



Neidenveien 496

9930 NEIDEN

Innhold

Nøkkelinformasjon.....	4
Informasjon om eiendommen.....	5
Offentlige forhold	9
Økonomi	9
Annet	10
Vedlegg	13



Nøkkelinformasjon

Hytte med badstue, bod, skutergarasje mv. Bilvei til hytta. Oppgraderinger må påregnes.

Adresse	Bugøyfjordveien 910, 9930 Neiden
Matrikkel	Gnr. 6 Bnr. 1 Fnr. 6 i Sør-Varanger kommune
Prisantydning	Kr 490 000
Omkostninger	Kr 15 145
Totalpris inkl. omkostninger	Kr 505 145
BRA-i	42 m ²
Eieform	Selveier
Boligtype	Fritidsbolig
Byggeår	1960. Boder mv. er fra perioden 2008-2017
Antall soverom	1
Tomteareal	146,8 m ² (fiktive grenser da det er et punktfeste)
Type tomt	Festetomt med Finnmarkseiendommen som grunneier
Energimerking	-

*Fortsatt salg til prisantydning og tinglysing av ett pantedokument.

Informasjon om eiendommen

Innhold

Eldre fritidsbolig med en rekke tilbygg fra 2012 og til 2017, blant annet badstue, romslig bod og en skutergarasje, samt to vedboder og utedo.

Hytta ligger mellom Neiden og Bugøyfjord, like ved Perbekken, med kjente Sakrisvatn en god spasertur unna. Det går vei helt frem til hytta som er lett tilgjengelig sommer som vinter (forutsatt brøyting). Området er et eldorado for den friluftinteresserte med utallige turmuligheter, store jaktområder og mange fiskevann. Det er flere skuterløyper i området som kan benyttes vinterstid.

Hytta er bygget i 1960 og har behov for oppgraderinger. Utover opplysningene i denne salgsoppgaven oppfordres interessenter til å sette seg godt inn i tilstandsrapport av 22.07.2024 fra Protakst Kirkenes AS ved sertifisert takstingeniør Bernt Hansen. I tilstandsrapporten er det nærmere beskrevet 4 tilfeller av tilstandsgrad 3 (TG3 – store eller alvorlige avvik) og 10 tilfeller av tilstandsgrad 2 (hvorav 4 avvik kan kreve tiltak, mens 6 avvik ikke krever tiltak).

Beliggenhet og adkomst mv.

Eiendommen ligger ved Perbekken mellom Neiden og Bugøyfjord, like etter Ferdesmyra, med adkomst fra avkjørsel ved Bugøyfjordveien langs enn 300 meter lang grusvei opp til hytta. Veien er i god stand. Det er ca. 54 km til Kirkenes.

Uteområder

Hyttas uteområder består av lyngmark og åpent skogs- og fjellterreng. Det er etablert et hyttetun der boder og badstue mv. ligger i umiddelbar tilknytning til hytta.

Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Oppvarming

Hytta oppvarmes primært med ved. Det er en vedovn på kjøkkenet og en i stua. Det er også mulig å ha el-oppvarming gjennom aggregatdrift. Det er etablert et 12V solcelleanlegg i hytta.



Bygningsmessig beskrivelse fritidsbolig

Utvendig:

Taket er bygget i sperrekonstruksjon, isolert med glassvatt på den eldre delen av hytta, og med 100 mm Glava varmeisolasjon på den nyere delen. Taket er tekket med pappshingel. Det er montert plast takrenne på en vegg, men ingen nedløpsrør. Det er heller ikke montert vindskibors og vannbord.

Hytta er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolert med glassvatt (eldre del) og 100 mm Glava isolasjon (nyere del). Vinduene er fra 1960 og til 1980, dels malte trevinduer med 2-lags glass og dels malte koblede vinduer.

Innvendig:

Furugulv, vegger og himling i trepanel, trebjelkelag med glassvatt i eldre del og 100 mm Glava isolasjon i nyere del, stubbgulv av plank.

Det er en pusset elementpipe som er utvendig montert, tilknyttet Jøtul peisovn i stuen, samt en stålpipe på kjøkken tilknyttet støpejernsovn.

Det er eldre, men funksjonell kjøkkeninnredning med glatte fronter, med skuffeseksjon, under- og overskap. Det er en gasskomfyr og gasskjøleskap på kjøkkenet. Det er naturlig avtrekk med ventiler i vegg.

