



Neidenveien 496

HESSING

Innhold

Nøkkelinformasjon.....	4
Informasjon om eiendommen.....	5
Offentlige forhold	10
Økonomi	12
Annet	12
Vedlegg	16



Nøkkelinformasjon

Godt vedlikeholdt enebolig med skjermet og naturskjønn beliggenhet ved sjøen!

Adresse	Neidenveien 496, 9912 Hesseng
Matrikkel	Gnr. 11 Bnr. 32 i Sør-Varanger kommune
Prisantydning	Kr 7 490 000
Omkostninger	Kr 188 250
Totalpris inkl. omkostninger	Kr 7 678 250
BRA-i	230 m ² for boligen
Eieform	Selveier
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1990
Antall soverom	5 totalt i hovedetasje og underetasje
Tomteareal	879 694 m ²
Type tomt	Eiertomt
Energimerking	C - oransje

*Fortsatt salg til prisantydning og tinglysing av ett pantedokument.



Informasjon om eiendommen

Innhold

Velkommen til Strømsbukta!

Her kan du bo nært sjøen i fantastiske omgivelser, i en godt vedlikeholdt enebolig med hele 5 soverom, frittstående badstue med badestamp, gapahuk til sene kvelder ved bålet og direkte tilgang til sjøen fra egen strandlinje og brygge der båten kan fortøyes.

Eiendommen har flere bygg med gode lagringsmuligheter og forskjellige bruksområder. Kanskje vil du, som dagens eiere, ha ditt eget treningsstudio med golfsimulator?

Stedet er en idyll for den som setter pris på rolige og naturskjønne omgivelser. Boligen ligger skjermet til, 700 meter langs egen vei fra den trafikkerte Neidenveien, med uhindret utsikt utover Langfjorden mot Sandnes og det rike fuglelivet i bukta. Tomten er på hele 880 mål! Eiendommen har egne ripsbusker, bringebærranker med store mengder bringebær, jordbæråker og generelt gode forhold for hobbygartnere og hjemmedyrkere, med eget drivhus. Om vinteren kan det kjøres egen skiløype med sporsetter rundt på eiendommen.

Dette er en eiendom som må sees!



Beliggenhet og adkomst mv.

Eiendommen ligger på sørsiden av Strømsbukta, mellom Strømmen bru og Høybukta, med adkomst fra avkjørsel ved Neidenveien (E6) og langs en 700 meter gruset privat vei frem til boligen. Veien er i god stand. Det er ca. 11,5 km til Kirkenes sentrum og ca. 6 km til Hesseng med bensinstasjoner, dagligvarebutikker og andre handelstilbud, samt barnehager og barneskole. Til Kirkenes lufthavn Høybukta er det ca. 3 km.

Uteområder

Eiendommen oppleves enorm med sine 880 mål og har varierte uteområder, opparbeidede og naturlige, med mange bruksmuligheter. Man kan gå på blåbærtur på egen tomt, eller ta en skitur på vinteren, hugge ved, ta sauna og bade i havet! Omkring boligen er det en velholdt gressplen og steinheller, plasser for grilling og bålpynt, frittstående sauna, åpent grillhus/gapahuk og flere uthus.

Det er uovertruffen tilgang til sjøen fra sandstrand eller ved bruk av egen brygge med badestige. I båtaustet ved sjøen kan utstyr for ulike vannaktiviteter lagres tørt.

Boligens planløsning

Første etasje: Vindfang, bod, gang, 3 stk. soverom (2 blir brukt som hobbyrom i dag), bad, stue, kjøkken og vaskerom.

Underetasje: Trappegang, gang, bod, pumperom, kjøkken, stue, bad/vaskerom, gang, vindfang og 2 stk. soverom. Underetasjen er innredet som en sokkel med egen inngang og kan leies ut som en leilighet. I dag benyttes den til eget bruk og til gjester.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet (elektriske varmekabler og panelovner) og vedovner i begge stuer (i første etasje og underetasje). I uthus innredet som treningsstudio med golfsimulator er det i tillegg installert en varmepumpe og vedovn.

Dersom det er rom i bygget som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Bygningsmessig beskrivelse 1/3

Utvendig:

Taket er av typen Decra Classic stålplatetak fra 2017. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål fra samme år. Det er W-takstoler i tre med 200 mm isolasjon i undergurt.

Boligen er i bindingsverkskonstruksjon 48x148 med 150 mm A-Glava og dampsperre. Ytterkledningen ble behandlet i 2021.

Det er malte vinduer med 2-lags energiglass fra 2011. Hovedytterdør er i malt teak.

Trapp i trevirke og treplattung på ca. 34 m² med tilhørende trapp fra sørsiden av boligen og opp til vestsiden. Dette ble behandlet sommeren 2024 (endring fra opplysningene i tilstandsrapporten). På forsiden av boligen er det lagt brostein.

Innvendig:

I første etasje ble det lagt nytt Maxwear vinylgulv i 2021. I underetasjen er det gulvbelegg. Vegger består av trepanel og malt strie i begge etasjer. Himlinger består av malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er trebjelkelag med 200 mm isolasjon og lydbøyler med gips.

Det er en lakkert tretrapp med filt i trinnene mellom etasjene. Innvendige dører er heltre furu lakkerte fyllingsdører.

Våtrom:

Badet i første etasje har fliser på gulv og vegg, og himlingsplater i tak. Det er varmekabler i gulv.

Det er gulvmontert toalett, dusjkabinett med dusjpanel, baderomsinnredning med servantskap, servant med ett-greps servantbatteri, høyskap og speil med lys.

Badet i underetasjen har belegg på gulv, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Det er varmekabler i gulv.

Badet ble renoveret i 2014. Det er baderomsinnredning med servantplate, ett-greps servantbatteri, underskap, overskap, høyskap, speil med lys, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom har fliser på gulv, malt strie og fliser mellom servant og overskap på vegg, og himlingsplater i tak. Vaskerommet ble renoveret i 2012. Det er servantskap, heldekkende servant med blandebatteri, overskap og sideskap. Også her er det varmekabler i gulv.

Bygningsmessig beskrivelse 2/3

Kjøkken:

Kjøkkenet i første etasje ble pusset opp i 2022 med nytt gulv, nye plater på vegg, benkeplaten ble slipt og oljet, og kjøkkeninnredningen ble malt opp der det var synlig slitasje. Kjøkkeninnredningen har underskap, overskap, skuffeseksjon, benkebeslag i rustfritt stål, ett-greps benkebatteri og plass til alle hvitevarer. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut av vegg.

Kjøkkenet i underetasje har kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter og laminat benkeplate fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har underskap, overskap, skuffeseksjon, benkebeslag i rustfritt stål, ett-greps benkebatteri og plass til alle hvitevarer. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut av vegg.

Tekniske installasjoner:

Boligen har rør-i-rør system. Avløpsrør i plast som er tilknyttet en privat septiktank i glassfiber med overløp til 3 infiltrasjonsgrøfter.

Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom, og avtrekk fra bad og vaskerom, av typen Enervent Ensy AHU-300 Bv.

Det er et privat vannsystem med elektrisk vannpumpe med trykktank, filter, UV-filter, diverse avstengningskraner og Elvestad rør med varmekabel (ca. 30 meter). Fra avslutningen av Elvestad rør er det vanlig PEL-rør frem til privat brønn. Total lengde på vannrør er ca. 450 meter. Vannpumpen ble skiftet i 2022.

Hver etasje har en 120 liter varmtvannsbereder.

Det elektriske anlegget er dels skjult og dels åpent, med automatsikringer og 2 stk. målere.

Røykvarslere er online Verisure alarmanlegg med separat anlegg for utleiedelen i underetasjen. Begge etasjer har brannslukningsapparat.

I boligen er det installert et Airthings house kit som måler Radon mv. Det er etablert radonbrønn med turtallsregulert vifte med god effekt.

Vedovner mv.:

Det er montert en Ulefos modell 1766 vedovn i førsteetasje og en klebersteinsovn i underetasje. Pipen er i leca og kledd med dekorstein.

Tomteforhold:

Byggegrunnen består av fjell, steinfylling og løsmasser. Det er lagt EPS-isolasjon og byggfolie med betongsåle over leca grunnmur.

Dreneringen er fra byggeår. Det er lett skrånende terreng som faller ut fra boligen, mot sør. I bakkant av boligen er det selvdrenerende masser. På nordsiden ved boligens hovedinngang er tomten flat.

Bygningsmessig beskrivelse 3/3

Andre bygninger:

(i) Garasje fra 2011. Leddet garasjeport og varport. Takkonstruksjon er saltak med W-sperrer, armert plastfolie, lekter og stålplatetak. Takrenner og nedløp er i aluminium. Veggkonstruksjon i bindingsverk med armert plastfolie og utvendig stående panel. Garasjen ble utvendig behandlet i 2021. Innvendige vegger er stående panel. Det er støpt ringmur og gulv som en helstøpt armert betongplate i 150 mm tykkelse. Under betongplaten er det isolert med 100 mm styrofoam.

