

Advokatfirma Eurojuris Nord AS

Org. nr. NO 988 186 678 MVA

Sentralbord + 47 77 00 21 00

post@eurojurisnord.no

Besøksadresse Narvik

Dronningensgate 45, 2. etasje

Besøksadresse Harstad

Asbjørn Selsbanesgate 2, 2. etasje

Postadresse:

PB 866, 9488 Harstad

eurojurisnord.no

SALGSOPPGAVE

Utformet: 04.12.2025

Enebolig på Borkenes – renoveringsobjekt med sentral beliggenhet og flott utsikt.

Bygdeveien 87, 9475 Borkenes

Prisantydning: NOK 400 000,-



Vedlagt denne salgsoppgaven er følgende dokumenter:

Tilstandsrapport	side 9-35
Meglerpakke fra Kvæfjord kommune	side 36-64
Bilder av eiendommen	side 65-68
Kopi av skjøte fra 1958	side 69-71
Budgivingsskjema	side 72

1. Nærmere opplysninger om eiendommen

1.1 Eiendom

Gnr. 57 bnr. 73 i Kvæfjord kommune.

1.2 Adresse

Bygdeveien 87, 9475 Borkenes

1.3 Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Bygdeveien i Kvæfjord kommune, med gangavstand til Borkenes sentrum. Fin utsikt over bygdesundet og nærliggende områder. Gode solforhold gjennom dagen.

1.4 Boligtype

Enebolig over to etasjer.

1.5 Byggeår

Nøyaktig byggeår er ikke dokumentert, men eiendommen er registrert i 1965 ifølge vedlagt tilstandsrapport.

1.6 Tomt

896,3 kvm, skrånende terreng. Stedvis grøntareal som ikke er vedlikeholdt.

1.7 Bebyggelse i området

Området er regulert til boligformål.

1.8 Byggemåte

Boligen er etter det som fremkommer av tilstandsrapport konstruert i trevirke og mur.

1.9 Eiendommens tilstand

Eiendommen vurderes som et omfattende renoveringsobjekt, og kjøper må påregne betydelig oppgraderings- og utbedringskostnader for å bringe boligen til moderne standard.

Det gjøres spesielt oppmerksom på de punkter i tilstandsrapporten som er klassifisert som TG 2 og 3:

Punkter klassifisert som TG 3 – Utvendig:

- Ingen

Punkter klassifisert som TG 3 – Innvendig:

- Overflater - Store deler av 1. etg., samt deler av underetasjen mangler innvendige overflater. Enkelte overflater er vannskadet. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende og skadede overflater.
- Etasjeskiller/gulv mot grunn - Bad i 1. etg. har hatt pågående vannlekkasje over tid.

- Innvendige trapper - Trappen er av eldre alder og er generelt slitt. Rekkverk og håndløper mangler.
- Bad/Vaskerom 1. etg. - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilliggende konstruksjoner bad/vaskerom 1. etg. - Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
- Underetg. Bad - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme for rør av kobber. Det er lekkasje på bad i 1. etg.
- Elektrisk anlegg - Anlegg var ikke i drift på befaringstidspunktet. Eier var ikke til stede ved befaring og det foreligger ingen dokumentasjon. Anlegget er ikke videre vurdert av takstmann. Deler av anlegget er påbegynt renoveret. Det foreligger ingen dokumentasjon som er kjent for takstmann. Sikringsskap av eldre alder har hull som ikke er tettet med brannhemmende tettemasse. Stedvis åpne koblinger registrert.
- Branntekniske forhold - Slukkeapparat og brannmeldere er ikke lokalisert.

Punkter klassifisert som TG 2 – Utvendig:

- Nedløp og beslag - Taknedløp er av eldre ukjent alder og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Nedløp har ikke tilfredsstillende bortledning av takvann og er stedvis mangelfull. Det er registrert skade på takrenner. Snøfanger mangler på deler av taket
- Veggkonstruksjon - Det er registrert lite lufting, manglende musebånd og manglende klemlengt/tetting i nedre del av kledning. Kledningen er generelt gammel og værslitt. Vegg som er påbegynt renoveret er ikke ferdigstilt.
- Takkonstruksjon/loft - Det er registrert undertak som er løsnet fra taksperre. Det er registrert fuktmerker i undertak. Vindskier er stedvis værslitt.
- Vinduer - Vindu er i hovedsak av eldre alder og normal brukstid er omme. Vindu er værslitt med flakkende maling og sprukket treverk. Enkelte vindu er stiftet plast over på innvendig side. Et vindu er trolig knust/sprukket.
- Dører - Dørene av eldre alder er værslitt og normal brukstid er omme. En dør er skrudd fast i karm.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Balkongen er generelt gammel og slitt. Råte registrert. Metallplater er rustet. Rekkverk har åpninger, samt høyde som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
- Fuktsikring og drenering - Det er registrert grunnmursplast som ikke er klemt med klemlister. Stedvis registrert saltutslag i underetasjen.
- Grunnmur og fundamenter - Det er registrert sprekker i mur. Mur er stedvis litt værslitt med flakkende maling.
- Terrengforhold - Terreng i bakkant av boligen faller ned mot mur.
- Oljetank - Det er registrert dagtank/pumpe for oljefyring. Det er ikke kjent om det foreligger utvendig nedgravd oljetank. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje (fyringsolje og parafin) til oppvarming av bygninger i Norge.

Punkter klassifisert som TG 2 – Innvendig:

- Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted - Pipen er stedvis tildekket i underetasjen. Det er registrert flakkende puss/maling rundt sotluke. Deler av overflaten i 1. etg. er revet/skadet.
- Rom under terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige dører - Dørene er i hovedsak av eldre alder. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje. Dør til bad er påvirket av fukt.
- Tilliggende konstruksjoner underetg. bad - Det er registrert fukt i himling i rommet, samt fukt i gulv utenfor rommet. Avvik stammer trolig fra lekkasje fra bad i 1. etg.
- Kjøkken - Kjøkken er påbegynt montert. Det vites ikke om resterende skrog og nødvendige komponenter er i boligen.
- Avtrekk - Avtrekk fra kjøkken er ikke etablert.
- Avløpsrør - Det vites ikke om avløpsrør har skader etter vannlekkasje. Det er trolig at vannlekkasje skyldes frost, og eventuelle sluker etc. kan ha frostskaader.
- Ventilasjon - Det er registrert manglende utvendig ventilkappe.
- Varmtvannstank - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er ikke tilkoblet og tilstand er ikke kjent.

1.10 Areal

BRA (Boenhetens totale bruksareal): 146 kvm

(BRA er nettoarealet og arealet av bruksenhetens innvendige vegger).

P-ROM (Arealet av primærrom): 136 kvm

(P-ROM er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse. Primære rom kan for eksempel være oppholdsrom, kjøkken, entre, bad og rom for kommunikasjon mellom disse).

1.11 Heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Øvrige heftelser følger eiendommen med mindre annet er spesifisert.

Øvrige heftelser:

Se innhentet Erklæring/Avtale fra 1958

Utskrift av grunnboken følger ikke vedlagt, men kan finnes ved å logge inn på:

<https://seeiendom.kartverket.no>. Kan også fås med forespørsel til medhjelper.

1.12 Energiattest

Energiattest foreligger ikke. Interessenter må legge til grunn dårligste energiklasse.

1.13 Offentlige avgifter

Kr. 23 213,- pr. år

1.14 Forsikring

Forsikring stipulert pr. år kr. 8 000,-.

2. Offentlige forhold

2.1 Vei / vann / avløp

Det er ikke etablert avkjøring til eiendommen. Boligen er tilknyttet offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

2.2 Servitutter / rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

2.3 Reguleringsplaner og andre offentlige planer

Området er regulert til boligformål. Kopi av reguleringsplan og situasjonskart for området, kan fås på forespørsel fra megler.

3. Øvrige kjøpsforhold

3.1 Lov om hvitvasking

Eiendomsmegleren er underlagt lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Dette innebærer at medhjelper blant annet har plikt til å gjennomføre risikobaserte kundetiltak av alle parter i handelen, samt melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

3.2 Eventuell konsesjonsplikt eller odelsrett tilknyttet eiendommen

Det er ingen konsesjonsplikt eller odelsrett tilknyttet eiendommen.

3.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på denne eiendommen.

3.4 Budgivning og aksept av bud

Bud skal inngis til Advokatfirma Eurojuris Nord AS, postboks 866, 9488 Harstad.

Vedlagt budskjema skal benyttes. Det må gjennomføres identitetskontroll av budgivere ved første gangs budgivning. Dette kan gjennomføres elektronisk med BankID dersom vedlagte budskjema

fylles ut og sendes pr e-post, dokumentet vil da bli returnert for digital signatur med id-kontroll. Eventuelt kan bud leveres eller sendes i papiroriginal på vedlagt skjema sammen med bekreftet kopi av legitimasjon. Eventuelle supplerende bud fra samme budgiver kan sendes pr. e-post. Det vil bli innhentet finansieringsbekreftelse på alle bud.

Det vil bare bli tatt hensyn til bud som er bindende for budgiver i **minimum seks uker**. Budgiver må være forberedt på at medhjelper kan be om lengre bindingstid av hensyn til saksbehandlingstid hos tingretten og medhjelper.

Dersom den som har begjært tvangssalg begjærer et bud stadfestet (akseptert) vil medhjelper sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og budgiver en skriftlig underretning om dette sammen med et utkast til fordeling av kjøpesummen. I meldingen vil det være opplyst at innsigelser mot stadfestelse av budet må være kommet frem til tingretten innen to uker fra avsendelse av underretningen fra medhjelper.

Etter at fristen for å fremsette innvendinger mot stadfestelse er utløpt, skal tingretten ved kjennelse avgjøre om budet skal stadfestes. Tingrettens kjennelse kan påankes. Anke må være inngitt innen én måned fra avsigelsen av kjennelsen.

Det gjøres oppmerksom på at bud kan bli stadfestet umiddelbart etter at fristen for å reise innvendinger mot stadfestelsen er utløpt, selv om budet har lengere akseptfrist.

3.5 Eiendommens tilstand – evt. mangler.

Salget gjennomføres som **tvangssalg etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven** på vegne av tingretten. Kjøper har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved tvangssalg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse ved tvangssalg.

Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens §§ 11-39:

«En mangel foreligger når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som

saken hører under etter tvisteloven. Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.»

4. Prisantydning, omkostninger og betaling av kjøpesum

4.1 Rapporter, Verdi-/lånetakst

Markedsvurdering NOK 400 000,-. Tilstandsrapport med markedsvurdering er avholdt av Paulsen Takst AS.

Prisantydning: NOK 400 000,-.

4.2 I tillegg tilkommer følgende kostnader:

Gebyr til statens kartverk for hjemmelsoverføring	NOK 545,-
Evt. gebyr til statens kartverk for notering av pant	NOK 545,-
Dokumentavgift	NOK 10 000,- – 2,5 % av kjøpesummen.

Omkostninger totalt utgjør NOK 11 090,- forutsatt at eiendommen selges til prisantydning og tinglysing av pantobligasjon.