Tekniske installasjoner:

Det er etablert et 12V solcelleanlegg med 1 stk. batteri som gir strøm til belysning, tv og annet småelektrisk. Det kan kjøres aggregat for å få 220V ved bruk av inverter. Det mangler røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Tilstandsgrad 3:

Følgende forhold er beskrevet som tilstandsgrad 3 (store eller alvorlige avvik):

- (i) Ingen lufting i takkonstruksjonen som er gjenbygget. Ikke mulig å undersøke.
- (ii) Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke, Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass, samt vinduer med fukt/råteskader.
- (iii) Det er målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt en høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet og 60 mm gjennom hele arealet. Dette overstiger standardens krav til godkjente måleavvik.
- (iv) Det mangler røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

Følgende forhold er beskrevet som tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- (i) Mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- (ii) Bordkledningen er slitt, har råteskader, liten lufting i nedre kant av kledning, den er stedvis under terreng og mangler museband.
- (iii) Pipe har en mindre skade.
- (iv) Regulator til solcelleanlegg er ødelagt.

Bygningsmessig beskrivelse tilbygg

Garasje:

Bygget i 2008. Fundamentert med stolper og konstruksjonsvirke. Saltak med sperrer av konstruksjonsvirke, taktro av plank og pappshingel. Vindskibord og vannbord av trevirke som er malt. Det er ikke montert takrenner eller nedløpsrør. Yttervegger er i bindingsverk med liggende malt utvendig kledning. Innvendig plankegulv lagt som spaltegulv. Det er registrert noen skjevheter i konstruksjonen. Mulighet for gjennomgående inn- og utkjøring.

Garasje:

Bygget i 2017. Fundamentert med stolper og konstruksjonsvirke. Saltak med sperrer av konstruksjonsvirke, taktro av plank og pappshingel. Vindskibord og vannbord av trevirke som er malt. Det er ikke montert takrenner eller nedløpsrør. Yttervegger av laftet plank 40x145 mm som er utvendig malt. Innvendig plankegulv. Det er registrert noen skjevheter i konstruksjonen.

Badstue:

Badstue fra 2012. Fundamentert med stolper og konstruksjonsvirke på betongsåle. Saltak med taktro av plank og pappshingel. Vindskibord og vannbord av trevirke som er malt. Det er ikke montert takrenner eller nedløpsrør. Yttervegger av laftet plank 70x165 mm som er utvendig malt. Innvendig plankegulv. Det er registrert noen skjevheter i konstruksjonen.

Badstuen har et forrom. I badstuen er det e Harvia Pro 20 vedfyrte badstuovn med 20 liter vanntank.

Tinglyst eier

Bjørnar H. Mortensen

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er hovedsakelig regulert til «spredt fritidsbebyggelse» (131 m²), mens 16 m² ligger i område regulert til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det utstedes heller ikke slik for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kjøper overtar risikoen for dette.

Økonomi

Pris

Prisantydning:	Kr 490 000
Omkostninger:	Kr 15 145
Totalpris inkl. omkostninger:	Kr 505 145

Offentlige/kommunale avgifter

Ifølge Sør-Varanger kommune var det i 2023 følgende kommunale skatter og avgifter på eiendommen:

Feiing	Kr 492,52
Eiendomsskatt	Kr 1 092,00

Omkostninger

1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 500
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument kr 500
4. Behandlingsgebyr Fefo kr 1 895

Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Annet

Tilstandsrapport/takst

Det foreligger en tilstandsrapport av 22.07.2024 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.

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

Eiendommen selges med det løsøre og tilbehør som befinner seg i denne på visning.

Vedlegg

Tilstandsrapport, kommuneplankart, grunnkart, matrikkelrapport, budskjema med forbrukerinformasjon om budgivning.

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

8 % av salgssum, minimum kr 50 000 inkl. mva. + dekning av 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

Etter avtale.

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.

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.

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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Bugøyfjordveien 910, 9930 NEIDEN
 SØR-VARANGER kommune
 # gnr. 6, bnr. 1, fnr. 6

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 16.07.2024

Rapportdato: 22.07.2024

Oppdragsnr.: 21433-1099

Referansenummer: ON4279

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

Fritidsbolig med tilhørende badstue, 2stk garasjer, 2stk vedskjul og utedo. Bortfester er FEFO. Det foreligger ikke tegninger og ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Fritidsboligen er oppbygd av bindingsverkskonstruksjon og har saltak. Fritidsboligen er isolert med 100mm varmeisolasjon i tak, vegger og 100mm varmeisolasjon i gulv. Utvendig vegger er behandlet, men de trenger mer vedlikehold. Ytterdør som er isolert og malt. Vinduer med 2-lags glass i malt utførelse. 2stk koblet vindu fra 1960, 1stk vindu fra 1972, 2stk vindu fra 1980 og 3stk vindu fra 1983. Fritidsboligen har furu tregulv som er lakkert og furu panel tak som er behandlet og ubehandlet. Innvendig dør er i finer og furu speildør. Det er ikke innlagt vann eller strøm, men det er installert 12V solcelleanlegg og mulighet for aggregatdrift. Oppvarming med Jøtul peisovn i stue og støpejernsovn for ved i kjøkken.

Fritidsboligen består av gang, stue, kjøkken og soverom.