(ii) Uthus nr. 1 fra ca. 1920. Dette er et eldre bygg som benyttes som lagerskur. Det er ikke ferdigstilt og har p.t. lav standard. Det er oppført i tømmerkonstruksjoner med saltak. Det er utvendig liggende kledning som er behandlet. Taket er dekket med papp. Det er dels gulvbord på gulv, mens det for øvrig består av løsmasser. Her er det mulighet for å bygge opp og innrede bygningen etter egne ønsker.

(iii) Uthus nr. 2. Renoverert i 2012. Dette er et kombinert uthus, bod og garasje. Det er tre deler som i dag brukes ulikt, dels som verksted, dels som lager og dels som treningsstudio med golfsimulator.

Takkonstruksjon er saltak med W-spetter, armert plastfolie, lekter og stålplatetak. Takrenner og nedløp i aluminium. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med armert plastfolie og utvendig stående panel. Det er støpt ringmur og gulv som en helstøpt armert betongplate i 150 mm tykkelse. Under betongplaten er det isolert med 100 mm styrofoam.

Det er installert en leddet garasjeport og ellers dører til de ulike delene. På utsiden er det en støpt betongplate på ca. 32 m². Dette benyttes som parkering for traktor mv.

Innvendige vegger er dobbel gips med osb plater på enkelte av veggene. Tak er i ubehandlet panel og er isolert med 200 mm isolasjon. I deler av garasjen er det lagt plastdekke. Det er installert en Mitsubishi Electric varmpumpe FH 25 som sikrer oppholdstemperatur i hoveddelen (som i dag brukes som treningsstudio mv.) på selv de kaldeste dagene.

(iv) Båtnaust fra 2005. Oppført i laftet plank 58x156 mm. Taktro av plank med pappshingel. Dobbelt inngangsport 1600x2100 mm. 2 stk. vindu med enkelt glass. Båtnaustet ligger i tilknytning til flytebrygge med gangbro.

(v) Badstue fra 2002 i laftet plank, med punktfundament av lecablokker og saltak i trevirke. Taket har 100 mm varmeisolasjon. Ytterdør og 2 vindu i 2-lags glass. Behandlet terrasse på 36 m² med badestamp. Badstuovnen er en vedfyrte Harvia (17 kW) med 20 liter vanntank. Kranen til vanntanken er defekt.

(vi) Drivhus og bod oppført i 48x98 mm trevirke. Drivhuset er kledd med drivhusplater og det installert el-anlegg for lys og vanntilførsel med selvregulerende varmekabel. Det er automatisert vanning også i hagen for bærbusker, jordbæråker og kjøkkenhage.

Tinglyst eier

Per Guttu.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er i arealplanen angitt som LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Den ligger delvis i reguleringsområdet SA15 (Høybuktknoen) som blant annet innebærer at taktekkingsmaterialer på bygninger skal godkjennes av Luftfartsverket av hensyn til eventuelle radarreflekser.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen og det utstedes ikke slik for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Garasjen har ferdigattest fra 19.10.2015. Alle bygg er registrert som «tatt i bruk» i matrikkelen.

Vann og avløp

Det er privat vann- og avløpsanlegg på eiendommen. Se beskrivelse under «tekniske installasjoner».

Konsesjon

Det må søkes om konsesjon for erverv av denne eiendommen. Søknad fremsettes for Sør-Varanger kommune og behandles etter konsesjonsloven av 28. november 2003. Søknad om konsesjon må fremsettes innen 4 uker etter at avtale om overdragelse er gjort eller erververen har fått rådighet over eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen pengeheftelser skal følge med til ny eier. Øvrige tinglyste servitutter/rettigheter følger eiendommen ved overdragelse til ny hjemmelshaver. For denne eiendommen gjelder det følgende tinglyste heftelser:

1941/300340-1/84 Bestemmelse iflg. Skjøte: Bestemmelse i forbindelse med salg av statens umatrikulerte grunn i Finnmark fylke.

2016/1169296-1/200 Jordskifte: Finnmark Jordskifterett 15-204714RFA-JVAD. Grensegangssak.



Økonomi

Pris

Prisantydning:	Kr 7 490 000
Omkostninger:	Kr 188 250
Totalpris inkl. omkostninger:	Kr 7 678 250

Offentlige/kommunale avgifter

Ifølge Sør-Varanger kommune var de totale kommunale skatter og avgifter i 2023 kr 9 804. De kommunale skatter og avgifter fordeler seg slik:

Slamgebyr u/ tilknytning	Kr 2 943,00
Feiing	Kr 426,25
Renovasjon	Kr 2 795,45
Eiendomsskatt	Kr 3 640,00

Annet

Tilstandsrapport/takst

Det foreligger en tilstandsrapport av 11. juni 2024 fra Protakst Kirkenes AS ved sertifisert takstingeniør Bernt Hansen. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten og dens beskrivelser forut for visning og eventuell budgivning/kjøp.

Avtalebetingelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningen selger har gitt til takstmannen og megler, samt opplysninger innhentet fra Sør-Varanger kommune, Statens Kartverk og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres like full til å foreta en grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig, forut for eventuell budgivning og kjøp.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven og skal overleveres kjøper i avtalt stand. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen måtte kunne forvente ut fra dens alder, type og synlige tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har innvirket på avtalen. Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Et eventuelt arealavvik må minst være 2 % eller 1 kvadratmeter. Ved salg til en kjøper som ikke er forbruker selges eiendommen «as is» etter reglene i avhendingsloven § 3-9.

Omkostninger

1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 500
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument kr 500

Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi som primærbolig er kr 1 082 871 (beregnet på Skatteetaten.no).

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel noe denne burde blitt kjent med ved slik undersøkelse.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret i minimum 10 år.

Løsøre og tilbehør

Løsøre og tilbehør som skal følge eiendommen er nærmere beskrevet i vedlagte oversikt utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Dette gjelder kun dersom det aktuelle løsøre og tilbehør var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hvitevarer ikke medfølger ved overdragelse, dersom dette ikke er som en integrert del av innredning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige Forsikring ASA, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, men dersom det er mer enn 6 mnd. fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til kr 10 000 000. Forsikringen gjelder i perioden kjøper kan reklamere, likevel kun maksimalt i 5 år fra overtakelse av eiendommen.

Vedlegg

Tilstandsrapport med egenerklæring, egenerklæring i forbindelse med eierskifteforsikringen, bygningstegninger, energiattest, gårdskart, situasjonsplan, løsørelisten og budskjema med forbrukerinformasjon om budgivning. Dokumentasjon for bygningsarbeider og oppgraderinger mv. ligger i eiendommens mappe på boligmappa.no, som interessenter kan gis tilgang til etter avtale.

Oppdragsansvarlig

Advokat Morten Henriksen
Telefon: 970 15 397
Adresse: Postboks 113, 9915 Kirkenes

Firmanavn: Frost Advokatfirma AS
Org. nr.: 923 264 310
E-post: morten@frostadvokat.no

Avtalt vederlag

Kr 2 500 inkl. mva. per time + utlegg.



Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig. Det første budet skal inngis på budskjema som er vedlagt salgsoppgaven, påført budgivers signatur og vedlagt budgivers legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til ansvarlig megler på oppdraget.

Bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning kan ikke formidles til selger. Et bud er bindende for budgiver når det har kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle parter må ethvert bud ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Det anbefales derfor at alle bud har minimum 30 minutter akseptfrist.

Dersom bud inngis tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det fare for at eiendommen kan bli solgt før budet kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet.

Kopi av budjournal vil oversendes kjøper og selger etter budaksept. Budgiverne vil kunne få utlevert en anonymisert budjournal.



Overtakelse

Selger ønsker overtakelse fra april 2025 og for øvrig etter nærmere avtale. Spesifiser ønsket overtakelsesdato i bud.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger betales til meglers klientkonto innen overtakelse.

Salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utformet i henhold til lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er blant annet forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Det vil som et ledd av meglerforetakets plikter etter hvitvaskingsloven bli gjennomført løpende kundetiltak – som legitimasjonskontroll og kontroll av reelle rettighetshavere – av alle involverte parter i handelen, samt risikovurdering av transaksjonen. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Personopplysninger

I henhold til personopplysningsloven gjøres oppmerksom på at interessenter vil bli registrert for videre oppfølging kun i forbindelse med dette objektet som det allerede er vist interesse for.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Neidenveien 496, 9912 HESSENG

 SØR-VARANGER kommune

 gnr. 11, bnr. 32

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 574 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 01.06.2023

Rapportdato: 11.06.2024

Oppdragsnr.: 21433-1024

Referansenummer: PJ4178

Autorisert foretak: Protakst Kirkenes AS

Sertifisert Takstingeniør: Bernt Hansen

Vår ref: Bernt Hansen



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.