Kjøpesummen skal betales til Advokatfirma Eurojuris Nord AS, postboks 866, 9488 Harstad. Betaling skal skje innen en oppgjørsdag, som er tre måneder fra den dag da bud forelegges retten. Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Selv om kjøper benytter muligheten til å avvente innbetaling av kjøpesummen iht. ovennevnte regler, vil kjøper overta risikoen for eiendommen på oppgjørsdag. Kjøper anbefales derfor å besørge eiendommen forsikret fra oppgjørsdag selv om stadfestelse først blir rettskraftig på et senere tidspunkt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er vanskelig å beregne konkret overtakelsesdato i tvangssalgssaker, og kjøper må påregne at det vil gå noe tid fra bud er stadfestet til overtakelse kan finne sted. Dette har sin årsak i bl.a. ankemuligheter og sen rettskraft.

Tilstandsrapport



Enebolig



Bygdeveien 87, 9475 BORKENES



KVÆFJORD kommune



gnr. 57, bnr. 73

Markedsverdi

400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 29.06.2025

Oppdragsnr.: 12438-1157

Referansenummer: ZG8226

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erlend Knutsen

Vår ref: Erlend Knutsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),

Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Riddersest, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.

Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.

Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.

Robin Riddersest har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

erlend@paulsentakst.no

480 14 125



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom i Bygdeveien, Kvæfjord – renoveringsobjekt med sentral beliggenhet og flott utsikt

Eiendommen ligger sentralt til i Bygdeveien i Kvæfjord kommune, med gangavstand til Borkenes sentrum. Området byr på kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehage, idrettsanlegg og øvrige offentlige tjenester. Boligen har fin utsikt over Bygdesundet og nærliggende områder, samt gode solforhold gjennom dagen.

Boligen er oppført over to etasjer. Nøyaktig byggeår er ikke dokumentert, men eiendommen ble registrert i 1965.

Bygningen har en normal, enkel standard i forhold til alder og konstruksjon.

Det er påbegynt innvendige renoveringsarbeider, og store deler av boligen er revet innvendig. Det er også registrert en pågående vannlekkasje.

Stedvis soppskade registrert ifm. lekkasje. Konstruksjon kan også ha skjulte skader ifm. vannlekkasje.

Eiendommen vurderes som et omfattende renoveringsobjekt, og kjøper må påregne betydelige oppgraderings- og utbedringskostnader for å bringe boligen til moderne standard.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taktekking av plater i metall. Taket er besikket fra bakkenivå. Kun øvre side mot nordøst er synlig fra bakkenivå.

Taket er byttet i senere tid.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp, takstige og beslag i metall.

Taknedløp er av eldre ukjent alder.

Yttervegg:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Kledning er i hovedsak fra byggeår. En vegg påbegynt renovert.

Takkonstruksjon:

Eldre saltakkonstruksjon av plassbygde sperrer.

Konstruksjon er bygget opp som en luftet kaldtakkonstruksjon.

Nyere undertak av Brettex. Vindskier og kasser i tre.

Tilkomst via luke i innvendig himling.

Vindu:

Vindu med malte trekarmer, doble og 2-lags glass.

Vindu er i hovedsak fra byggeår. To stk. nyere vindu fra 2006.

Dør:

2 stk. eldre ytterdører med glass.

1 stk. malt verandadør.

1 stk. nyere malt ytterdør.

Dørene er i hovedsak av eldre alder.

Balkong:

Balkong på ca 3m².

Bærende konstruksjon er igjenkledd, og har ukjent tilstand.

Dekke av plater i metall.

Rekkverk i tre og metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater.

Vegger:

Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, malt mur og våtromsplater.

Gulv:

Boligen har gulv med laminat, belegg, flis, teraflex eller lignende og betong.

Himling:

Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, slettmalte bygningsplater og panel.

Overflater er i hovedsak av eldre alder.

Etasjeskiller:

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring.

Etasjeskille mellom underetasje og 1. etg. av tre. Ukjent isolasjonsnivå.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Eldre teglpipe fra byggeår.

Sotluke etablert i underetasjen.

Boligen har ikke ildsted.

Rom under terreng:

Boligen har kjeller/underetasje og flere rom under terreng.

Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller:

Det er registret ventiler i mur i underkant av dekke mot grunn.

Forholdet tyder på at det er krypkjeller under boligen.

Eventuell tilkomst er ikke lokalisert. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

Trapp:

180 graders svingtrapp.

Beskrivelse av eiendommen

Malt tre trapp med belegg i trinn.
Trappen er fra byggeår.

Dør:
Boligen har finerte dører fra byggeår.
En nyere dør ved bad i 1. etg.
Stedvis manglende dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg.
Rommet har fliser på gulv, våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte himlingsplater.
Rommet var renoverert i senere tid, men har hatt større vannlekkasje over ukjent tidsrom.
Rommet anses å være totalskadet og må påregnes totalrenoverert.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad i underetasjen
Gulv av betong med teraflex eller lignende. Vegger med våtromstapet og våtromsplater. Himling av panel.
Rommet har toalett, servant på vegg, dusj på vegg og varmtvannsbereder.

Det må forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet ligger i området under bad i 1. etg. med vannskade. Fukt i himling registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har ikke kjøkken.

Kjøkken er påbegynt montert.
Avtrekk fra kjøkken er ikke etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig vann og avløp:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber fra byggeår, samt rør i rør av nyere ukjent alder.
Stoppekrane plassert i underetasjen.
Avløpsrør i plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert i bad i underetasjen og er produsert i 1983.
Bereder er ikke tilkoblet.

Elektrisk anlegg:
Skjult og åpent elektrisk anlegg.
Stedvis påbegynt renovering av det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i underetasjen.

Anlegg var ikke i drift på befaringstidspunktet.
Eier var ikke tilstede ved befaring og det foreligger ingen dokumentasjon.

Brannteknisk:
Slukkeapparat og brannmeldere er ikke lokalisert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

Drenering:
Stedvis synlig grunnmursplast av nyere ukjent alder.
Ellers ukjent utførelse.

Grunnmur og fundament:
Grunnmur i betong. Utvendig malt.
Ukjent fundament.

Terreng:
Skrånende terreng.

Utvendig vann og avløp:
Utvendige avløpsrør er av ukjent alder og type. Soilrør registrert ved gulv på bad i underetasjen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent alder og type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Oljetank:
Det er registrert dagtank/pumpe for oljefyring.
Det er ikke kjent om det foreligger utvendig nedgravd oljetank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	150 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	150 m ²
Totalpris	400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort endringer i senere tid.

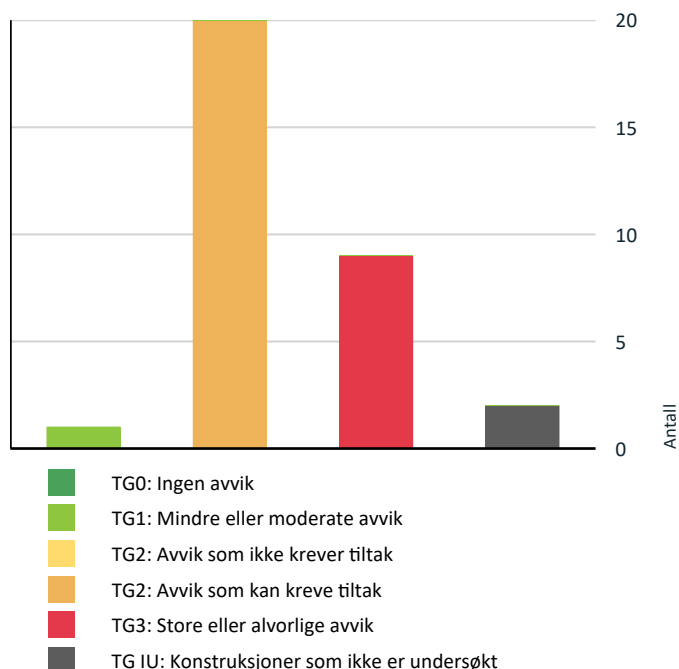
Enkelte vegger ifm. boder i underetasjen er flyttet.

Soverom i tilknytning til stue i 1. etg. er fjernet. Vegger mellom vindfang og opprinnelig gang, samt vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Bad er utvidet.

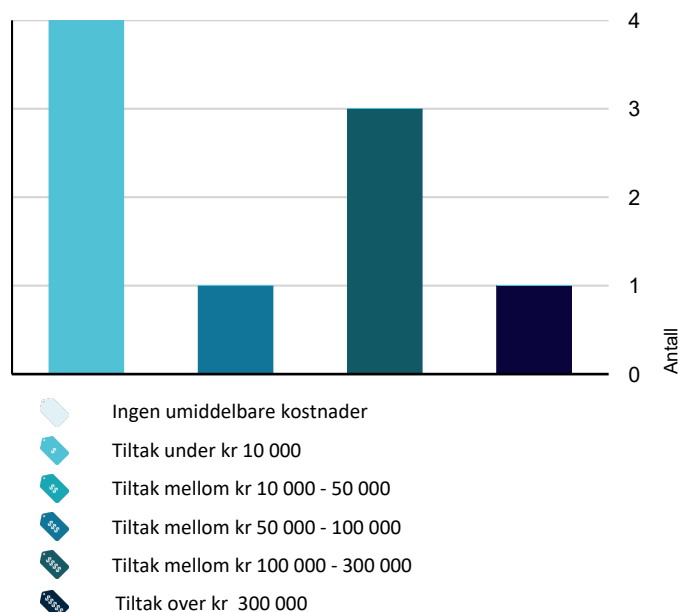
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Ukjent byggeår. Eiendommen etablert i 1965 ut fra matrikkel.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Store deler av boligen er revet innvendig ifm. påbegynte renoveringsarbeider. Pågående vannlekkasje. Boligen anses å være et renoveringsobjekt. Større påkostninger må påregnes.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av plater i metall. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Kun øvre side mot nordøst er synlig fra bakkenivå. Taket er byttet i senere tid.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, takstige og beslag i metall. Taknedløp er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taknedløp er av eldre ukjent alder og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Nedløp har ikke tilfredsstillende bortledning av takvann og er stedvis mangelfull.

Det er registrert skade på takrenner. Snøfanger mangler på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kostnader med utbedring av renne samt nedløp. For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser mangelfullt nedløp.



Bildet viser skade i takrenne.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Kledning er i hovedsak fra byggeår. En vegg påbegynt renoveret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lite lufting, manglende musebånd og manglende klemlekt/tetting i nedre del av kledning. Kledningen er generelt gammel og værslitt. Vegg som er påbegynt renoveret er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader med vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



Utvendig oversiktsbilde.



Utvendig oversiktsbilde.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre saltakkonstruksjon av plassbygde sperrer.
Konstruksjon er bygget opp som en luftet kaldtakkonstruksjon.
Nyere undertak av Brettex. Vindskier og kasser i tre.
Tilkomst via luke i innvendig himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert undertak som er løsnet fra takspærre.
Det er registrert fuktmerker i undertak.
Vindskier er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader med vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.
Fuktmerker skyldes trolig lekkasje og må undersøkes nærmere.



Bildet viser løst undertak.



Bildet viser fuktmerker i undertak.

TG 2 Vinduer

Vindu med malte trekarmner, doble og 2-lags glass.
Vindu er i hovedsak fra byggeår. To stk. nyere vindu fra 2006.
Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er i hovedsak av eldre alder og normal brukstid er omme.
Vindu er værslitt med flakkende maling og sprukket treverk.
Enkelte vindu er stiftet plast over på innvendig side.
Et vindu er trolig knust/sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader med vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.
Vindu av eldre alder bør påregnes utskiftet.