Generelt så fremstår fritidsboligen med manglende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sperrekonstruksjon fra byggeår på eldre del, isolert med glassvatt. Nyere del i sperrekonstruksjon med konstruksjonsvirke og 100mm Glava varmeisolasjon. Som tekking er det pappshingel.

Plast takrenne på en vegg, ingen nedløpsrør. Det er ikke montert vindskibord og vannbord.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Eldre del av fritidsboligen har glassvatt og nyere del har 100mm Glava varmeisolasjon.

Malte trevinduer med 2-lags glass, 1stk fra 1972, 2stk fra 1980, og 3stk fra 1983. 2stk malte koblede vinduer fra 1960.

Malt hovedytterdør.

Platting som er behandlet, ca. 6m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Trebjelkelag med glassvatt i eldre del og 100mm Glava i nyere del. Stubbgulv av plank.

Pusset elementpipe som er utvendig montert og Jøtul peisovn i stuen. Støpejernsovn i kjøkken med stålpipes.

Finerdør som er malt og speildør som er malt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Kjøkken bestående av skuffeseksjon, underskap, overskap, gasskomfyr med 4bluss og stekeovn samt kjøleskap.

Naturlig avtrekk med ventiler i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

12V solcelleanlegg med 1stk batteri.

Fritidsboligen har ikke røykvarsler eller brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av marin leire.

Fundamenter med stein, stokker og konstruksjonsvirke.

Forholdsvis flat tomt, fremstår som naturtomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	42 m ²
Totalpris	550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje 2

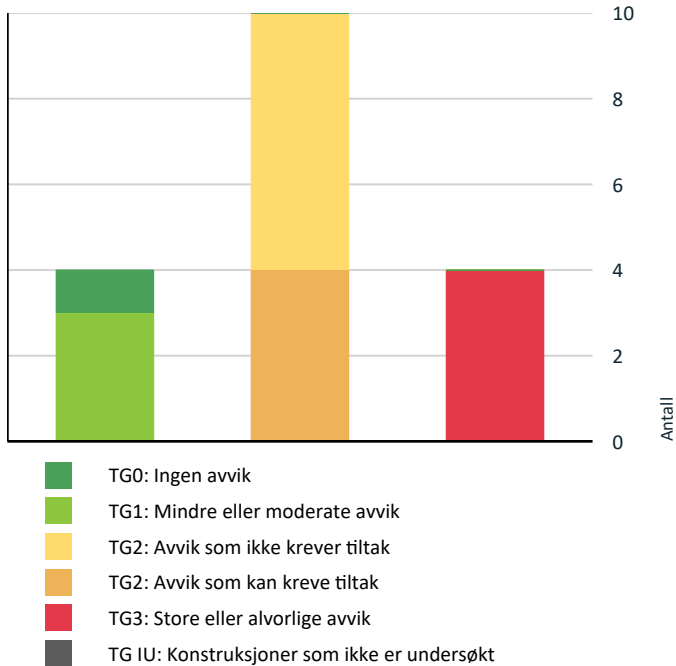
- Det foreligger ikke tegninger

Badstue

- Det foreligger ikke tegninger

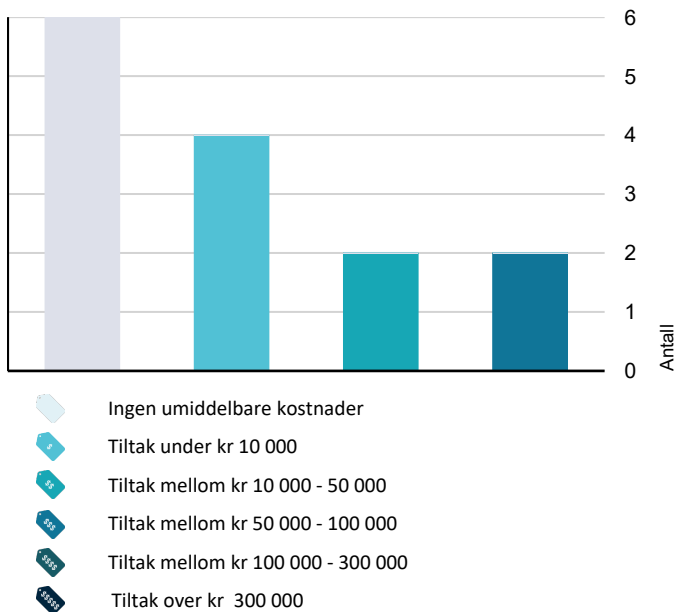
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 og informasjon er mottatt fra eier. På befaringstidspunktet var det ingen spor etter skadedyr eller mus.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Målt høydeforskjell på 60mm gjennom hele arealet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har ikke røykvarsler eller brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Det er påvist andre avvik:

Noen av fundamentene er skjeve.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledningen er slitt, har råteskader, liten lufting i nedre kant av kledning, stedvis under terreng og mangler museband.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Pipa har en mindre skade.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:


Regulator er ødelagt.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører kniper.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1960

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pappshingel.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Plast takrenne på en vegg, ingen nedløpsrør. Det er ikke montert vindskibord og vannbord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindskibord, vannbord, beslag, takrenner og nedløp bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Eldre del av fritidsboligen har glassvatt og nyere del har 100mm Glava varmeisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

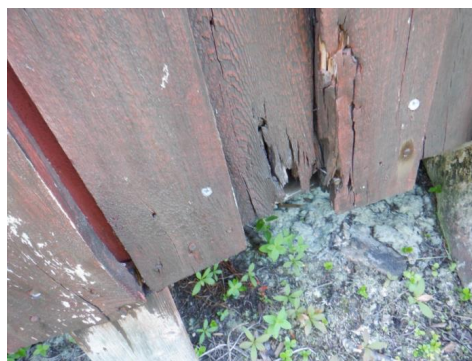
Bordkledningen er slitt, har råteskader, liten lufting i nedre kant av kledning, stedvis under terreng og mangler museband.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig bordkledning må påregnes skiftet inne rimelig tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskadet bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon fra byggeår på eldre del, isolert med glassvatt. Nyere del i sperrekonstruksjon med konstruksjonsvirke og 100mm Glava varmeisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjonen må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen lufting i takkonstruksjonen.

Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags glass, 1stk fra 1972, 2stk fra 1980, og 3stk fra 1983. 2stk malte koblede vinduer fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Må ses i sammenheng med utskifting av utvendig bordkledning. Nye vindu må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskadet vindu.

! TG 2 Dører

Malt hovedytterdør.

Årstall: 1984 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting som er behandlet, ca. 6m².

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Furugulv.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med glassvatt i eldre del og 100mm Glava i nyere del. Stubbgulv av plank

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.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

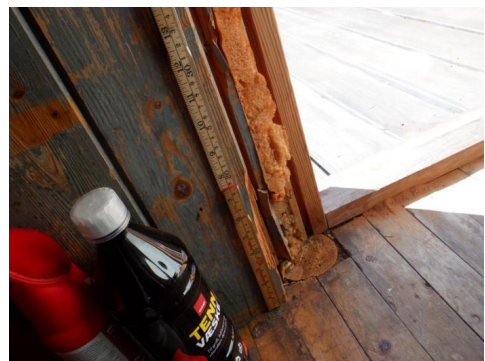
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 60mm gjennom hele arealet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



60mm høydeforskjell.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe som er utvendig montert og Jøtul peisovn i stuen. Støpejernsovn i kjøkken med stålpipa.

Vurdering av avvik:

- Pipa har en mindre skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig pipe bør pusses.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Finerdør som er malt og speildør som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører kniper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkken bestående av skuffeseksjon, underskap, overskap, gasskomfyr med 4bluss og stekeovn samt kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Naturlig avtrekk med ventiler i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

! TG 2 Andre installasjoner

12V solcelleanlegg med 1stk batteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Regulator er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøre ny regulator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Fritidsboligen har ikke røykvarsler eller brannslukkingsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av marin leire.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter med stein, stokker og konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Noen av fundamentene er skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bør rettes opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

Forholdsvis flat tomt, fremstår som naturtomt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2008

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med stolper og konstruksjonsvirke. Saltak konstruksjon med sperrer av konstruksjonsvirke, taktro av plank og pappshingel. Vindskibord og vannbord av trevirke som er malt. Det er ikke montert takrenner eller nedløpsrør. Yttervegger av bindingsverk med liggende utvendig kledning som er malt.

Uisolert garasje med dobbel port av plank som er malt. Innvendig gulv av plank lagt som spaltegulv.

Det er registrert noe skjevheter i konstruksjonen.

Garasje 2



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2017

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med stolper og konstruksjonsvirke. Saltak konstruksjon med sperrer av konstruksjonsvirke, taktro av plank og pappshingel. Vindskibord og vannbord av trevirke som er malt. Det er ikke montert takrenner eller nedløpsrør. Yttervegger av laftet plank 40x145mm som er utvendig malt.

Uisolert garasje med dobbel port av plank som er malt. Innvendig gulv av plank.

Platting i plank som er malt, ca. 12m² og med tretrapp.

Det er registrert noe skjevheter.

Badstue



Anvendelse

Badstue

Byggeår

2012

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med stolper og konstruksjonsvirke på betongsåle. Saltak konstruksjon med taktro av plank og pappshingel. Vindskibord og vannbord av trevirke som er malt. Det er ikke montert takrenner eller nedløpsrør. Yttervegger av laftet plank 70x165mm som er utvendig malt.