Protakst Kirkenes AS

Protakst Kirkenes AS er sertifisert gjennom Norsk Takst og gjennomfører tilstandsrapporter av boligeiendommer, leiligheter og fritidsboliger samt taksering av skade på bygninger og løsøre med skjønn. Protakst Kirkenes AS utarbeider tomtetakster, verditakster, forhåndstakster, reklamasjonstakster og er godkjent som takstingeniør i Fremtind.



Rapportansvarlig

Bernt Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@protakst-kirkenes.no
992 51 529



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje fra 1990 og det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. I første etasje består eneboligen av vindfang, bod, gang, 3stk soverom, bad, stue, kjøkken og vaskerom. I underetasjen er det trappegang, gang, bod, pumperom, kjøkken, stue, bad/vaskerom, gang, vindfang og 3stk soverom. Boligen er godt vedlikeholdt, og det er utført mange oppgraderinger siden huset ble bygd. Vann og avløpsledninger er fra 2014. Eneboligen har balansert ventilasjonsanlegg som dekker 1.etasje. Underetasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg. Oppvarmingskilder er elektriske varmekabler, panelovner og vedovn i stuene. Decra classic stålplatetak fra på tak fra 2017. Vinduer er oppgradert med nye energiglass fra 2011. For ytterligere dokumentasjon er Boligmappa vedlagt rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Decra Classic stålplatetak.
Stål takrenner, nedløpsrør og beslag.

Bindingsverkskonstruksjon 48x148 med 150mm A
-Glava og dampsperre. Fasade er behandlet i
2021.

W-takstoler i tre med 200mm isolasjon i
undergurt.

Malte vinduer med 2-lags energiglass. Glassene
er skiftet i 2011.

Malt hovedytterdør i teak.

Trapp i trevirke som er ubehandlet.
Treplating som ikke er behandlet, ca34m² med
tilhørende trapp fra sørsiden av boligen og opp
på vestsiden. På forsiden er det lagt brostein,
ca17m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Maxwear vinylgulv i hele 1. etasje, skiftet i
2021. Belegg i hele underetasjen.

Vegger: Trepanel og malt strie.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Trebjelkelag med 200mm isolasjon og lydbøyle
med gips.

Eier har installert Airthings house kit som måler
Radon. Radonmålinger bør gjennomføres på
vinteren og over en periode på 2 måneder.
Radonbrønn er etablert med turtallsregulert vifte,
god effekt.

Leca pipe med dekorstein i 1.etasje og Ulefos
model 1766. I underetasjen er det montert
klebersteinsovn.

Hulltaking er fortatt i yttervegg under trapp uten
å registrere noe fukt, måleresultat 7 vektprosent
fukt.

Lakkert tretrapp med filt i trinnene.

Heltre furu fyllingsdører, lakkert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad.

Bad med fliser på gulv og vegger. Himlingsplater i innvendig tak. Gulvmontert toalett, dusjkabinett med dusjpanel, baderomsinnredning med servantskap, servant med ett greps servantbatteri, høyskap og speil med lys.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Plastsluk med rektangulær slukrist.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak.

Eksisterende luke i tilliggende rom bak dusjkabinett i våtsonen er benyttet, måleresultat 6,5 vektprosent fukt.

Bad, underetasje.

Bad/vaskerom fra byggeår som er renoveret i 2014 med belegg på gulv, baderomsplater på vegg, himlingsplater, baderomsinnredning med servantplate, ett-greps servantbatteri, underskap, overskap, høyskap, speil med lys, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtromsbelegg på gulv med elektriske varmekabler.

Balansert ventilasjon med avtrekk i vegg.

Eksisterende luke i tilliggende rom bak dusjkabinett i våtsonen er benyttet, måleresultat 7,1 vektprosent fukt.

Vaskerom.

Vaskerom fra byggeår som er renoveret i 2012 med fliser på gulv, strie som er malt, fliser mellom servant og overskap, himlingsplater, servantskap, heldekkende servant med blandebatteri med avstenging for oppvaskmaskin, overskap og sideskap.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Plastsluk med smøremembran.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak.

Hulltaking er ikke fortatt da det fysisk ikke er mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og at rommet ligger mot yttervegg. Fuktindikator er benyttet uten at det ble registrert unormale verdier.

KJØKKEN

1.etasje.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate fra 2022. Kjøkken bestående av underskap, overskap, skuffeseksjon, benkebeslag i rustfritt stål, ett-greps benkebatteri med avstenging for oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, komfyr, microovn, ventilator, frittstående kjøleskap og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator med avtrekk ut av vegg.

Underetasje.

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter og laminat benkeplate fra 1991. Kjøkken bestående av underskap, overskap, skuffeseksjon, benkebeslag i rustfritt stål, ett-greps benkebatteri med avstenging for oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, komfyr, microovn, ventilator, frittstående kjølfryseskap og komfyrvakt samt vannstoppesystem. Kjøkkenventilator med avtrekk ut av vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør-i-rørsystem.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra bad og vaskerom, type Enervent Ensy AHU-300 Bv.

Elektrisk vannpumpe med trykktank, filter, UV filter, div. avstegningskraner og Elvestad rør med varmekabel (lengde ca30 meter). Vannpumpe er skiftet i 2022.

2stk 120 liter varmtvannsberedere, 1stk for 1etasjen og 1stk for underetasjen.

Elektrisk anlegg er både skjult og åpent, med automatsikringer og 2stk målere.

Røykvarsler er online Verishure alarmanlegg med separat anlegg for utleiedel i underetasjen. Brannslukningsapparater er montert i boligen samt utleiedel.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av fjell, steinfylling og løsmasser.
Drenering fra byggeår.
EPS isolasjon og byggfolie med betongsåle over med Leca grunnmur.

Lett skrånende terreng som faller ut fra boligen, mot sør. Flat tomt på nordsiden hvor hovedinngangen til boligen ligger.

Elvestad vannledning fra huset og ca 30 meter ut på gårdsplassen, derfra vanlig PEL rør frem til privat brønn, total lengde ca 450 meter.
Avløpsledning av plast som er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.
Septiktank i glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	574 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	232 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus 1

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus 2

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Badstue

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen dokumentasjon, men standard finsk laftet badstue.

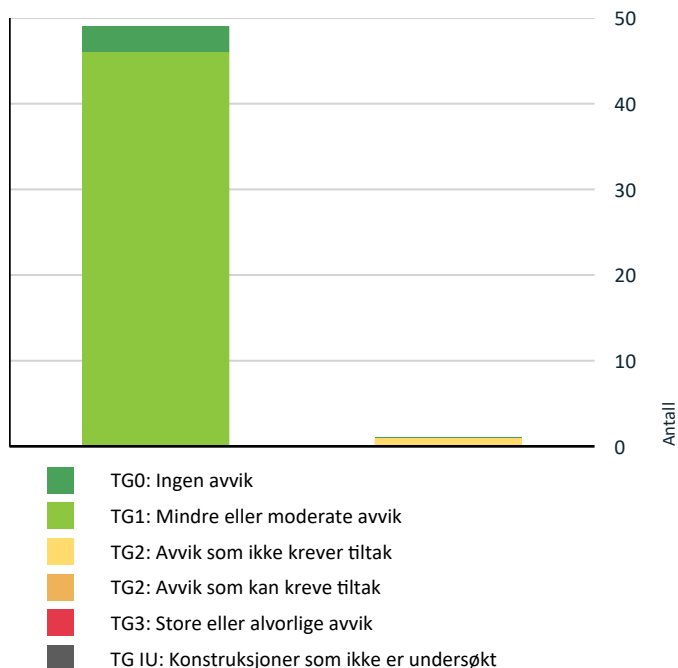
Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Drivhus og bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealmålinger er utført med lasermåler. Skjulte konstruksjoner, isolasjonstykkelser som det ikke er noen informasjon om er vurdert som sannsynlig i forhold til byggeskikk på oppføringstidspunkt. Eier har bidratt med informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

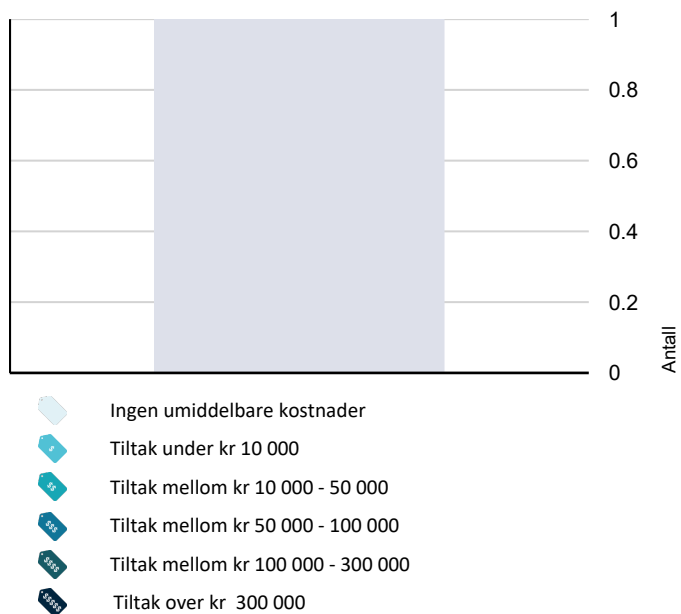
[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Huset ble bygget fra 1988 og ferdigstilt 1990.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Decra Classic stålblatetak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Stål takrenner, nedløpsrør og beslag.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon 48x148 med 150mm A-Glava og dampsperre. Fasade er behandlet i 2021.