Bildet viser vindu.

Tilstandsrapport



Bildet viser vindu.

TG 2 Dører

- 2 stk. eldre ytterdører med glass.
- 1 stk. malt verandadør.
- 1 stk. nyere malt ytterdør.

Dørene er i hovedsak av eldre alder.
Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene av eldre alder er værslitt og normal brukstid er omme.
En dør er skrudd fast i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører av eldre alder bør påregnes utskiftet.



Bildet viser eldre ytterdør.



Bildet viser eldre ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 3m².

Bærende konstruksjon er igjenkledd, og har ukjent tilstand.

Dekke av plater i metall.

Rekkverk i tre og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen er generelt gammel og slitt. Råte registrert.

Metallplater er rustet. Rekkverk har åpninger, samt høyde som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongen må påregnes renoveret.

Bærende konstruksjon er igjenkledd og kan inneha skjulte skader.

Nærmere undersøkelser må gjøres.



Bildet viser deler av balkong.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige overflater.

Vegger:

Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, malt mur og våtromsplater.

Gulv:

Boligen har gulv med laminat, belegg, flis, teraflex eller lignende og betong.

Himling:

Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater, slettmalte bygningsplater og panel.

Overflater er i hovedsak av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av 1. etg., samt deler av underetasjen mangler innvendige overflater.

Enkelte overflater er vannskadet. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende og skadede overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Større påkostninger må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuksikring.
Etasjeskille mellom underetasje og 1. etg. av tre. Ukjent isolasjonsnivå.

Høydeforskjeller er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad i 1. etg. har hatt pågående vannlekkasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfang av vannlekkasje må undersøkes nærmere.

Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Prisestimatet under kan avvike da omfang av eventuelle skader ikke er kjent.

Det gjøres oppmerksom på at det også er registrert fukt i betong i området under bad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nyttig info:

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

Tiltak:

Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

! TG 2 Pipe og ildsted

Eldre teglpipe fra byggeår.

Sotluke etablert i underetasjen.

Boligen har ikke ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er stedvis tildekket i underetasjen.

Det er registrert flakkende puss/maling rundt sotluke.

Deler av overflaten i 1. etg. er revet/skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påkostninger med renovering må påregnes.

Pipen anbefales kontrollert av feievesen.



Bildet viser deler av pipe i 1. etg.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har kjeller/underetasje og flere rom under terreng.

Hulltaking er ikke foretatt da flere rom har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Saltutslag er en sikker indikasjon på fuktgjennomtrenging.

Forholdet bør ses i sammenheng med drenering.

! TG IU Krypkjeller

Det er registret ventiler i mur i underkant av dekke mot grunn.

Forholdet tyder på at det er krypkjeller under boligen.

Eventuell tilkomst er ikke lokalisert. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

! TG 3 Innvendige trapper

180 graders svingtrapp.

Malt tre trapp med belegg i trinn.

Trappen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er av eldre alder og er generelt slitt.

Rekkverk og håndløper mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader med vedlikehold og utbedring må påregnes.

Rekkverk må monteres for lukking av avvik med tilstandsgrad 3.

Trappen anbefales utskiftet.

Kostnadsestimatet omfatter kun etablering av manglende rekkverk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser trapp.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har finerte dører fra byggeår.
En nyere dør ved bad i 1. etg.
Stedvis manglende dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er i hovedsak av eldre alder. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og slitasje.
Dør til bad er påvirket av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader må påregnes.
Enkelte dører må påregnes utskiftet, samt montert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad i 1. etg.
Rommet har fliser på gulv, våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte himlingsplater.
Rommet var renovert i senere tid, men har hatt større vannlekkasje over ukjent tidsrom.
Rommet anses å være totalskadet og må påregnes totalrenovert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimater omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser bad.



Bildet viser bad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår.
Gulv av betong med teraflex eller lignende. Vegger med våtromstapet og våtromsplater. Himling av panel.
Rommet har toalett, servant på vegg, dusj på vegg og varmtvannsbereder.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet ligger i området under bad i 1. etg. med vannskade. Fukt i himling registrert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

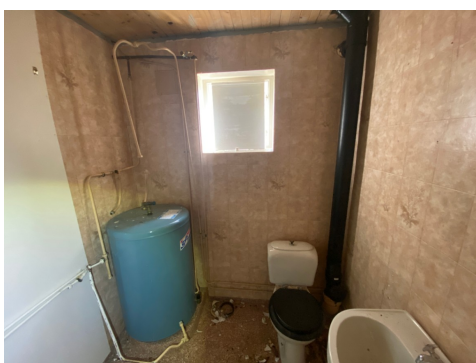
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

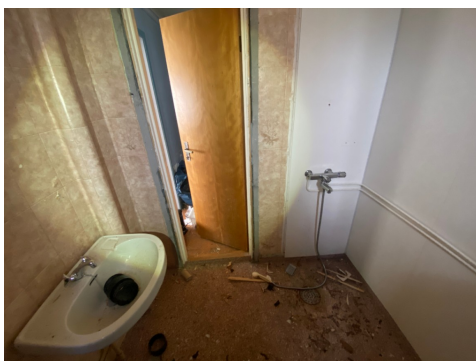
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimater omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser bad i underetasjen.



Bildet viser bad i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD



Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert fukt i himling i rommet, samt fukt i gulv utenfor rommet.

Avvik stammer trolig fra lekkasje fra bad i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN



Overflater og innredning

Boligen har ikke kjøkken.

Kjøkken er påbegynt montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken er påbegynt montert. Det vites ikke om resterende skrog og nødvendige komponenter er i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kostnader for montering og eventuell komplettering av kjøkken.



Bildet viser deler av påbegynt kjøkken.



Bildet viser deler av påbegynt kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN



Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken er ikke etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk fra kjøkken er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kostnader for etablering av avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER



Vannledninger

Tilstandsrapport

Boligen har innvendige vannledninger av kobber fra byggeår, samt rør i rør av nyere ukjent alder.

Stoppekrane plassert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme for rør av kobber. Det er lekkasje på bad i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjøres.

Det anbefales kontroll av rørlegger for kartlegging av omfang av skade på rør.

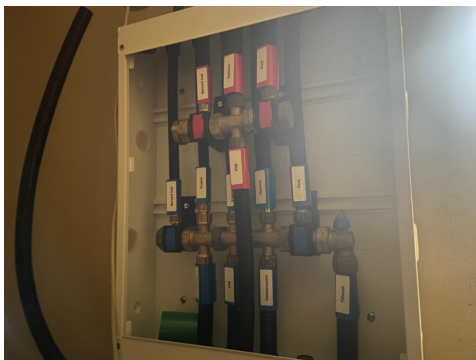
Kostnader med utbedring må påregnes.

Kostnadsestimatet under omfatter kun kontroll, og hensyntar ingen utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser stoppekrane.



Bildet viser rørskap.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vites ikke om avløpsrør har skader etter vannlekkasje.

Det er trolig at vannlekkasje skyldes frost, og eventuelle sluker etc. kan ha frostskaider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av innvendige avløp.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg og spalteventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende utvendig ventilkappe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilkappe bør monteres.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert i bad i underetasjen og er produsert i 1983.

Bereder er ikke tilkoblet.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Bereder er ikke tilkoblet og tilstand er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereder anbefales kontrollert av rørlegger.

Utskifting kan ikke utelukkes.



Bildet viser varmtvannsbereder.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
Stedvis påbegynt renovering av det elektriske anlegget.
Sikringsskap plassert i underetasjen.

Anlegg var ikke i drift på befaringstidspunktet.
Eier var ikke tilstede ved befaring og det foreligger ingen dokumentasjon.
Anlegget er ikke videre vurdert av takstmann.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. 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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Ja Deler av anlegget er påbegynt renoveret. Det foreligger ingen dokumentasjon som er kjent for takstmann.

Sikringsskap av eldre alder har hull som ikke er tettet med brannhemmende tettemasse. Stedvis åpne koblinger registrert.

Generell kommentar

Det må påregnes kostnader med utførelse og ferdigstilling av elektrisk anlegg.

Takstmannens helhetsvurdering av det elektriske anlegget er kun basert på visuell kontroll. Takstmann har ikke kompetanse på elektrisk anlegg utover å besvare standard spørsmål. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, med mindre anlegget er nytt og dokumentert.

Kostnadsoverslag under omfatter kun kontroll av anlegget og hensyntar ingen utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser sikringsskap.



Bildet viser sikringsskap.

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 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.

Tilstandsrapport

Slukkeapparat og brannmeldere er ikke lokalisert.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Stedvis synlig grunnmursplast av nyere ukjent alder.
Ellers ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert grunnmursplast som ikke er klemt med klemplister.
Stedvis registrert saltutslag i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende klemplister kan medføre at fukt trenger ned mellom mur og grunnmursplast.

Saltutslag kan ha årsakssammenheng med manglende klemplister, samt at taknedløp ikke har tilfredsstillende bortledning av vann ved mur.



Bildet viser grunnmursplast som er strukket ut av klemplister.



Bildet viser grunnmursplast som er strukket ut av klemplister.



Bildet viser manglende klemplister.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Utvendig malt.
Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i mur.
Mur er stedvis litt værslitt med flakkende maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser sprekk i mur.

! TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terreng i bakkant av boligen faller ned mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng anbefales kontrollert i tider med mye nedbør.

Tiltak kan ikke utelukkes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent alder og type. Soilrør registrert ved gulv på bad i underetasjen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent alder og type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Nærmere undersøkelser må gjøres.

Oljetank

Det er registrert dagtank/pumpe for oljefyring.

Det er ikke kjent om det foreligger utvendig nedgravd oljetank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje (fyringsolje og parafin) til oppvarming av bygninger i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales sanering av innvendig anlegg for oljefyring.

Det kan ikke utelukkes at det er utvendig oljetank. Nærmere undersøkelser må gjøres.