Badstue med forrom: Lett isolert ytterdør som er malt. Innvendig furugulv i forrom som er isolert med 100mm Glava varmeisolasjon og asfaltplater som stubbgulv. Furugulv i badstue er uisolert. Himling med granpanel som er isolert med 100mm Glava. Standard finsk badstudør i gran. 1stk vindu med 2-lags glass. Harvia Pro 20 vedfyrt badstueovn med effekt 24,1kW og med 20 liters vanntank, isolert stålpipeline og taggjennomføring. 2stk brisker i plank.

Overbygd inngangsparti på ca. 2m² med platting i plank som er malt, ca. 6m².

Det er registrert skjevheter på 35mm og dører kniper.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

42 m²/42 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, Soverom

Andre bygg: Garasje, Garasje 2, Badstue
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 600 000

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 uten fradrag

550 000

Fradrag for festet tomt

-

40 000

Konklusjon markedsverdi

500 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 347	01.01.2020	Kr. 1 439	Kr. 40 000

Markedsvurdering

Beliggenhet ved Sakrishøyden, ca.54km fra Kirkenes mellom Neiden og Bugøyfjord. Området består av naturlig terreng med bjørkeskog, myrer og fjell. Det er gode muligheter for å drive med jakt og fiske, friluftsliv samt bærplukking i umiddelbar nærhet av fritidsboligen. Fritidsboligen har gode lys og solforhold.

Vinterstid er det offentlig godkjent scooterløype i umiddelbar nærhet.

Til fritidsboligen er det badstue, 2stk garasjer, 2stk vedskjul og utedo.

Fritidsboligen består av gang, stue, kjøkken og soverom. Fritidsboligen har ikke innlagt vann eller strøm, men har solcelleanlegg og mulighet for aggregatdrift. Fritidsboligen oppvarmes av Jøtul peisovn i stue og støpjernovn i kjøkken.

Tilliggende badstue og 1stk garasje er i laftet plank, andre garasje er i bindingsverkskonstruksjon.

Fritidsboligen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bugøyfjordveien 614 ,9930 NEIDEN 36 m ² 1979 2 sov		650 000	0	0	0	18 056
2 Bugøyfjordveien 1000 ,9930 NEIDEN 45 m ² 1960 2 sov		700 000	0	0	0	15 556

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	6 564
FEFO	Kr.	1 347
Vedlikehold	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000

Garasje 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje 2	Kr.	100 000

Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Badstue	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 540 000

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.	40 000
-------------------	-----	--------

Beregnet tomteverdi	Kr.	40 000
----------------------------	------------	---------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	600 000
--	------------	----------------

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

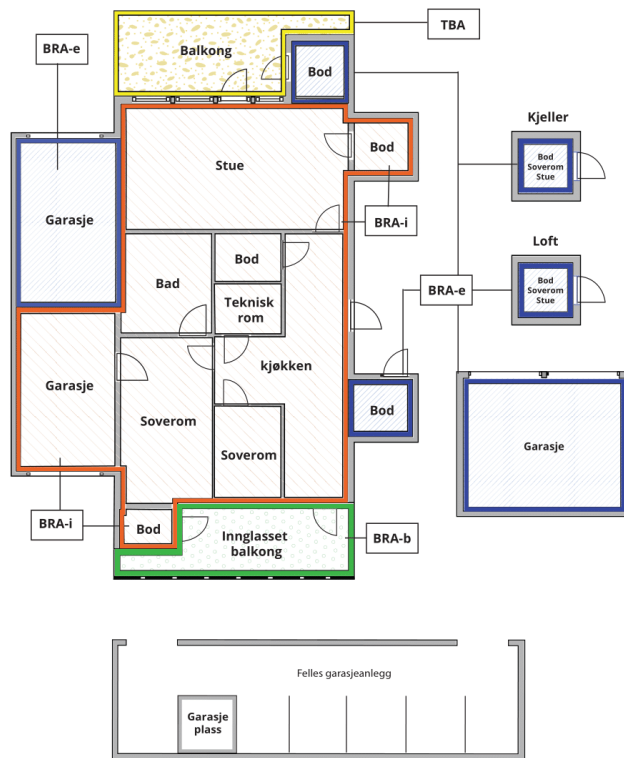
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

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	42			42	6		42
SUM	42				6		42
SUM BRA	42						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Stue , Kjøkken , Soverom		

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:

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)				
1.Etasje		15		15	2		15
SUM		15			2		15
SUM BRA	15						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje 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)				
1.Etasje		17		17	12		17
SUM		17			12		17
SUM BRA	17						

Romfordeling

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

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:

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)				
1.Etasje		8		8	5		8
SUM		8			5		8
SUM BRA	8						

Romfordeling

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

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:

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)
Fritidsbolig	42	0
Garasje	0	15
Garasje 2	0	17
Badstue	8	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2024	Bernt Hansen	Takstingeniør
	Bjørnar Havelin Mortensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5605 SØR-VARANGER	6	1	6	0	146 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Bugøyfjordveien 910				01.01.2030	31.12.2065		
Hjemmelshaver	Mortensen Bjørnar Havelin						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger opp mot Sakrishøyden, ca.54km fra Kirkenes mellom Neiden og Bugøyfjord.