Takkonstruksjon/Loft

W-takstoler i tre med 200mm isolasjon i undergurt.

Vinduer

Malte vinduer med 2-lags energiglass. Glassene er skiftet i 2011.

Dører

Malt hovedytterdør i teak.

Boddør

Malt boddør.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Trapp i trevirke som er ubehandlet.

Andre utvendige forhold

Treplattung som ikke er behandlet, ca34m² med tilhørende trapp fra sørsiden av boligen og opp på vestsiden. På forsiden er det lagt brostein, ca17m²

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Maxwear vinylgulv i hele 1 etasje, skiftet i 2021. Belegg i hele underetasjen.

Vegger: Trepanel og malt strie.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med 200mm isolasjon og lydbyøylar med gips.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Radon

Eier har installert Airthings house kit som måler Radon. Radonmålinger bør gjennomføres på vinteren og over en periode på 2 måneder. Radonbrønn er etablert med turtallsregulert vifte, god effekt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Radonbrønn



Turtallsregulert vifte for radonbrønn

! TG 1 Pipe og ildsted

Leca pipe med dekorstein i 1. etasje og Ulefos model 1766. I underetasjen er det montert klebersteinsovn.

! TG 1 Rom Under Terreng

Hulltaking er fortatt i yttervegg under trapp uten å registrere noe fukt, måleresultat 7 vektprosent fukt.

! TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med filt i trinnene.

! TG 1 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører, lakkert.

VÅTROM

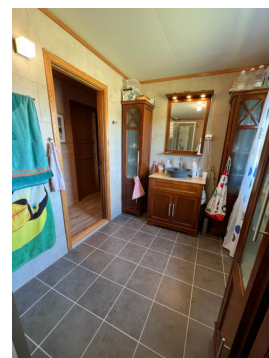
1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Himlingsplater i innvendig tak. Gulvmontert toalett, dusjkabinett med dusjpanel, baderomsinnredning med servantskap, servant med ett greps servantbatteri, høyskap og speil med lys.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og himlingsplater i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med rektangulær slukrist.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett, dusjkabinett med dusjpanel, baderomsinnredning med servantskap, servant, servantbatteri med ett grep servantbatteri, høyskap og speil med lys.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eksisterende luke i tilliggende rom bak dusjkabinett i våtsonen er benyttet, måleresultat 6,5 vektprosent fukt.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår som er renoveret i 2012 med fliser på gulv, strie som er malt, fliser mellom servant og overskap, himlingsplater, servantskap, heldekkende servant med blande batteri med avstenging for oppvaskmaskin, overskap og sideskap.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegg og himlingspalter på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med smøremembran.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Sluk under innredning

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap, heldekkende servant med blande batteri med avstenging for oppvaskmaskin, overskap og sideskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fortatt da det fysisk ikke er mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og at rommet ligger mot yttervegg. Fuktindikator er benyttet uten at det ble registrert unormale verdier.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår som er renoverert i 2014 med belegg på gulv, baderomsplater på vegg, himlingsplater, baderomsinnredning med servantplate, ett-greps servantbatteri, underskap, overskap, høyskap, speil med lys, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg og himlingsplater på innvendig vegg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv med elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servantplate, ett-greps servantbatteri, underskap, overskap, høyskap, speil med lys, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eksisterende luke i tilliggende rom bak dusjkabinett i våtsonen er benyttet, måleresultat 6,5 vektprosent fukt.



Fuktmåling i luke bak dusjkabinett 6,8 vektprosent fukt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate fra 2022. Kjøkken bestående av underskap, overskap, skuffeseksjon, benkebeslag i rustfritt stål, ett-greps benkebatteri med avstenging for oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, komfyr, microovn, ventilator, frittstående kjøleskap og vannstoppsystem.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av vegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter og laminat benkeplate fra 1991. Kjøkken bestående av underskap, overskap, skuffeseksjon, benkebeslag i rustfritt stål, ett-greps benkebatteri med avstenging for oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, komfyr, microovn, ventilator, frittstående kjølfrysescap og komfyrvakt samt vannstoppesystem.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rørsystem.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Rør-i-rørlegg

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra bad og vaskerom, type Enervent Ensy AHU-300 Bv.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Elektrisk vannpumpe med trykktank, filter, UV filter, div. avstegningskraner og Elvestad rør med varmekabel (lengde ca30 meter). Vannpumpe er skiftet i 2022.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

! TG 1 Varmtvannstank

2stk 120 liter varmtvannsberedere, 1stk for 1etasjen og 1stk for underetasjen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg er både skjult og åpent, med automatsikringer og 2stk målere.

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.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent



Sikringskap

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Røykvarslere er online Verishure alarmanlegg med separat anlegg for utleiedel i underetasjen. Brannslukningsapparater er montert i boligen samt utleiedel.

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



Røykvarslere i tak

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell, steinfylling og løsmasser.

! TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

EPS isolasjon og byggfolie med betongsåle over med Leca grunnmur.

! TG 0 Terrengforhold

Lett skrånende terreng som faller ut fra boligen, mot sør. Flat tomt på nordsiden hvor hovedinngangen til boligen ligger.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Elvestad vannledning fra huset og ca 30 meter ut på gårdsplassen, derfra vanlig PEL rør frem til privat brønn, total lengde ca 450 meter. Avløpsledning av plast som er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.

! TG 1 Septiktank

Septiktank i glassfiber.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje med carport

Byggeår

2015

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Takkonstruksjon er saltak med W-sperrer, armert plastfolie, lekter og stålplatetak. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med armert plastfolie og utvendig stående panel. Støpt ringmur og gulv som er helstøpt armert betongplate i 150mm tykkelse. Under betongplaten er det isolert med 100mm styrofoam.



Sportsbod

Utvendige forhold

Garasjeport i ledd utførelse. Boddør inn til sportsbod. Takrenner og nedløp i aluminium. Garasjen er utvendig behandlet i 2021.



Innvendige forhold

Panelte vegger i hele garasjen.



Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg.

Uthus 1



Anvendelse

Lagerskur

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeår er noe usikkert, og er ikke ferdigstilt.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard og er ikke ferdigstilt.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bygningsstruktur

Tømmerkonstruksjon med saltak.

Utvendige forhold

Utvendig liggende kledning som er behandlet. Taket er dekket med papp. Koblet dobbelt vindu som er malt. Malt ytterdør. Dobbelt port i 2. etasje.

Innvendige forhold

Noen vegger er panelt. Gulvbord på en del av gulvet, både i 1. etasje og 2. etasje.

Uthus 2



Anvendelse

Garasje, bod, uthus

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Takkonstruksjon er saltak med W-sperrer, armert plastfolie, lekter og stålplatetak. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med armert plastfolie og utvendig stående panel. Støpt ringmur og gulv som er helstøpt armert betongplate i 150mm tykkelse. Under betongplaten er det isolert med 100mm styrofoam.

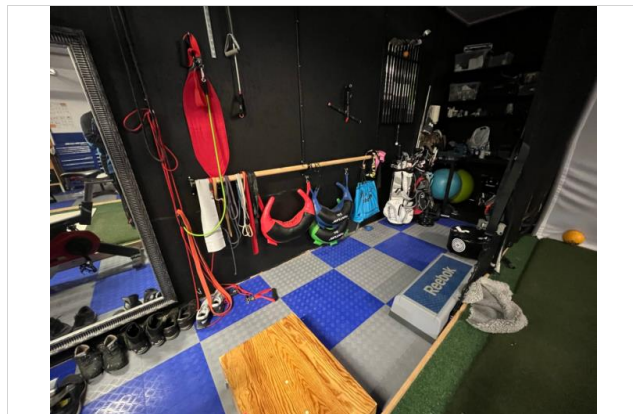
Utvendige forhold

Garasjeport i ledd utførelse med elektrisk portåpner. Boddør inn til garasjen. Dobbel port inn til maskinbod. Takrenner og nedløp i aluminium. På utsiden er det støpt betongplate på ca32m².