Bildet viser Dagtank/pumpe for oljefyr.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

150 m²/146 m²

Enebolig: 4 Gang, Stue/kjøkken, 4 Soverom,
Bad/vaskerom, 4 Bod, Bad, Vindfang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 400 000

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 1 250 000

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

400 000

Konklusjon markedsverdi

400 000

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn. Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bergsveien 28 ,9475 BORKENES 144 m ² 1961 4 sov	10-04-2024	1 850 000	1 666 666		1 666 666	11 574
2 Bygdeveien 67 ,9475 BORKENES 232 m ² 1969 4 sov	08-01-2025	2 250 000	2 100 000		2 100 000	9 052

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.	23 213
Forsikring, estimert.	Kr.	8 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	38 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	69 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	850 000
------------------------------------	------------	----------------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

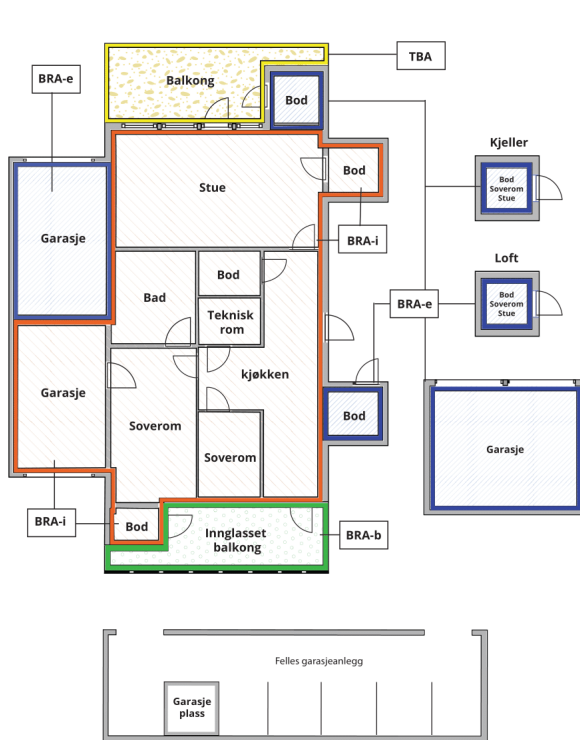
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	75			75	3
Underetasje	71	4		75	
SUM	146	4			3
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom		
Underetasje	Gang, Gang 2, Bod, Bod 2, Annet uinnredet rom, Bad, Annet uinnredet rom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang 3	Vindfang	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Enkelte rom hadde ikke tilkomst på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er gjort endringer i senere tid.

Enkelte vegger ifm. boder i underetasjen er flyttet.

Soverom i tilknytning til stue i 1. etg. er fjernet. Vegger mellom vindfang og opprinnelig gang, samt vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Bad er utvidet.

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	136	10

Kommentar

Enebolig

Bodareal kan være større enn oppgitt. Tegning var ikke tilgjengelig før etter befaring og viser mer bodareal enn taksten opplyser.

Deler av rom og vegger i kjeller var flyttet/revet på befaringen. Arealer er kun omtrentlig opplyst.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Erlend Knutsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5510 KVÆFJORD	57	73		0	896.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bygdeveien 87

Hjemmelshaver

Lund Melvin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bygdeveien i Kvæfjord kommune.

Det er gangavstand til Borkenes sentrum med skoler, butikker, idrettsanlegg, og offentlige tjenester.

Fin utsikt over Bygdesundet og omkringliggende områder. Gode solforhold.

Adkomstvei

Avkjøring er ikke etablert.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er i reguleringsplanen 19730001 og plan 19840004 - Del av Borkenes Sentrum avsatt til boligformål.

Hoveddelen av eiendommen er regulert i bebyggelsesplan 1968. Bebyggelsesplanen foreligger ikke i kommunens arkiv

Om tomten

Slakt skrånende tomt.

Stedvis grøntareal som ikke er vedlikeholdt.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser registrert.

Bebyggelsen

Enebolig over 2 etasjer. Eksakt byggeår er ukjent.

Eiendommen opprettet i 1965.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 050 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Ikke tilstede på befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.06.2025	Innhentet	Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæring		Det er ikke levert egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.06.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja
Kommunal info.	30.05.2025	Fremvist	Gjennomgått	29	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZG8226>

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 73	Kommune:	5510 Kvæfjord
Adresse:		Grunnkrets:	210 Borkenes
Veiadresse:	Bygdeveien 87, gatenr 1100	Valgkrets:	1 Borkenes
	9475 Borkenes	Kirkesogn:	11020701 Kvæfjord
Oppdatert:	12.11.2024	Tettsted:	8021 Borkenes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Nytun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.09.1965	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	896,3 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5510/57/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5510/57/73	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	15.09.1965	Avgiver	5510/57/13	-886,4
	Matrikkelført:		Mottaker	5510/57/73	886,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bygdeveien 87	Bolig	154,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

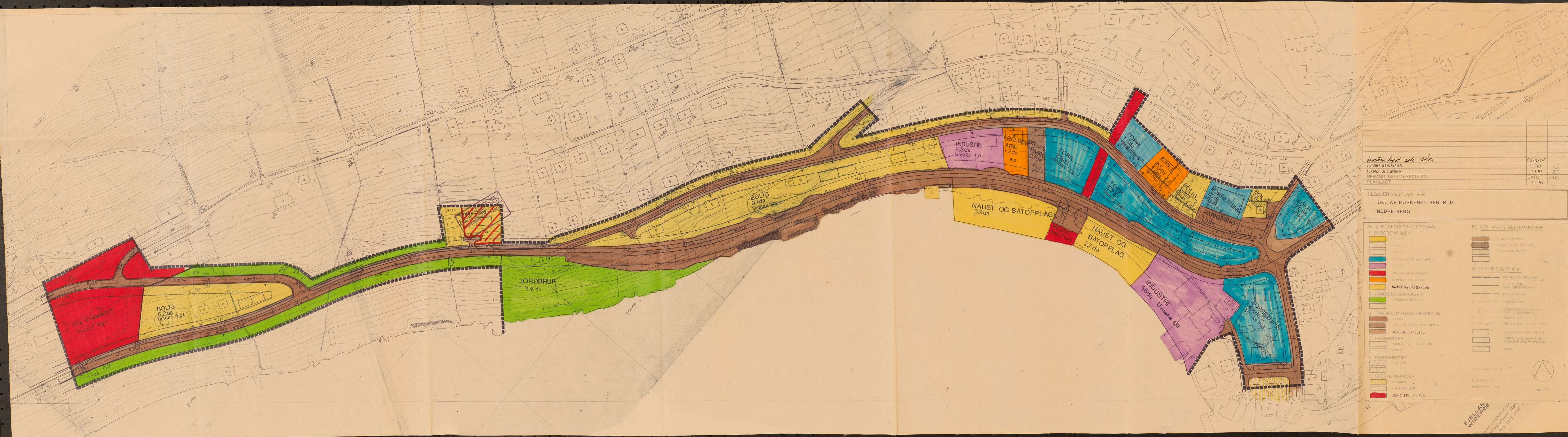
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	89,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	154,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	154,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	191064011			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			79,0		79,0				
H01	1		75,0		75,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





SITUASJONSKART

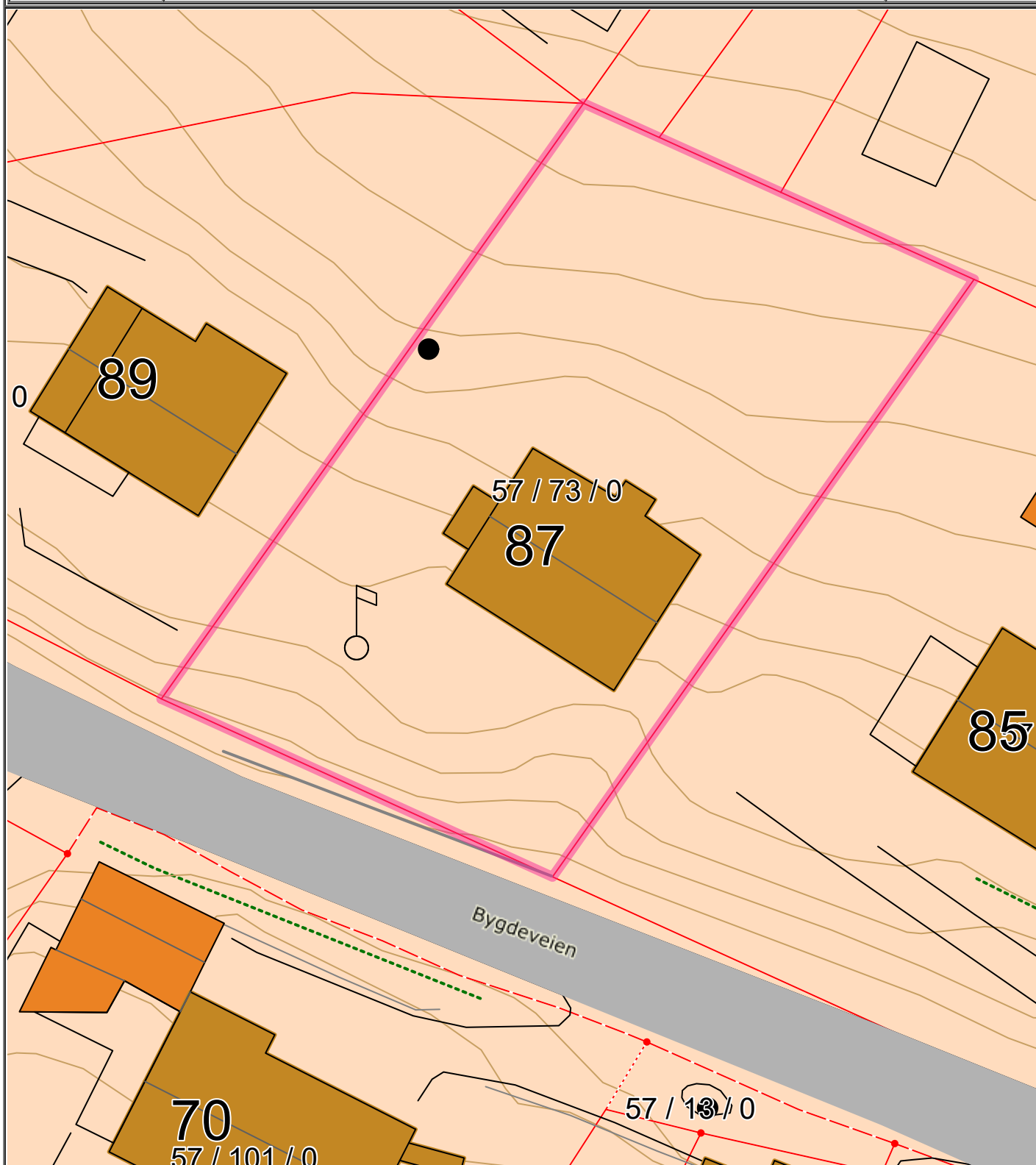


Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bygdeveien 87, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				