Adkomstvei

10 min. gangavstand fra parkeringsplass ved Sakrishøyden, langs Bugøyfjordveien. På vinterstid er det offentlig godkjent løypetrase i nærheten.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Fritidseiendommen ligger i et område regulert som spredt fritidsbebyggelse. Områdenavn SFB 15. Kommuneplanens arealdel, planidentifikasjon 2004105.

Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende terreng. Tomten fremstår som naturtomt med oppgitt areal 146m². Festet tomt hvor FEFO er bortfester.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksdokument.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 092	2021
Formuesverdi	År
390 000	2021

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
30 000	2001	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind, Sparebanken Nord Norge	7557752	Fullverdi	337 812	6 564
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.07.2024		Gjennomgått	10	Ja
Statens Kartverk	16.07.2024		Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift	05.06.2001		Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 tilleggssundersøkelser 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/ON4279>

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

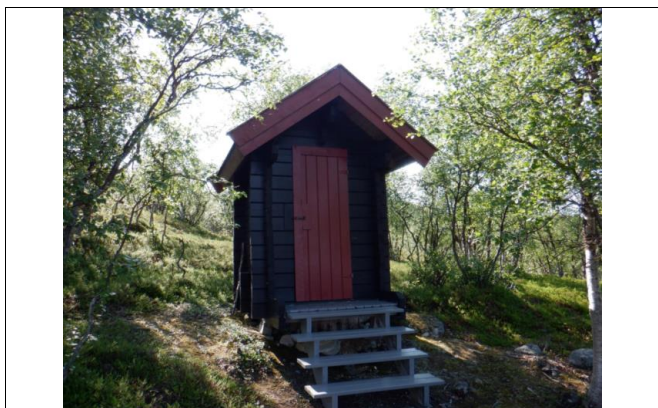
Andre bilder



Vedbod ca. 3m².



Vedbod ca. 3m².



Utedo i laftet plank fra 2007.

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)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
 Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
 Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
6	1				6
Adresse	Bugøyfjordveien 910		Byggeår	1960	
Postnr.	9930 Neiden		Når kjøpte du boligen	2002	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

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

Sparebank 1, Nord Norge

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale _____

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn Kurt og Jenny Mortensen

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	Mortensen	Fornavn	Bjørnar Havelin
Ny adresse		E-post	Havalin1953@outlook.com
Postnr.	Sted	Tel. priv.	90996161
		Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
Postnr.	Sted	Tel. priv.	
		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:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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:

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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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 taktekking/takrenner/beslag?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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/setningsskader 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:

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?

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?

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.

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:

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:

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/øvrig 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?

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?

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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

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:

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/løsøre 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