Innvendige forhold

Vegger er isolert med 100mm isolasjon og tak er isolert med 200mm. Panel i tak som er ubehandlet. Vegger er platekledd og malt. Noen vegger har dobbel OSB plater. I deler av garasjen er det lagt plastdekke.



Tekniske installasjoner

Mitsubishi Electric varmepumpe FH 25.

Naust



Anvendelse

Båtnaust

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Båtnaust i laftet plank 58x156mm.

Utvendige forhold

Taktro av plank med pappshingel. Vannbord av trykkimpregnert bord. Dobbel port 1600x2100mm som er behandlet. 2stk vindu med enkelt glass.



Tekniske installasjoner

Flytebrygge.



Badstue



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Punktfundament av lecablokker. Takkonstruksjon er saltak i trevirke med taktro av bord. Veggkonstruksjonen er i laftet plank.

Utvendige forhold

Takkonstruksjon i 48x98mm med 100mm varmeisolasjon. Taktekkingen består av shingel og vannbord av trevirke som er behandlet og fra 2002. Ytterdør med 2-lags glass. Innvendig gulv av gulvbord. 2stk vindu med 2-lags glass. Terrasse på 36m² som er behandlet.



Innvendige forhold

Gulv: Lakkert furugulv i badstue og forrom.

Vegg: Ubehandlet laftet plank.

Tak: Gran panel som er ubehandlet.

Dør: Badstudør i tre som er ubehandlet.

2stk brisker i abachi-tre.

Tekniske installasjoner

Badstuovn type Harvia (17kW) med 20 L vanntank og stålpipe med isolert takgjennomføring. El-anlegg for lys og varmeovn.

Badestamp i plast.



Spesialrom

Badstue.

Drivhus



Anvendelse

Drivhus

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Drivhus og bod utført i 48x98mm trevirke. Utvendig liggende kledning som er malt. Boddør som er malt. Taket i boden er tekket med papp. Drivhuset er kledd med drivhusplater. EL-anlegg for lys og innlagt vann med elektrisk varmekabel. Vanningsanlegg med automatikk for drivhus, kjøkkenhage og jordbæråker/bærbusker.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

232 m²/230 m²

Enebolig: 3 Bod, 2 Vindfang, 2 Gang, 6 Soverom, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Vaskerom, Teknisk rom, Entré

Andre bygg: Garasje, Uthus 1, Uthus 2, Naust, Badstue, Drivhus

Bruksareal andre bygg: 342 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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 6 650 000

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

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Boligeiendommen har en fantastisk fin beliggenhet på sørsiden av Strømsbukta. Eneboligen ligger ca. 40 meter fra sjøen og har gode lys og solforhold. Området er naturskjønt i rolig omgivelser. Eiendommen har privat adkomstvei fra Neidenveien (avkjørsel fra E6) ca 700 meter fra boligen. Fra boligeiendommen er det ca. 6 km til Hesseng og ca. 12 km til Kirkenes. Det finnes ingen sammenlignbare eiendommer i området og markedsprisen er satt ut i fra de muligheter som finnes for området.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	9 804
Forsikring	Kr.	17 778
Fiber/internett	Kr.	11 448
Vedlikehold	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Uthus 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi - Uthus 1	Kr.	30 000

Uthus 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Uthus 2	Kr.	530 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	60 000

Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Badstue	Kr.	50 000

Drivhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 070 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 600 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

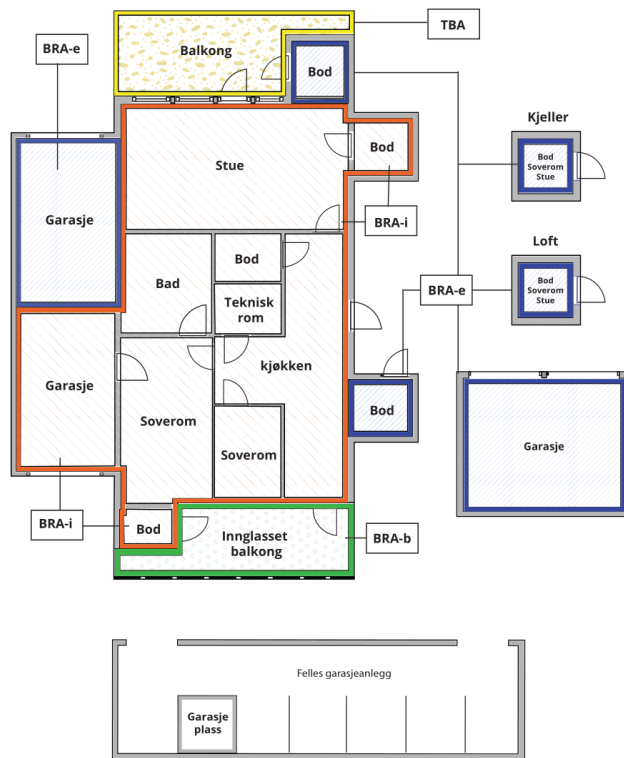
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	115	2		117	17		117
Underetasje	115			115	34		115
SUM	230	2			51		232
SUM BRA	232						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bod , Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue , Kjøkken , Vaskerom	Bod 2	
Underetasje	Gang , Bod , Teknisk rom , Kjøkken , Stue , Entré , Vindfang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Fra brostein og til treplattung er det etablert vandring og tretrapp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

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

Kommentar: Se Boligmappa

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

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)				
Garasje med carport		52		52			52
SUM		52					52
SUM BRA	52						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

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:

Uthus 1

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)				
2 Etasje Lagerskur		53		53			53
Lagerskur		64		64			64
SUM		117					117
SUM BRA	117						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje Lagerskur		Lagerrom	
Lagerskur		Lagerrom	

Kommentar

Benyttes som lagerskur.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Uthus 2

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)				
Garasje		121		121	32		121
SUM		121			32		121
SUM BRA	121						

Romfordeling

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

Kommentar

Maskinbod, garasje og boder. Maskinbod er uisolert m/vindtetting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

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:

Naust

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)				
Naust		24		24			24
SUM		24					24
SUM BRA	24						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

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:

Badstue

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)				
Badstue		8		8	36		8
SUM		8			36		8
SUM BRA	8						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen dokumentasjon, men standard finsk laftet badstue.

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:

Drivhus

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)				
Drivhus		20		20			20
SUM		20					20
SUM BRA	20						

Romfordeling

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

Kommentar

Drivhus og bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Drivhus og bod.

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)
Enebolig	215	17
Garasje	0	52
Uthus 1	0	117
Uthus 2	0	121
Naust	0	24
Badstue	0	8
Drivhus	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2023	Bernt Hansen	Takstingeniør
	Per Guttu	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5444 SØR-VARANGER	11	32		0	879694.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Neidenveien 496

Hjemmelshaver

Guttu Per

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk fin beliggenhet på sørsiden av Strømsbukt. Eneboligen ligger ca. 40 meter fra sjøen og har gode lys og solforhold.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra Neidenveien (avkjørsel fra E6) ca. 700 meter fra boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen vannkilde på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Unyansert formål. LNFR-Areal, spredt bolig.- fritids- og næringsbebyggelse, felt S15.

Om tomten

Eiendomstomt på ca. 879 694m² og ligger i et kupert terreng. For ytterligere informasjon om tomten, se boligmappe som er vedlagt.

Tinglyste/andre forhold

På eiendommen er det registrert etterlatenskaper fra krigens dager som ikke er ryddet bort. Det kan finnes eksplosiver i grunnen som ikke er registrert.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
3 640	2021
Formuesverdi	År
1 300 000	2021

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
40 000	2002	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	82709056	Fullverdi		17 778
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligmappa	01.06.2023		Gjennomgått	0	Ja
Statens Kartverk	01.06.2023		Gjennomgått	1	Ja
Egenerklæring	01.06.2023		Gjennomgått	10	Ja
Grunnbokutskrift	12.04.2002		Gjennomgått	1	Ja
Radonmålinger	12.02.2023		Gjennomgått	2	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

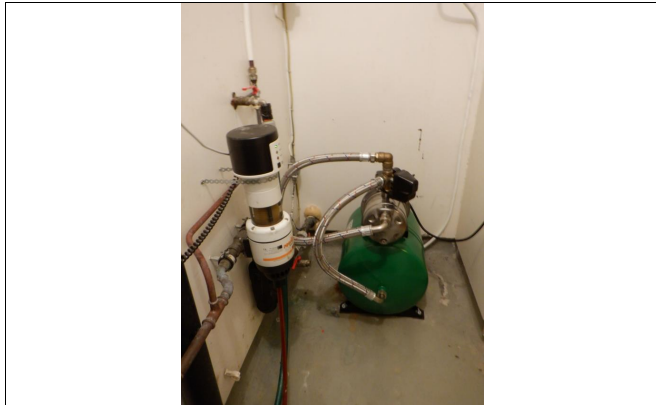
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PJ4178>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Vannpumpe