**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 6/6-2025 Sign: AH

Målestokk 1:300



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



SITUASJONSKART

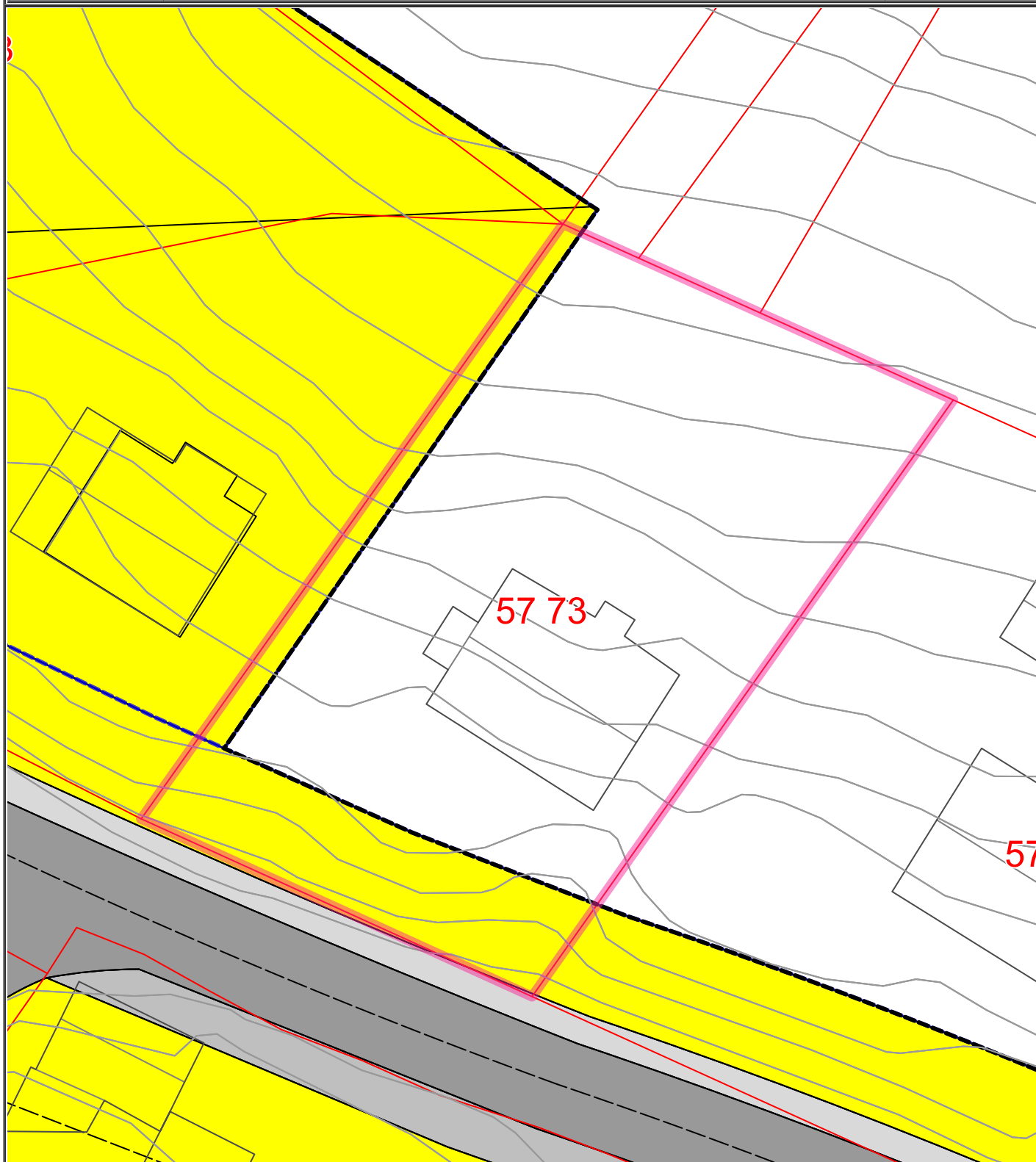


Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bygdeveien 87, 9475 BORKENES			
Hj.haver/Fester:				

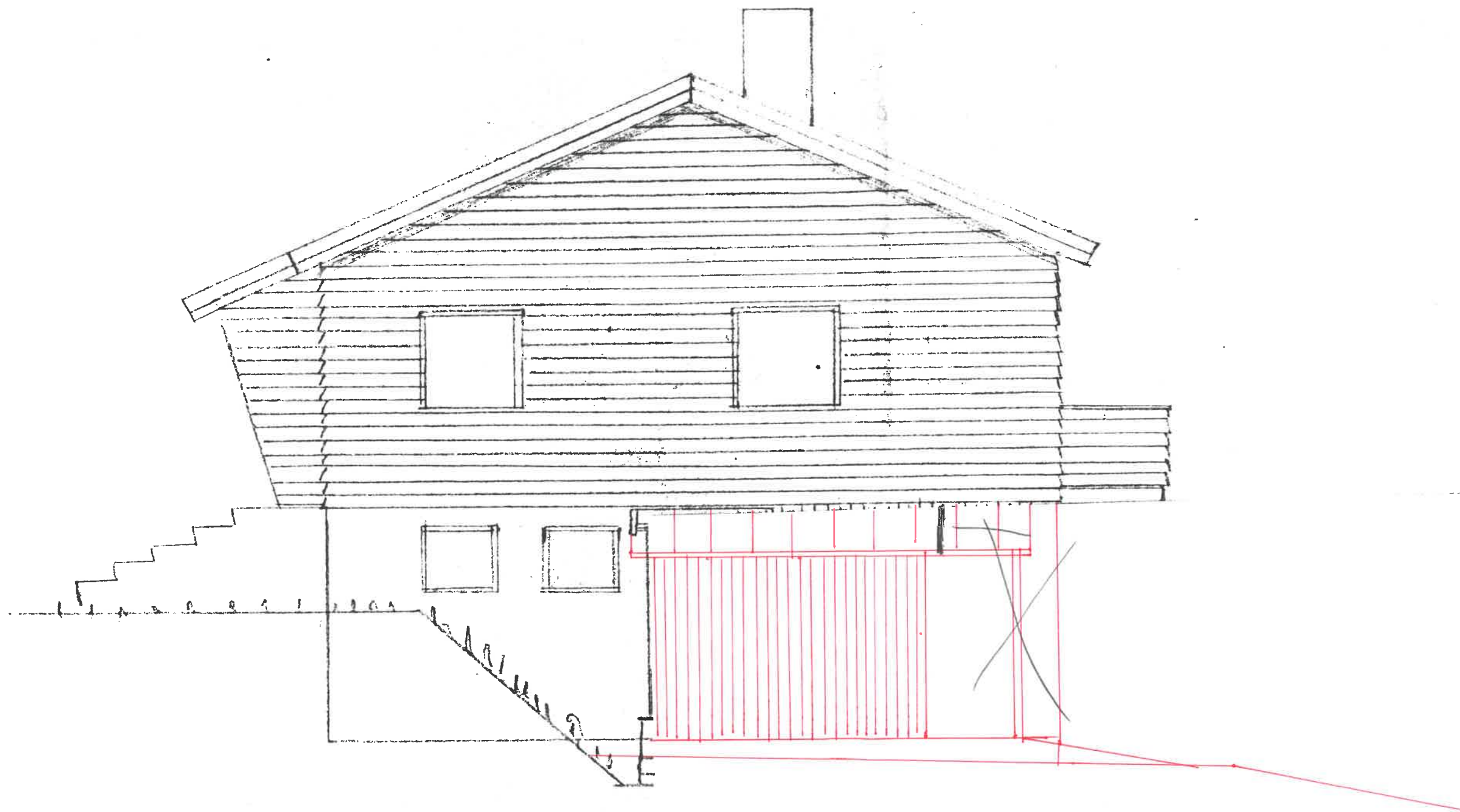
**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 6/6-2025 Sign: AH