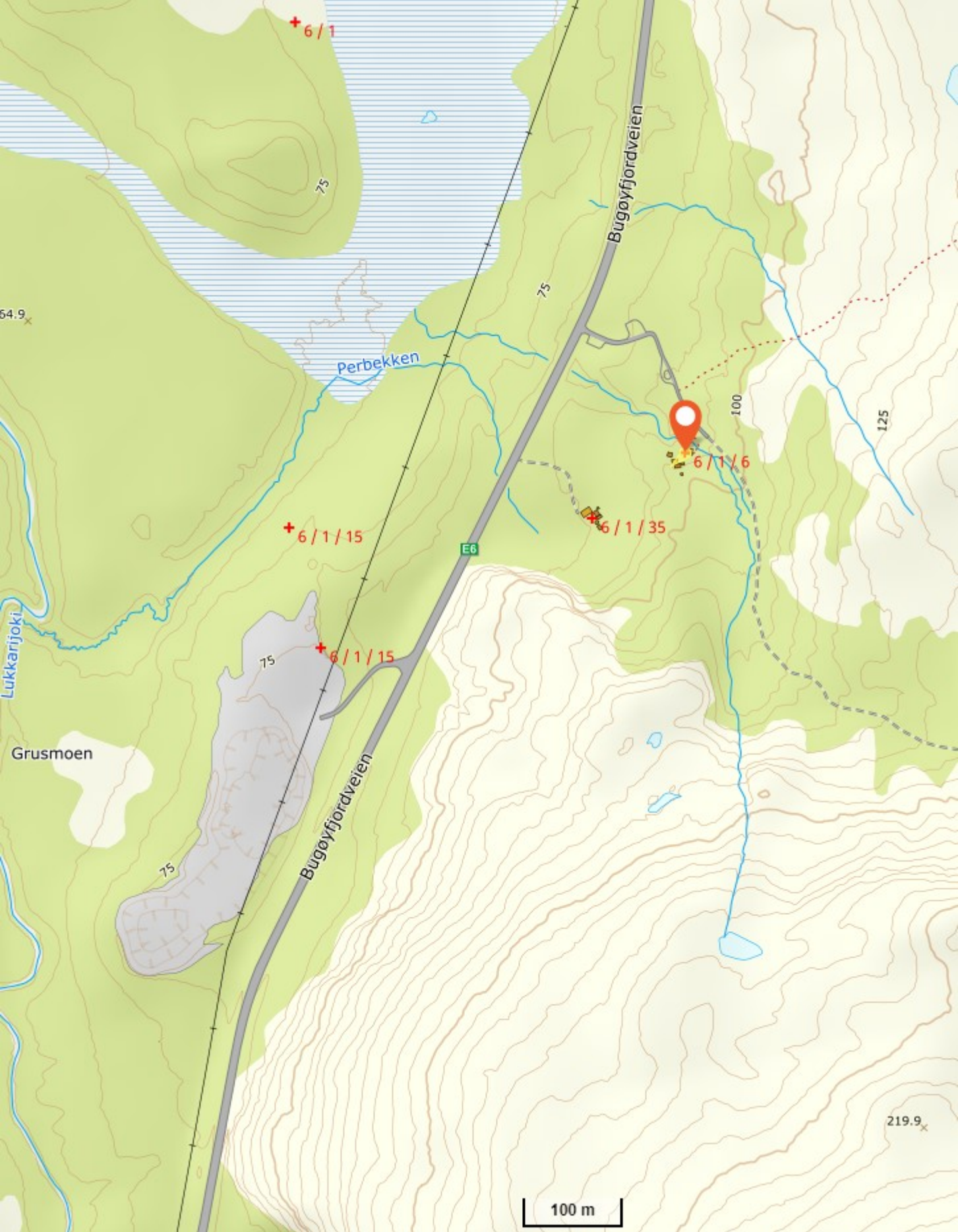
Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

.....



Grunnboksinformasjon

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunden, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2001/1782-1/84

05.06.2001

HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 30 000

MORTENSEN BJØRNAR HAVELIN

F.NR: 080953

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.

Heftelser i festerett:

1986/2082-3/84

05.05.1986

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

FESTETID: 80 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2020/1447902-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:2030 GNR:6 BNR:1 FNR:6