Innvendig drivhus



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | <input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | <input type="checkbox"/> Tomt |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input type="checkbox"/> Fritidsbolig |
| <input checked="" type="checkbox"/> Annet (spesifiser): Eiendom med flere bygninger | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
11	32				
Adresse	Neidenveien 496		Byggeår	1991	
	Hesseng		Når kjøpte du boligen	1991	
Postnr.	9912	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring	<input type="checkbox"/> Standard	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidet	Polise-/avtale	82709056
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver				

SELGER 1

Etternavn	Guttu	Fornavn	Per		
Ny adresse	Neidenveien 496		E-post	per.guttu@gmail.com	
			Tel. priv.	99392132	
Postnr.	9912	Sted	Hesseng	Mobil	

SELGER 2

Etternavn	Åsa	Fornavn	Wikman		
Ny adresse	Neidenveien 496		E-post	aasa.wikman@gmail.com	
			Tel. priv.	99400604	
Postnr.	9912	Sted	Hesseng	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Fiskebeck nytt bad 2012, nytt gulv vaskerom 2012. Alt arbeide inkludert vvs/elektro fra underleverandører.
Fiskebeck gulvbelegg bad kjeller 2014, egeninnsats ift vegger/innredning.
Seyffarth rør-i-rør bad kjeller og resten av huset 2014.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Fiskebeck

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Beskrivelse av gjennomførte arbeider**

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Seyffarth Kirkenes

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Vann fra kilde/brønn. Avløp via slamavskiller og sandfilter grøfter 3 stk.**

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ha1 Bolig

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Byttet alle vinduer Arctic Glass

Fasader, terrasser, garasje vedlikeholdt 2021 (beising, maling og rep)

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Ref til dokumentasjon i Boligmappa

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

 Nei Ja

Hvis ja, når?

Ref til dokumentasjon i Boligmappa

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Kontrollert sist av kraftlaget i 2009 - ref boligmappa

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Feil på ventilasjonsanlegg 2020, installert nytt.

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Dimensjonert og prosjektert av Enerprodukt.

Installert med egeninnsats

JSI installasjon for frakobling av gammelt anlegg, ny kurs.

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Loft «renoveret» ifbm installasjon av nytt ventilasjonsanlegg.
Kjeller/underetasje vedlikeholdt på alle overflater 2021.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Bad kjeller renoveret.
Vinduer pusset og lakkert innvendig.
Det største soverommet pusset opp.
Alle flater i andre rom er reparerte/gått over.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Leilighet 85m2 med separat inngang

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Leilighet kjeller med adskilt strømmåler.

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene? Radonverdier ok i 1.etg. Utbedring behøves i kjeller. Tiltak med balansert ventilasjon.

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Alt vedlikehold er beskrevet i boligmappa

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Eiendommen var under 2. verdenskrig okkupert av Luftwaffe som hadde forlegninger i området.

Der våningshuset ligger hadde de offisersforpleining.

Med unntak av tunet og det nærliggende området er det kun ryddet for etterlatenskaper i overflaten.

Området i og rundt det øverste jordet er fullt av metall, og vi har funnet et større antall bk granater i jordet og i området på andre siden av gårdsveien.

Her har vi fått beskjed fra de som håndterer meldinger om funn at en ikke bør grave i bakken eller fyre opp bål.

Det samme gjelder andre deler av eiendommen som ikke er funnet «sikre».

Det er etablert to bål plasser som vi foretrekker å anvende for slik aktivitet av disse grunnene.

Vannforsyning er egen vannkilde 250 fra våningshuset.

Her er vannkilde bygget igjen og det er rigget opp med gjennomstrømming for å sørge for god vannkvalitet.

Prosedyre for å fylle ledningen fra brønnringen dersom en tømmer brønnen er beskrevet i boligmappa.

Da vil luft i ledningen sørge for at en ikke får dratt vann fra pumpa som står i teknisk rom.


Sted / dato

Hesseng 19.6.2023

Sign. selger 1



Sign. selger 2



Radonmåling Rapport

Rapport over radonkonsentrasjon i innendørs luft

Rapport generert for perioden 12/02/23 til 06/09/24



AIRTHINGS

Adresse

Neidenveien 496

Bygningstype

House

Byggeår

1992

Ventilasjon

Balanced

Enhetsnavn

Kjellerstue



Enhetstype: Wave

Serienummer: 2950044073

Etasje

Basement

Romtype

Stue

Langtidsmåling (191 dager)



Bq/m³

47

Gjennomsnittlig radonnivå gjennom hele måleperioden, med et standardavvik på 4.00 Bq/m³.

● Akseptabelt nivå
<100Bq/m³

● Tiltaksnivå
100Bq/m³ < 200 Bq/m³

● Grensenivå
200Bq/m³

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå. Eksponering for radongass er den viktigste risikofaktoren for lungekreft blant ikke-røykere. Minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for målingen er 3 Bq/m³.

Generert: 06/10/24 08:12

Måling gjennomført av: Per Guttu

Rapport id: 56229eb6-450b-4d7f-9ae1-2d1ce21ff947

Innsamlingsmetode: Passivt diffusjonskammer

Deteksjonsmetode: Kontinuerlig alpha spektrometri

Hensikten med denne rapporten er å gi innsikt for optimalisering av radonreduserende tiltak. Det hefter alltid usikkerhet til målinger av Radon grunnet variasjon i selve strålingen, samt andre faktorer som varierer daglig og sesongbasert. Slike variasjoner kan for eksempel skyldes temperaturforskjeller, ventilasjonsforhold, vind eller andre vær forhold, bruk av andre apparater i hjemmet, bygningstekniske forhold, eller tukling med selve testingen.

Brukeren som genererte denne rapporten, har fullt ansvar for uriktige eller unøyaktige måleresultater, som kan være en følge av, men ikke begrenset til, bruk av måleenheten ikke i samsvar med retningslinjene gitt av Airthings eller noen retningslinjer utstedt av lokale myndigheter, og bruk av måleapparatene som ikke er fullt ut funksjonelle på grunn av feil bruk eller feilbehandling av brukeren.

Airthings er ikke ansvarlig for bruken av denne rapporten i forbindelse med tredjepartsavtaler eller transaksjoner. Airthings garanterer ikke at denne rapporten vil tilfredsstille eventuelle forskrifter som er nødvendige for offentlig bruk av denne rapporten. Airthings, dets ansatte og agenter er ikke ansvarlig for konsekvensene av tiltak som er iverksatt eller ikke iverksatt basert på resultatene rapportert.



Radonmåling Rapport

Rapport over radonkonsentrasjon i innendørs luft

Rapport generert for perioden 01/06/24 til 06/09/24



Adresse
Neidenveien 496
9912 Hesseng

Bygningstype
House

Byggeår
1992

Ventilasjon
Balanced

Enhetsnavn
Stua

View Enhetstype: View Plus
Serienummer: 2960081242

Etasje
FirstFloor

Romtype
Gang

Langtidsmåling (156 dager)



Bq/m³
9

Gjennomsnittlig radonnivå gjennom hele måleperioden, med et standardavvik på 2.00 Bq/m³.

● **Akseptabelt nivå**
<100Bq/m³

● **Tiltaksnivå**
100Bq/m³ < 200 Bq/m³

● **Grensenivå**
200Bq/m³

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå. Eksponering for radongass er den viktigste risikofaktoren for lungekreft blant ikke-røykere. Minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for målingen er 3 Bq/m³.

Generert: 06/10/24 08:14
Måling gjennomført av: Per Guttu
Rapport id: 2c8055b8-5e99-4f02-8eb7-63910430ece1

Innsamlingsmetode: Passivt diffusjonskammer
Deteksjonsmetode: Kontinuerlig alpha spektrometri

Hensikten med denne rapporten er å gi innsikt for optimalisering av radonreducerende tiltak. Det hefter alltid usikkerhet til målinger av Radon grunnet variasjon i selve strålingen, samt andre faktorer som varierer daglig og sesongbasert. Slike variasjoner kan for eksempel skyldes temperaturforskjeller, ventilasjonsforhold, vind eller andre vær forhold, bruk av andre apparater i hjemmet, bygningstekniske forhold, eller tukling med selve testingen.

Brukeren som genererte denne rapporten, har fullt ansvar for uriktige eller unøyaktige måleresultater, som kan være en følge av, men ikke begrenset til, bruk av måleenheten ikke i samsvar med retningslinjene gitt av Airthings eller noen retningslinjer utstedt av lokale myndigheter, og bruk av måleapparatene som ikke er fullt ut funksjonelle på grunn av feil bruk eller feilbehandling av brukeren.