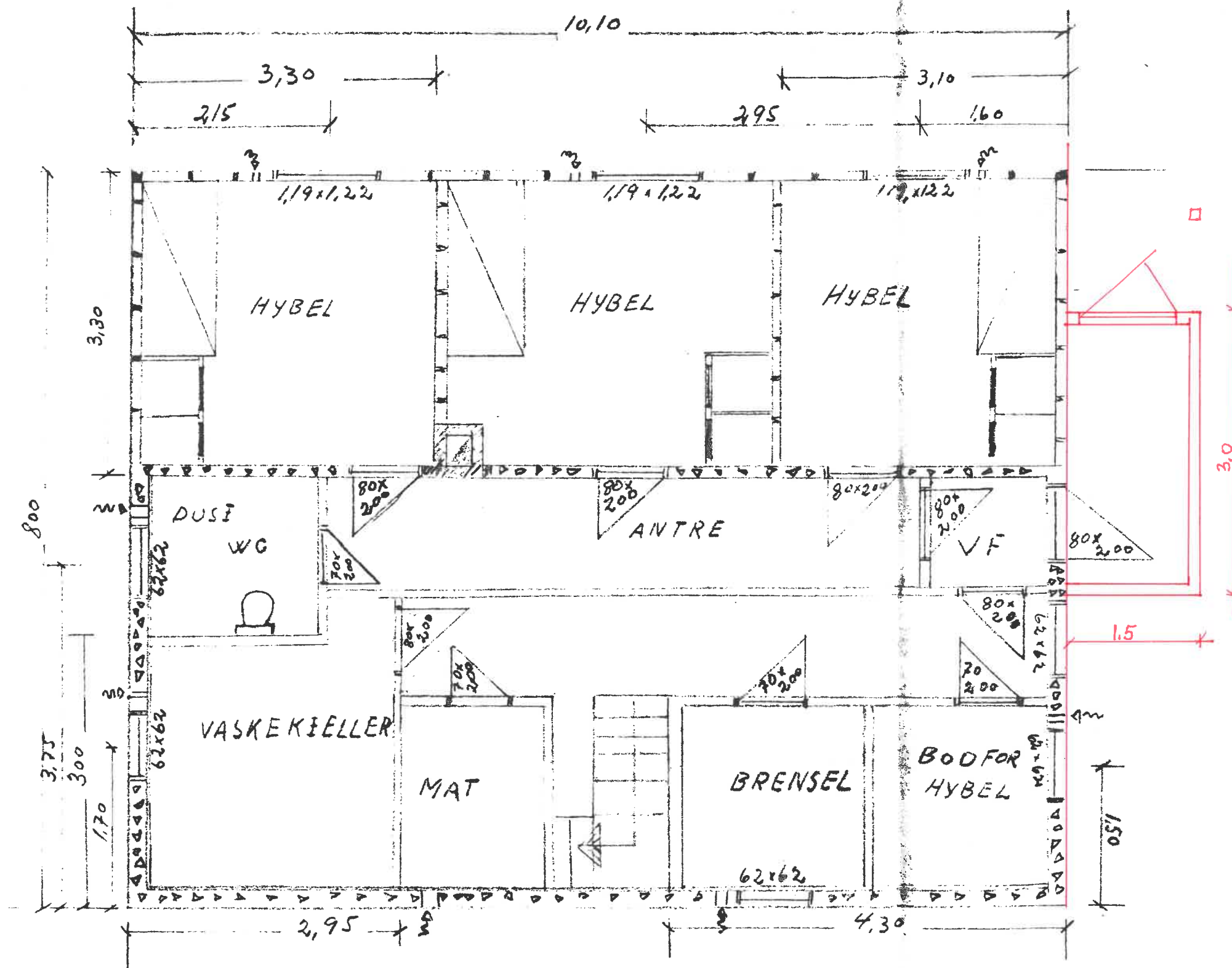
Målestokk 1:300



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



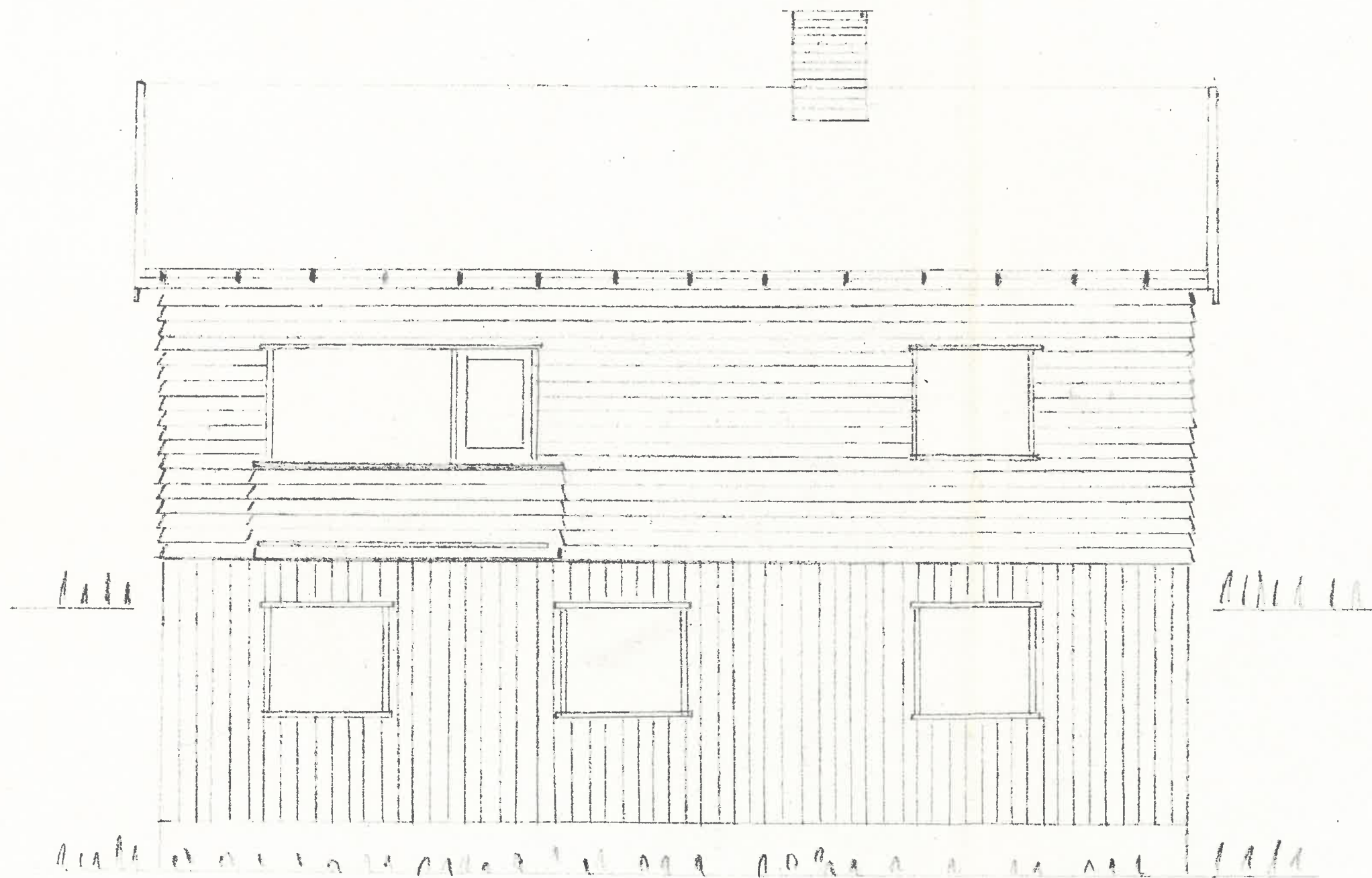
FASADE



GRUNNPLAN

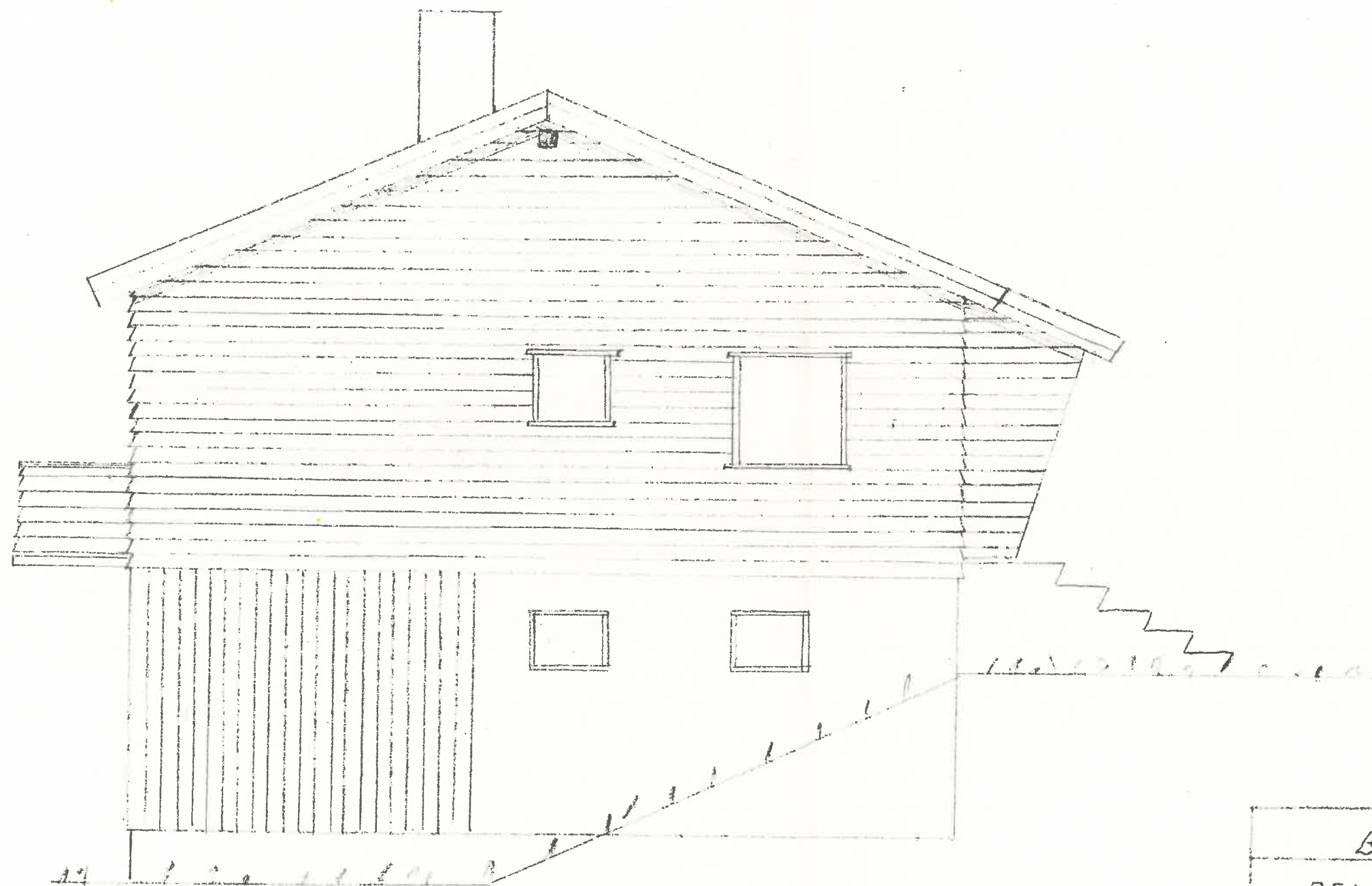
Austand til grense 57/61
6.70 m.

