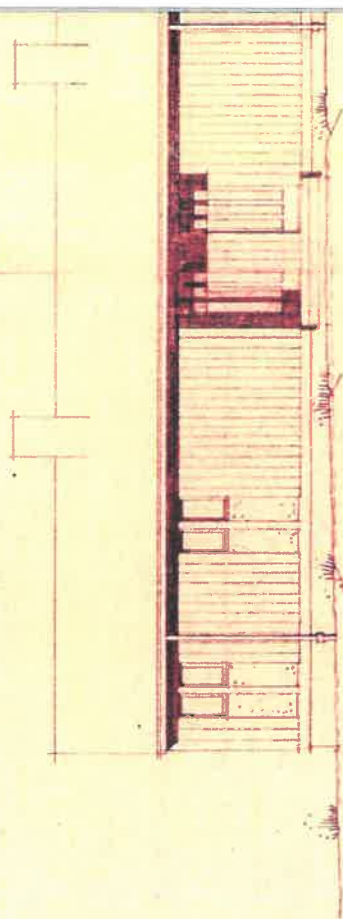
mordost



sejdoest



sejdoest



mordost



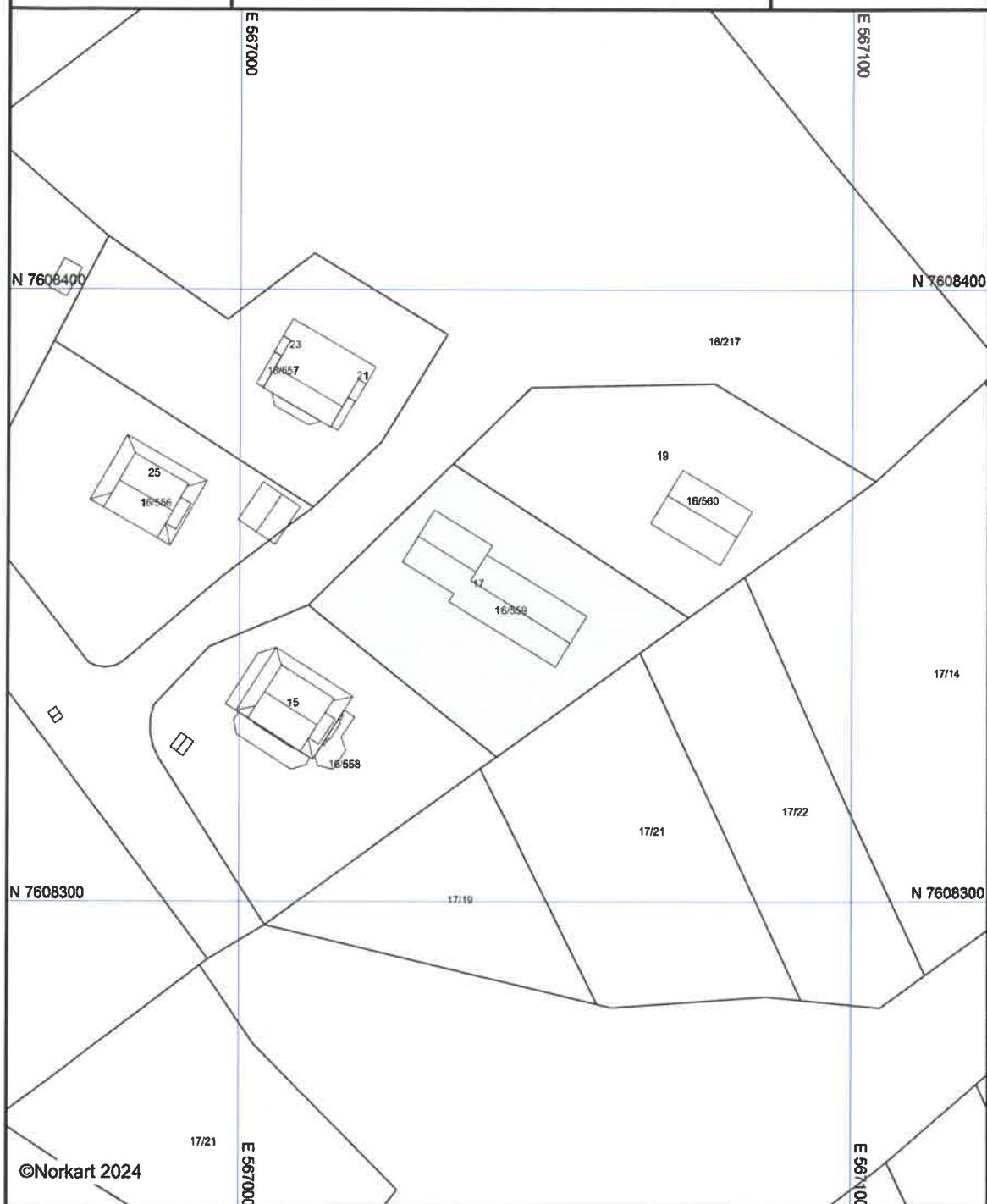
Tjeldsund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 16/559
Adresse: Elvehøy 17
Utskriftsdato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 16, Bruksnummer 559 i 5512 TJELDSUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningssmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