Airthings er ikke ansvarlig for bruken av denne rapporten i forbindelse med tredjepartsavtaler eller transaksjoner. Airthings garanterer ikke at denne rapporten vil tilfredsstillende eventuelle forskrifter som er nødvendige for offentlig bruk av denne rapporten. Airthings, dets ansatte og agenter er ikke ansvarlig for konsekvensene av tiltak som er iverksatt eller ikke iverksatt basert på resultatene rapportert.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2002/1272-1/84 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.04.2002 VEDERLAG: NOK 40 000
 GUTTU PER
 F.NR: 190159

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.

Servitutter 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 servitutter eldre enn festekontrakten.

1941/300340-1/84 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
16.06.1941 Bestemmelse i forbindelse med salg av statens
 umatrikulerte
 grunn i Finnmark fylke
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/1169296-1/200 **JORDSKIFTE**
16.12.2016 Finnmark Jordskifterett
 15-204714RFA-JVAD STRØMSBURG (2000-2015-0027)
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1941/340-1/84 **REGISTRERING AV GRUNN**
16.06.1941 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5605 GNR:11
 BNR:1

1980/990004-1/84 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
30.07.1980 gnr 11 bnr 4

2020/1283992-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:2030 GNR:11 BNR:32

2021/671719-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
07.06.2021 09.19 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5605 GNR:11 BNR:75
 ELEKTRONISK INNSENDT

2024/234507-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:5444 GNR:11 BNR:32

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.

Egenerklæring

Neidenveien 496, 9912 HESSENG

28 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Neidenveien 496

Postadresse

Neidenveien 496

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag? Ja Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja Nei**Når kjøpte du boligen?**

1985

Har du selv bodd i boligen? Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1985

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Guttu, Per

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fiskebeck nytt bad 2012, nytt gulv vaskerom 2012. Alt arbeid inkludert vvs/elektro fra underleverandør. Fiskebeck nytt gulvbelegg bad kjeller 2014. Seyffarth rør-i-rør vad kjeller og resten av huset 2014.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fiskebeck Håndverk, Seyffarth

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montere innredning bad og vaskerom 2012. Male vegger vaskerom 2012. Montere våtromspanel kjeller 2014. Montere innredning bad kjeller 2014.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Nytt Decra tak inkludert undertak, nye takrenner

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ha1 Bolig

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2009

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk anlegg i Garasje, Drivhus, Jordkjeller, Badestamp og Badstu. Fikset andre feil/mangler.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selfors

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte til jordede stikk kontakter overalt i huset. Byttet koblingsbokser. Nye stikk for alle panelovner. Fikset andre feil og mangler.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

JSI Installasjon

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2014

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Garasje - nye lyspunkt, brytere og stikk. Fikset andre feil/mangler

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selfors

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2012

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabel vannledning drivhus Elektrisk anlegg treningsrom

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kirkenes elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2019

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Koblet til varmepumpe treningsrom



10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

JSI Installasjon

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**

2022

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilførsel ny vannpumpe Fikse feil/mangler

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

JSI Installasjon

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**

2020

10.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rive tilførsler til gammelt ventilasjonanlegg loft og legg til nytt stikk i bod for nytte aggregat.

10.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

JSI Installasjon

10.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vannkilde 350m fra huset.

Vannkilde er bygget inn med rør inn i brønnring med utløp slik at det er gjennomstrømming fra vannkilde gjennom brønn og ut i bekk.

Vannpumpe i teknisk rom kjeller.

Elvestadrør de siste 50m mot huset, men er for kort så det må settes på vanntapping i teknisk rom fra oktober tom mai.

3 filter i rekkefølge og UV lampe på vanntilførselen inn i huset.

Trykkvann ut i drivhus med automatisert vanning av bærbusker, kjøkkenhage og potetåker. Selvregulerende varmekabel.

En må ha kontroll på vannforbruk da overtapping vil tømme brønn og lage vakuum i ledningen mot huset. En må da enten pumpe ferskvann fra tankbil fra huset eller pumpe vann fra brønnringen. Det er installert ventiltre i brønnringen som gjør at en kan koble til pumpe og fjerne vannlåsen i ledningen. Typisk med bistand fra brannvesenet.

Avløp til septiktank med 3 20m lange infiltrasjonsgrøfter.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2012

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifbm nytt bad ble det alt gjort nytt på bad og realisert rør-i-rør tilførsler.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Seyffarth

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2014

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør-i-Rør til resten av huset ifbm oppussing av bad i kjeller.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Seyffarth

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.3.2 Årstall

2022

13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny vannpumpe med installasjon

13.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Seyffarth

13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installert nytt ventilasjonsanlegg etter at det gamle feilet. Helt nytt anlegg dimensjonert av Enerprodukt. Alle rør og ventiler byttet ut. Aggregat installert i bod innenfor inngangsdør. Tilførsel også realisert ned til kjeller i tillegg til avsuget i bad.

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Kontinuerlig måling med Airthings målere i kjellerstue og gang oppe.

Gjennomsnittsverdi 37bq kjeller, radonbrønn er realisert underveis så reell gjennomsnitt verdi er lavere. Uten radovifte på er radonverdi i kjeller over grenseverdi.

Radon 1.etg har gjennomsnitt 8bq.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Litt skytestøy fra nabo Forsvaret i perioder med mye aktivitet.

Støyen er ikke målbar innendørs.

Noe sjenanse fra lavtflygende helikopter, men dette har vært redusert i seneste tid.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen fremstår som ryddig og ordentlig.

Nesten alt av gjenstander fra 2. verdenskrig da Luftwaffe hadde leir på eiendommen er fjernet.

Men det som ligger i bakken er ikke sanert.

Vi er anbefalt å ikke fyre bål eller grave der det er stor forekomst av metall i bakken.

Er gjort mye funn av blindgjengere i området opp mot E6 ved jordet langs veien på høyre side opp mot E6.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93989925

Egenerklærings skjema

Name

Guttu, Per

Date

2024-08-28

Identification

 **bankID**™ Guttu, Per



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

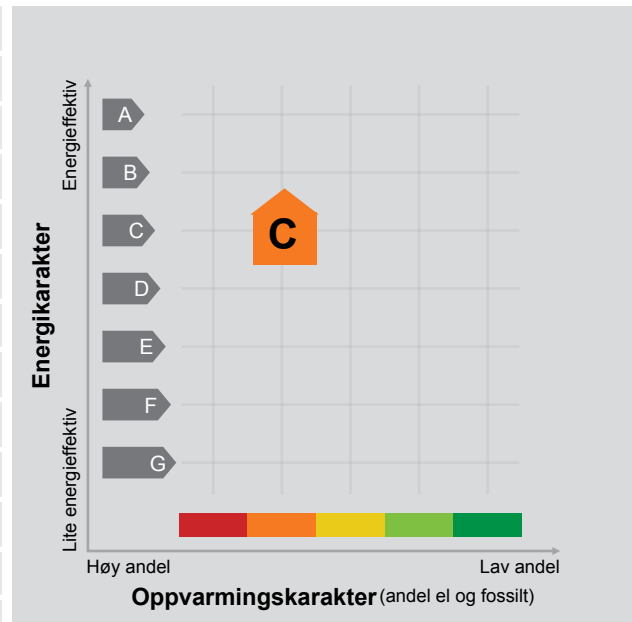
Guttu, Per

28/08-2024
14:03:12

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Neidenveien 496
Postnummer	9912
Sted	HESSENG
Kommunenavn	Sør-Varanger
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193108113
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	abd970b9-5ded-4202-bd0e-72e68304181b
Dato	28.01.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Neidenvæien 496
Postnummer: 9912
Sted: HESSENG
Kommune: Sør-Varanger
Bolignummer: H0101
Dato: 28.01.2024 10:37:04
Energimerkenummer: abd970b9-5ded-4202-bd0e-72e68304181b

Kommunennummer: 5605
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 32
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 193108113

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Gårdskart

Nytt søk Hjelp

Landbrukseiendom 2030 - 11/32

Gårdskart

- Markslag (AR5) 13 klasser
- Markslag (AR5) 7 klasser
- Erosjonsrisiko
- Jordressurs
- Endring markslag (AR5)
- Helling jordbruksareal
- Vis gårds- og bruksnr