Bolighus 129.	
PEDER KNUTSEN	
M. 1:50	Borkenes 1/1 1965
MAL i Gm.	PEDER KNUTSEN



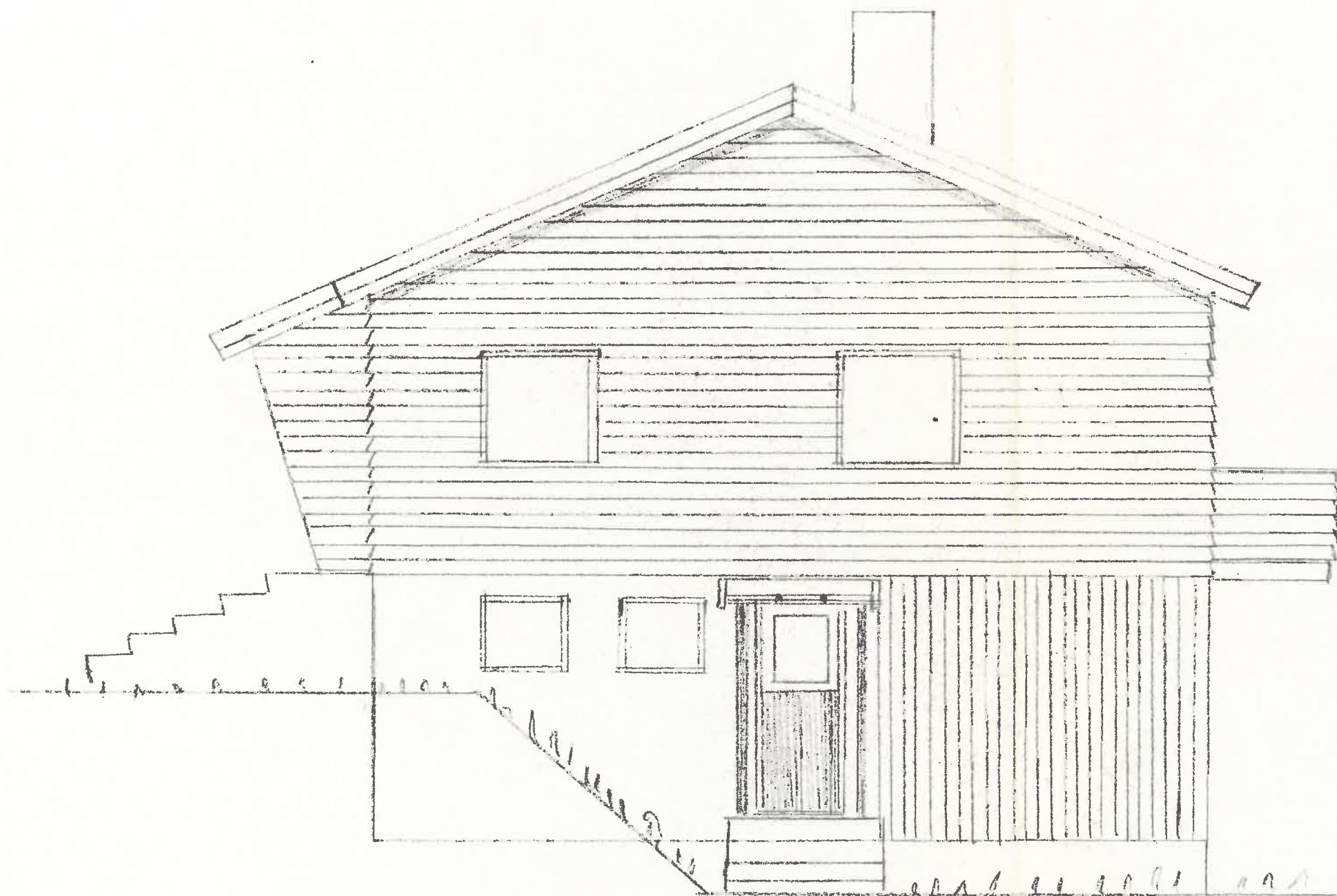
FASADE SØR

Bolighus 1 etg.	
PEDERKNÜTSEN	
M. 1:50	Borkenes 1/1965
Målt om	PEDERKNÜTSEN



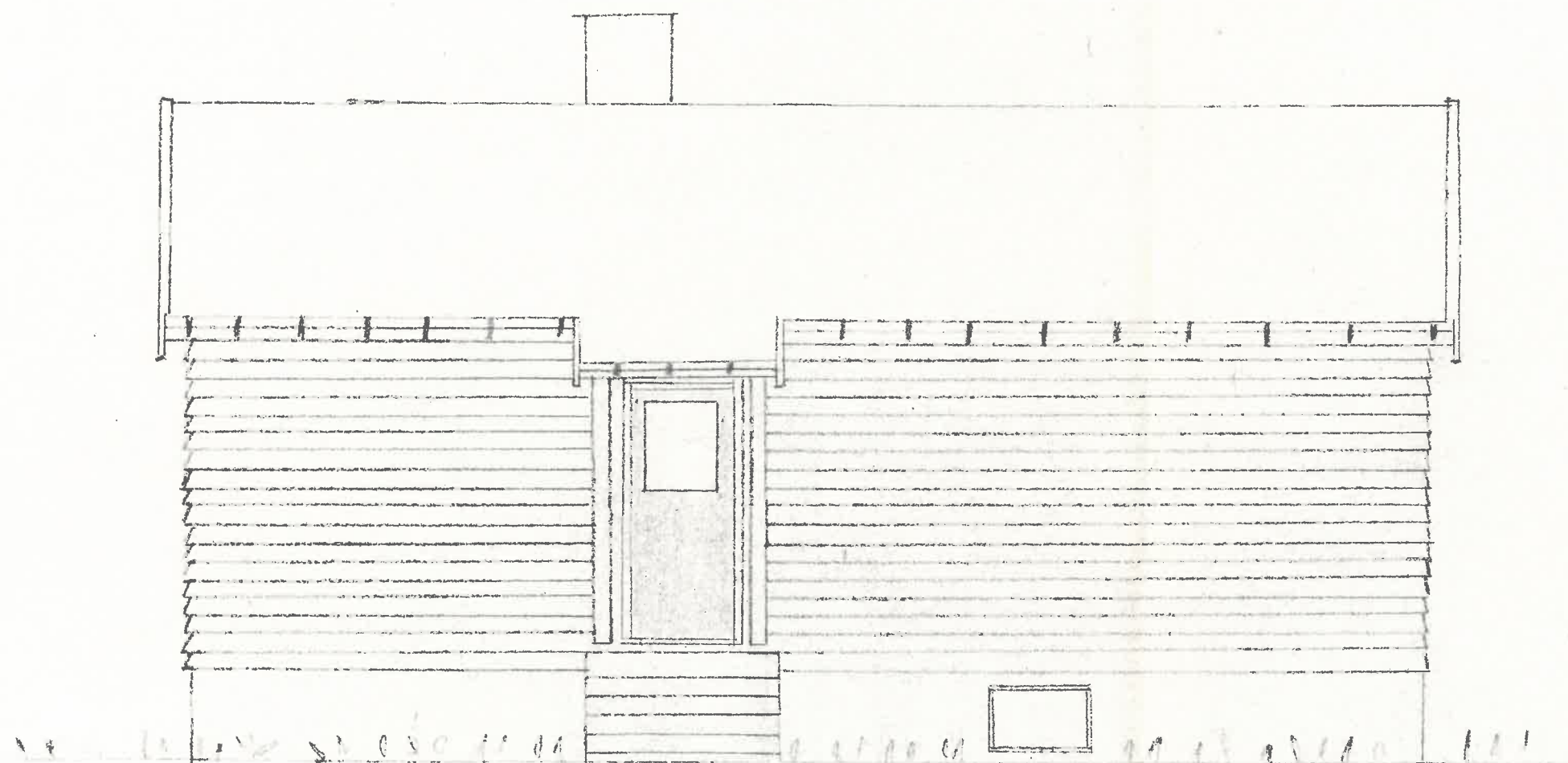
FASADE ØST

Bolighus 1etg	
PEDER KNUTSEN	
N 1:50	Borkenes 7/1965
Målt av	Peder Knutsen



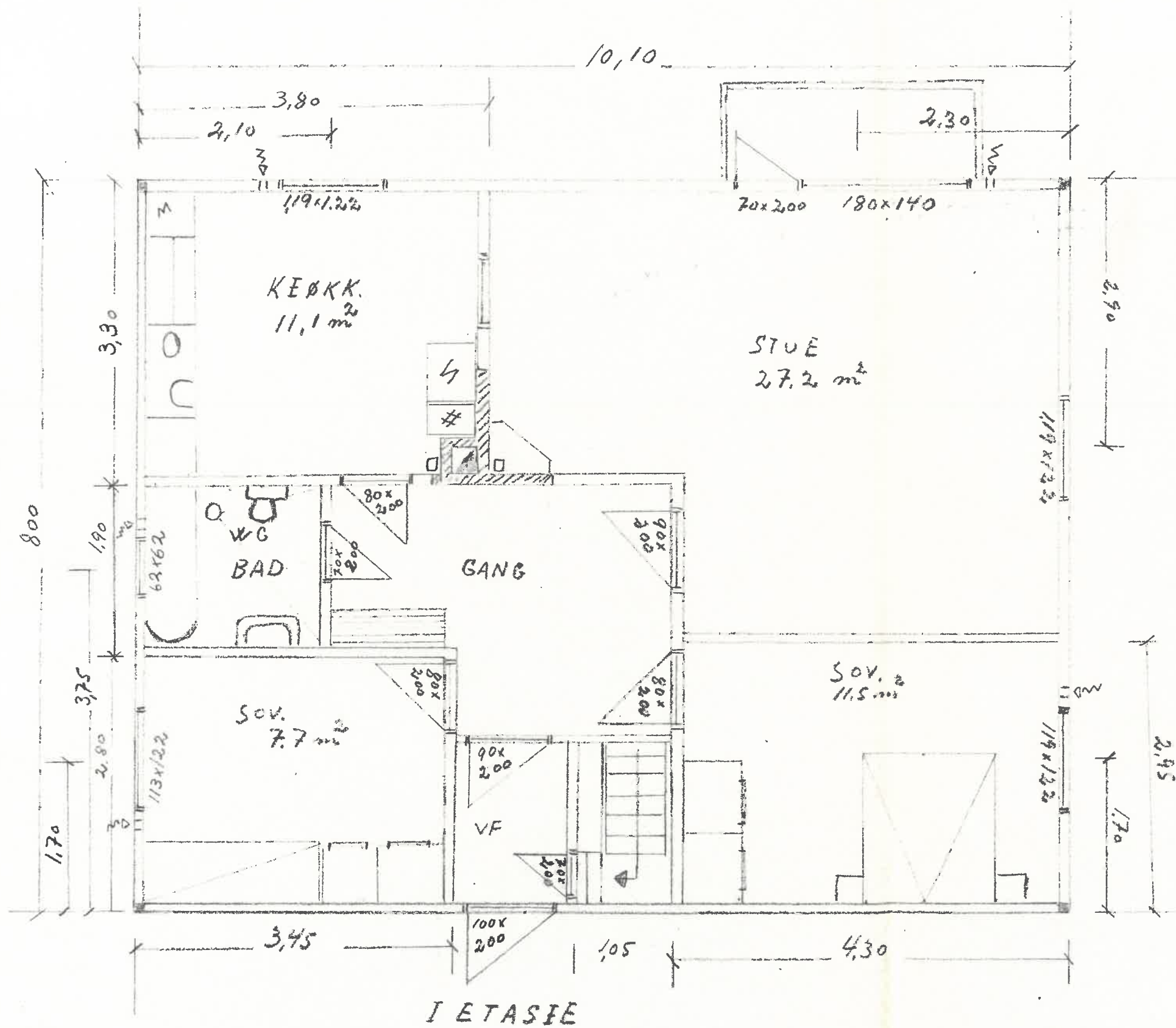
FASADE VEST

Bolighus 1etg.	
PEDER KNUTSEN	
M 1:50	Borkenes 11. 1965
Marian	Peder Knutsen

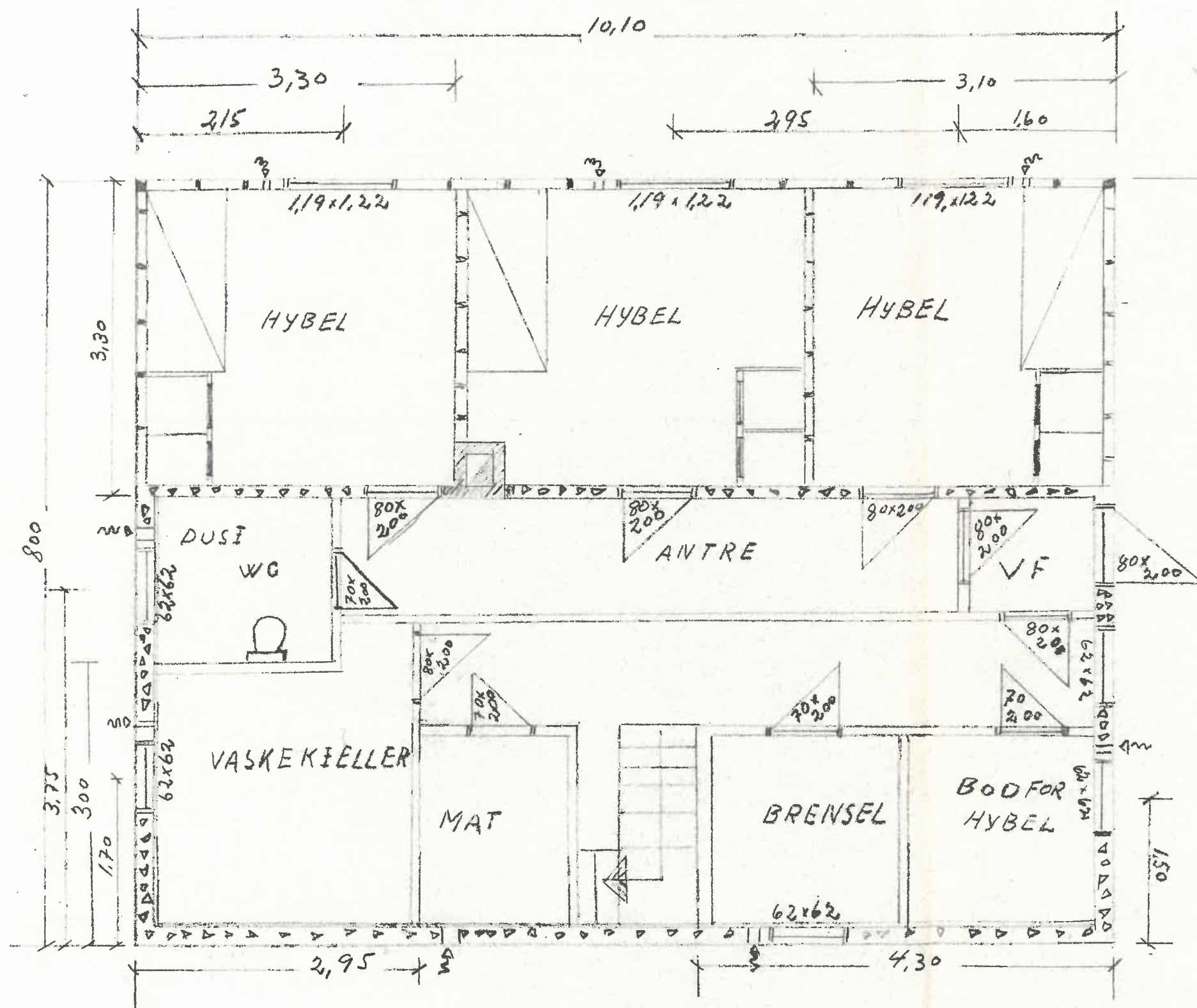


FASADE NORD

Bolighus / etg.	
PEDER KNUTSEN,	
M 1:50 Borkenes 11/1965	
Mål 1:50	Peder Knutsen

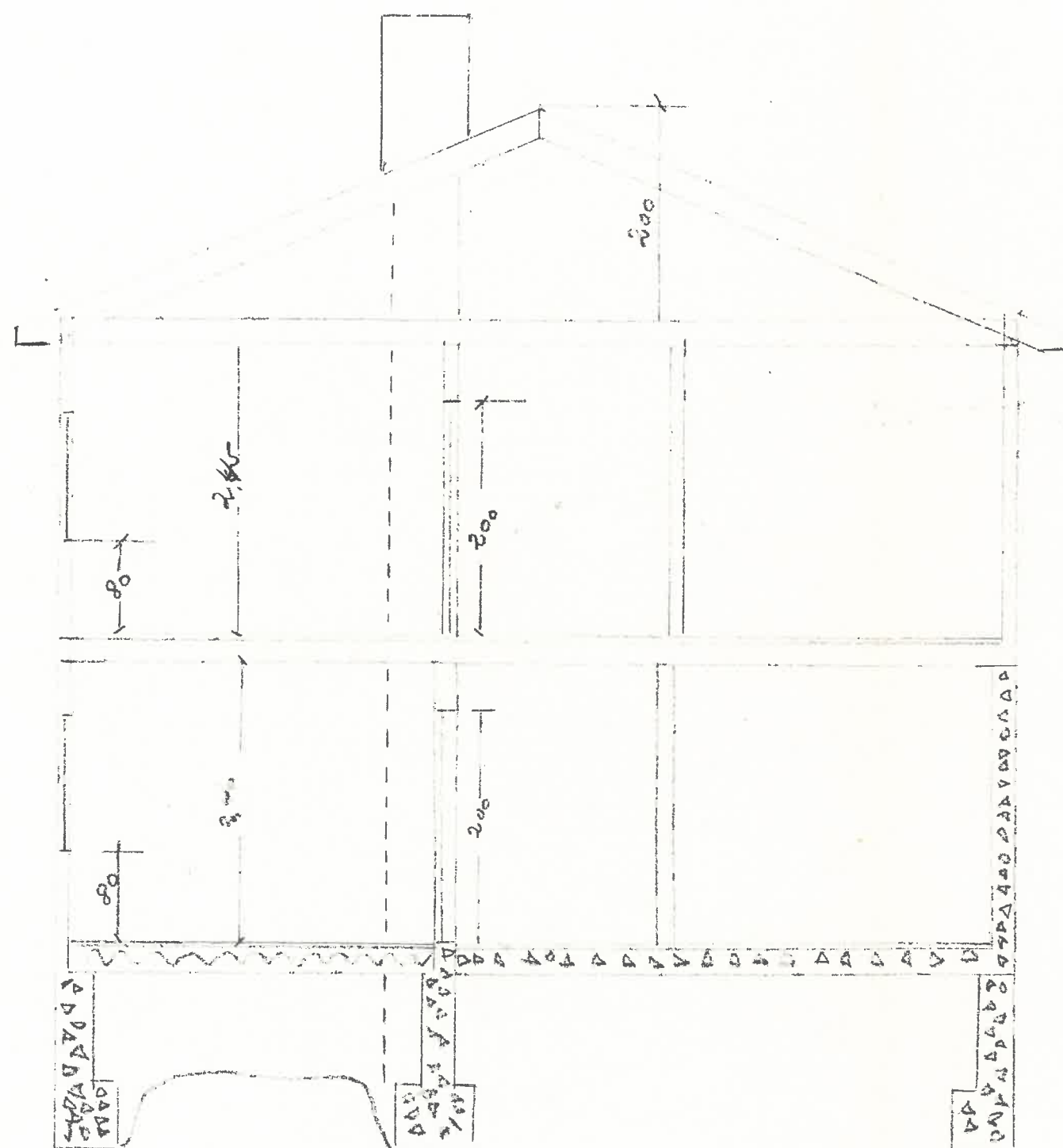


Bolighus letg.	
PEDER KNUTSEN	
M. 1:50	Borkenes 11-1965
Målt av	PEDER KNUTSEN



GRUNNPLAN

Bolighus 1 etg.	
PEDER KNUTSEN	
M. 1:50	Borkenes 11. 1965
MAL i Gm.	PEDER KNUTSEN



SNITT

Beligghus / etg.	
PEDER KNÜTSEN	
M. 1:50	Borkenes 11/1965
Målt om	PEDER KNÜTSEN

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 57.73.0.0 / 4011 (Bygdeveien 87)

Avtale nr.	548	Avtaletype	Privateiendom		
Eiendom	Bygdeveien 87	Eiendomstype			
Bruksnavn		Eiendomsforhold	Ikke i bruk		
Gårds- og bruksnr.	57.73.0.0	Tinglyst	20.08.2021		
Delnummer	4011	Utgår			
Internkunde		Ressurs			
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1		
Kunde navn	Lund Melvin	Eier navn	Lund Melvin		
Adresse		Adresse			
Postnr/sted		Postnr/sted			
Land	NORGE	Land	NORGE		
Beregnet årsbeløp for 2025					
Varegruppe	Varegruppenavn	Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
200	Vann	4 499,40	4 499,40	1 124,88	5 624,28
300	Avløp	4 713,48	4 713,48	1 178,40	5 891,88
400	Feiing	462,96	0,00	0,00	462,96
600	Eiendomsskatt	4 548,00	0,00	0,00	4 548,00
700	Renovasjon	5 349,00	5 349,00	1 337,28	6 686,28
Totalt		19 572,84	14 561,88	3 640,56	23 213,40

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for
DEL AV BORKENES SENTRUM - NEDRE BERG.

Dato for siste revisjon 30.09.83

Dato for kommunestyrets vedtak: 09.12.83

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som
på plankartet er vist med reguleringsgrense.

A AREALBRUK

Området reguleres for følgende formål

Byggeområder
Landbruksområder
Trafikkområder
Friområder
Spesialområder
Felles areal for flere eiendommer

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger

I området skal oppføres boligbebyggelse med
tilhørende anlegg.

1.12. Maust og båtopplag

I området skal det etter plan med nærmere best-
emmelser, som må godkjennes av bygningsrådet
oppføres bebyggelse for lagring av småbåter og
anlegg for å sette ut og ta på land småbåter,
samt plan for korttidsparkering av biler til
båtarrangementet. Parallellt med fylkesveg anlegges
adkomstveg til lager for småbåter og driftsbygning/
brygge på gnr. 57, bnr.23.

1.2. Forretninger

I området skal oppføres forretningsbebyggelse,
herunder forretninger med nødvendige lager-
lokaler, kontorer, hotell- og restaurant-
virksomhet med tilhørende parkeringsareal.
Boliger og lokaler til sosiale og kulturelle
formål kan innredes etter bygningsrådets samtykke.

1.3. Industri

I området tillates oppført bygninger for lett
industri og/eller håndverksbedrifter med til-
hørende anlegg.
Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger
til rette for det m.h.t. adkomst og parkering
tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning
til den enkelte bedrift i området.

1.4. Offentlig formål.

I området skal oppføres bygninger for Trøstad Gård.

1.5. Særskilt angitt almenntilgang formål.

I området A1 skal oppføres bygning for Frelsesarmeen. I område A2 skal oppføres bygning for Metodistkirken.

2. LANDBRUKSOMRÅDER:

Området skal brukes til tradisjonell landbruksdrift.

3. TRAFIKKOMRÅDER:

I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger for fortau