2024/232677-1/200

01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:5444 GNR:6 BNR:1 FNR:6

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



Kommuneplankart

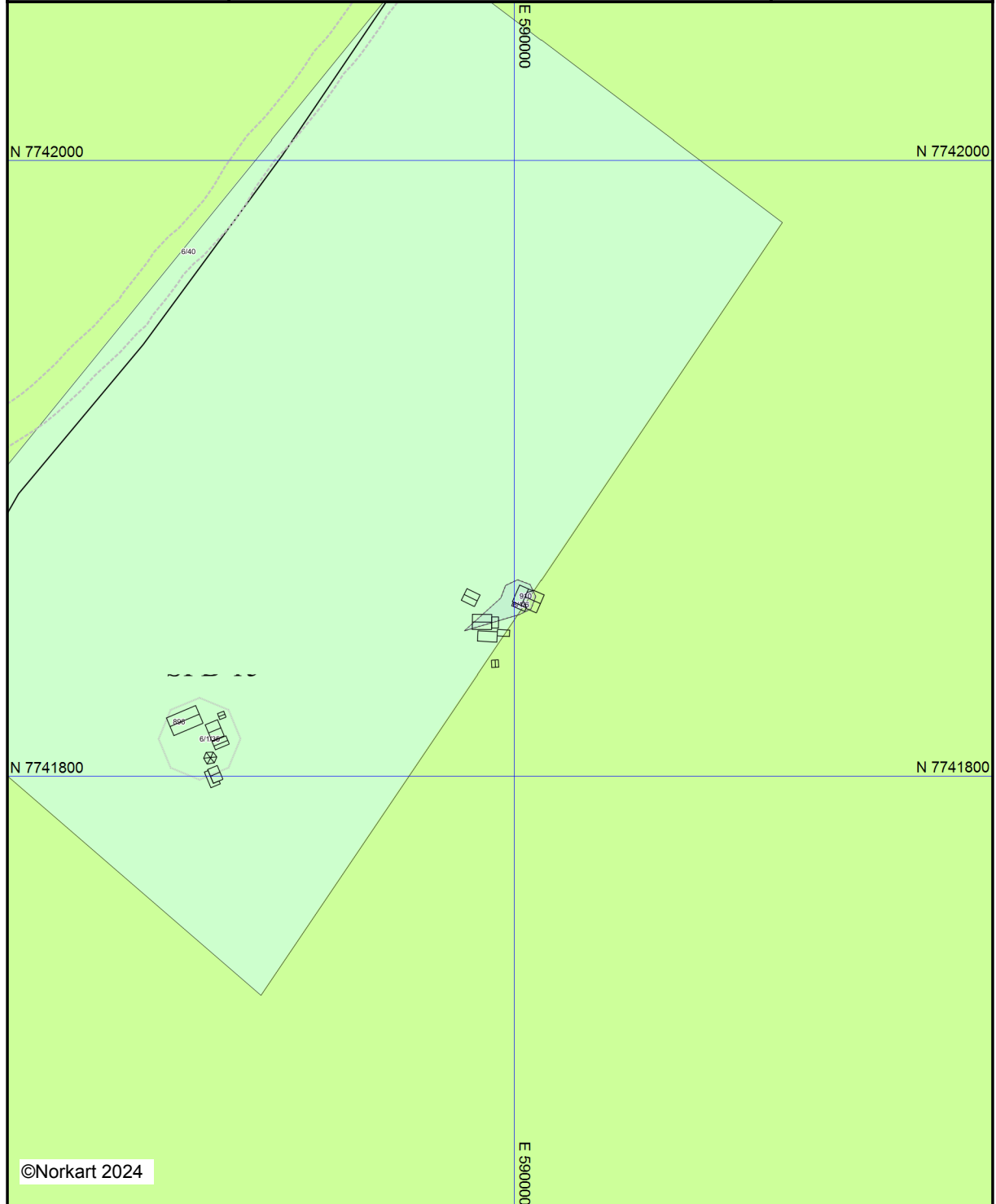
N



UTM-35

Sør-Varanger kommune

Eiendom: 6/1/6
Adresse: Bugøyfjordveien 910
Dato: 19.08.2024
Målestokk: 1:2000



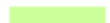



©Norkart 2024





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Grunnkart

N



UTM-35

Sør-Varanger kommune

Eiendom: 6/1/6
Adresse: Bugøyfjordveien 910
Dato: 19.08.2024
Målestokk: 1:500

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	

N 7741900

E 590000

N 7741900

N 7741850

N 7741850

©Norkart 2024

E 590000

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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

Eiendomsdata (Fest grunn)

Bruksnavn	F3705 H	Beregnet areal	146.8
Etablert dato	26.10.1961	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	6/1, 6/1/1, 6/1/2, 6/1/4, 6/1/5, 6/1/6, 6/1/7, 6/1/8, 6/1/9, 6/1/10, 6/1/11, 6/1/13, 6/1/14, 6/1/15, 6/1/16, 6/1/17, 6/1/18, 6/1/19, 6/1/20, 6/1/22, 6/1/23, 6/1/25, 6/1/26, 6/1/27, 6/1/28, 6/1/29, 6/1/30, 6/1/31, 6/1/33, 6/1/34, 6/1/35, 6/1/36, 6/1/37, 6/1/38, 6/1/39, 6/1/40, 6/1/41, 6/1/42, 6/1/44, 6/1/45, 6/1/46, 6/1/47, 6/1/48, 6/1/50, 6/1/55
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	5444-6/1/24, 5444-6/1/32, 6/1, 6/1/1, 6/1/2, 6/1/4, 6/1/5, 6/1/6, 6/1/7, 6/1/8, 6/1/9, 6/1/10, 6/1/11, 6/1/13, 6/1/14, 6/1/15, 6/1/16, 6/1/17, 6/1/18, 6/1/19, 6/1/20, 6/1/22, 6/1/23, 6/1/25, 6/1/26, 6/1/27, 6/1/28, 6/1/29, 6/1/30, 6/1/31, 6/1/33, 6/1/34, 6/1/35, 6/1/36, 6/1/37, 6/1/38, 6/1/39, 6/1/40, 6/1/41, 6/1/42, 6/1/44, 6/1/45, 6/1/46, 6/1/47, 6/1/48, 6/1/50, 6/1/55
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	08.01.2015 08.01.2015			6/1, 6/1/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7741858.13	590001.2	0	Ja	146.8	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MORTENSEN BJØRNAR HAVELIN F080953*****	Fester (F) 1/1	KIELLAND TORKILDSENS GATE 5E 9900 9900 KIRKENES	Bosatt (B)
FINNMARKSEIENDOMMEN S989480731	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 133 9811 9811 VADSØ	

Adresse

Vegadresse: Bugøyfjordveien 910

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9930 NEIDEN	Kirkesogn	11080201 Sør-Varanger
Grunnkrets	102 Bugøyfjord	Tettsted	
Valgkrets	4 Neiden m/ Korsfjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193142133		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	300479022		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193142133: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.12.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bugøyfjordveien 910	H0101	6/1/6	40	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

2: Bygning 300479022: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.01.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/1/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

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.
6	1	6	
Adresse		Kommune	
Bugøyfjordveien 910, 9930 Neiden		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.