25.10.2024 kl. 10.20

Oppdatert per

25.10.2024 kl. 10.19

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1995/5220-1/79 28.09.1995

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 145 000

Omsetningstype: Fritt salg

SKÅNLAND ENTREPRENØRFORRETNING AS

ORG.NR: 960 547 896

Påtegning til hjemmel:

2024/1805275-1/200 14.08.2024 **TVANGSSALG BESLUTTET**

21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1995/5220-1/79

GJELDER: **SKÅNLAND ENTREPRENØRFORRETNING AS**

ORG.NR: 960 547 896

TINGRETT: Midtre Hålogaland

SAKSNR: 24-084798TVA-TMHA/THAR

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutten tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1995/1222-1/79 20.03.1995

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5512 GNR: 16

BNR: 217

1996/2759-1/79 18.06.1996

MÅLEBREV

2020/349687-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

00:00

Tidligere:

KNR: 1913 GNR: 16 BNR: 559

Gårdsnummer 16, Bruksnummer 559 i 5512 TJELDSUND kommune

2024/719794-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:

KNR: 5412 GNR: 16 BNR: 559

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Leveres, sendes per brev eller scannet inn på e-post:

Til: Adv. Snorre K. Halland
Adr. Postboks 272, 9483 Harstad
Tlf: 90 88 72 81
E-post: halland@advokatfirmaethalland.no

BUDSKJEMA

Undertegnede gir herved bindende bud på følgende eiendom:

Gnr. 16 bnr. 559 i Tjeldsund kommune
Elvehøy 17, 9440 Evenskjer

Kjøpesum kr: _____

I tillegg tilkommer dokumentavgift (2,5 % av kjøpesummen), tinglysningsgebyr for skjøte (kr. 585,-) og tinglysningsgebyr for panteobligasjon (kr. 585,- per panteobligasjon).

Finansieringsplan av kjøpesum med omkostninger: kr. _____

Egenkapital kr. _____

Låneinstitusjon kr. _____

-ref. og tlf nr.

Totalt kr. _____

Eventuelle forbehold:

Innsendte bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl. 14.00 denne dag hvis ikke budgiver har angitt klokkeslett).

Det minnes om at dersom budet skal tas hensyn til må budet etter loven - dette er et tvangssalg – **være bindende i minst 6 uker**. Det må vedlegges kopi av legitimasjon/firmaattest.

Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet stadfestes innen budfristen. Budgiver er kjent med de særskilte regler som gjelder ved tvangssalg, jfr. opplysninger i prospektet.

Budgivers navn: _____

Budgivers fnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sted, dato: _____

Sign: _____