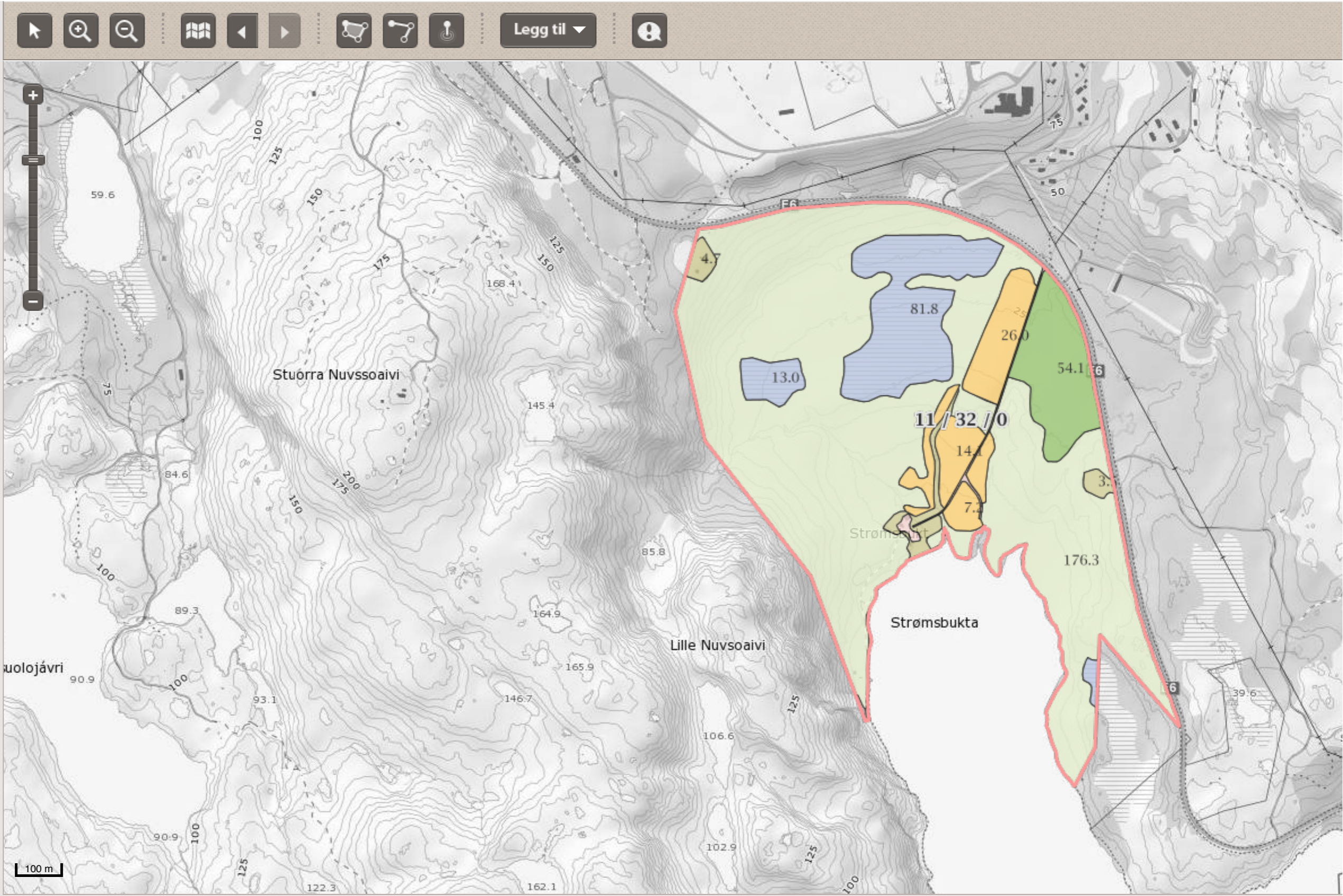
Bakgrunnskart

- Gråtoner
- Farger
- Raster / N5 (>1:10 000)
- Raster / eldre ØK (>1:10 000)
- Flybilde

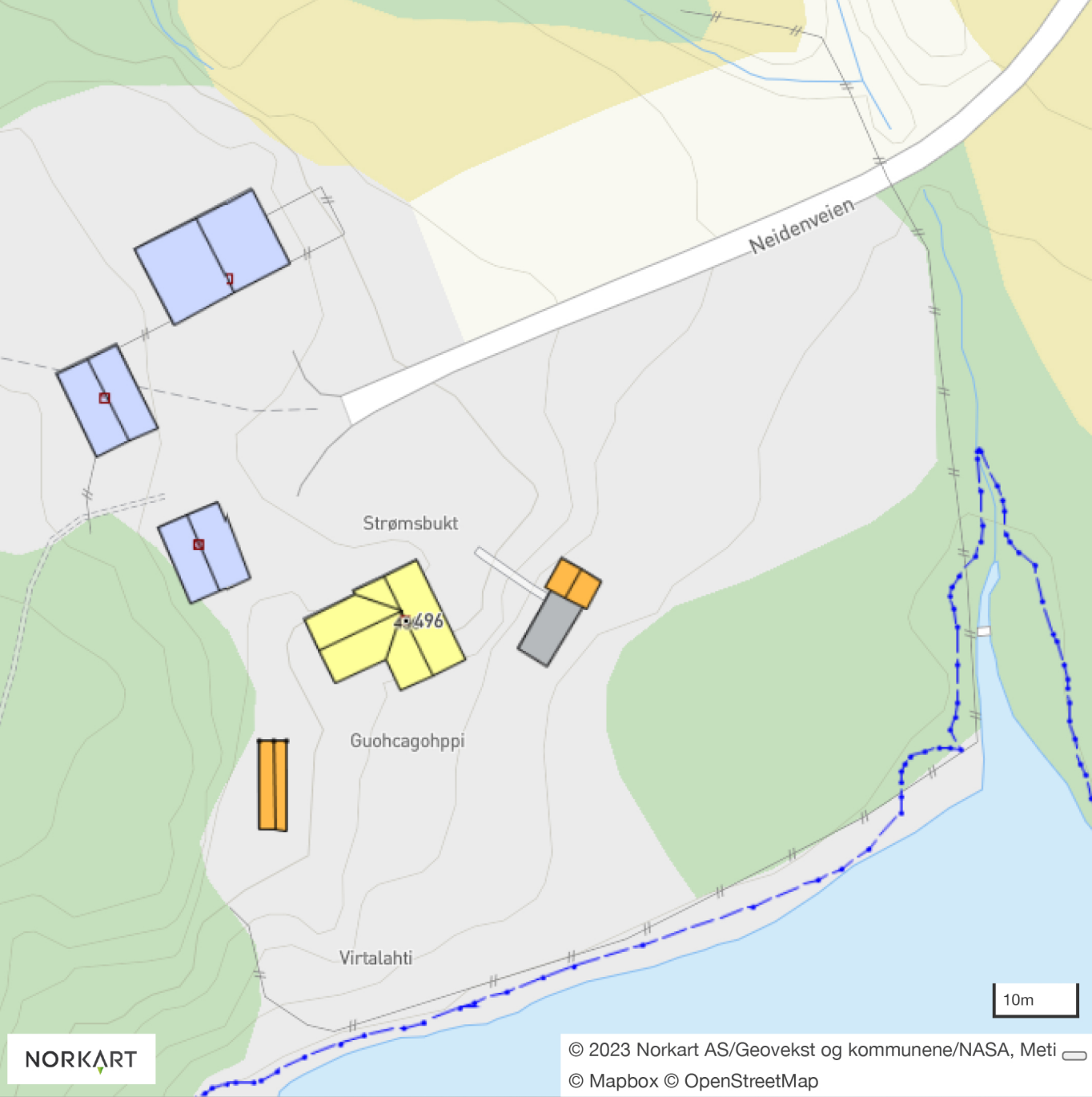
Egne kartlag

Andre kartlag

- Markslag (AR5) 13 klasser
- Markslag (AR5) 7 klasser
- Erosjonsrisiko
- Jordressurs
- Jordkvalitet
- Endring markslag (AR5)
- Helling jordbruksareal
- Dyrbær jord
- Vernskog
- Fredete kulturminner
- Rødlistede arter
- Verneområder
- Arter og prioriterte arter
- Naturtyper
- Helhetlige kulturlandskap
- Miljøregistreringer i skog
- Basisdata
- Stedsnavn
- Eiendomsgrenser
- Gårds- og bruksnummer



Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarks-beite	Skog, sær høy bonitet	Skog, høy bonitet	Skog, middels bonitet	Skog, lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark
2030-11/32: Jordregister (dekar)											
2030-11/32	1	61	0	0	0	0	54.1	0	587.4	97.5	



Neidenveien

Strømsbukt

496

Guohcagohppi

Virtalahti

10m

NORKART

© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti
© Mapbox © OpenStreetMap



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

Budskjema

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
11	32		
Adresse		Kommune	
Neidenveien 496, 9912 Hesseng		Sør-Varanger	

Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver	Beløp
-------------------------	------------------------	-------

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

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
Sum tilgjengelig finansiering	

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte	Klokkeslett	Dato
Ønsket overtagelsestidspunkt:		
Eventuelle forbehold fra kjøpers side:		

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		
Kopi av legitimasjon		

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer **ingen angre rett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at

selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.