- gang- og sykkelveg
- parkering.

4. SPESIALOMRÅDER.

Området skal nyttes til anlegg og drift og komm.-teknisk virksomhet, kloakkrenseanlegg. Området skal nyttes til ledningstrase for kommunale ledninger. Bygning for kloakkrensenalegg kan føres der dette er angitt.

B ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN.

§ 26. nr. 1 a

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

De tillatte avkjørsler til fylkesvegen er særskilt avmerket på planen. De øvrige eiendommene skal ha avkjørsel til bakenforliggende veg, felles avkjørsel.

I området mellom frisisiktlinjen og vegformål (frisisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m (Jmf. bestemmelsene i veglovens § 31).

§ 26, nr. 1b.

Bebyggelsens karakter.

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. Bygningenes takvinkel skal være mellom 20° og 27° og bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

Bebyggelsen skal utformes slik at den arkitektonisk står i stil med stedets gamle bebyggelse.

§ 26, nr. 1c.

Bebyggelsens høyde.

Bygninger nedenfor veg 2 skal oppføres i 2 etasjer med tillegg av sokkeletasje. Bygninger ovenfor veg 1 skal oppføres i 1 etasje med tillegg av sokkeletasje.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur eller pollarer. Dersom pillarene har en høyde på 0,5 m eller mer, skal åpningen mellom disse kles med bord eller på annen måte etter bygningsrådets skjønn.

§ 26, nr. 1c. Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.

§26, nr. 1 c. Tomtedeling/bebyggelsesplan.

Ingen tomt kan bebyggelse før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 26, nr. 1d. Forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal.

Utnyttelsesgraden skal beregnes i henhold til byggeforskriftene kap. 25.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige de verdier som er angitt på plankartet.

§ 26, nr. 1f. Felles avkjørsel for flere eiendommer.

Fellesarealet Fe1 skal nyttes til felles avkjørsel for de angitte tomter.

Fellesarealet Fe2 skal nyttes til felles parkeringsplass for de tiliggende arealer til forretningsformål og allmennyttige formål. (Frelsesarmeen).

§ 26, nr. 1i Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområder.

Sammen med søknad om byggetillatelse (byggmelding) skal/kan bygningsrådet kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde del av tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Materialbruk og utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklameoppsett må godkjennes av bygningsrådet.

Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Parkeringsplasser.

I områder for boliger skal det for hver enkelt leilighet avsettes plass for 1 garasje, samt oppstillingsplass for 1 bil.

Hver bedrift skal på egen grunn ha minst en biloppstillingsplass pr. 75 m² gulvflate industri og 1 pr. 100 m² gulvflate lager.

Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal til forretning/kontor.

Gjerder, utforming og plassering.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjernde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

6. FELLESBESTEMMELSER:

Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet og kraftforsyningen.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

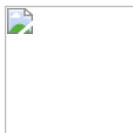


Forslaget utarbeidet av
kom. ingeniøren i Kvæfjord den 1/6 1972.

Reguleringsendring i samsvar med bygningsrådsvedtak sak. 115/72.

Mål = 1. 1000.

Reguleringsendringen går ut på opparbeidelse av avkjørsel for
tomter tilhørende Åge Knutsen og Oddvar Jørgensen i stedet for
veg fra fylkesveg X 1 til ovenforliggende kommunal veg slik
reguleringsplan av 1948 forutsetter.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 73**Adresse:** Bygdeveien 87, 9475 BORKENES**Referanse:** 8192 - tv.salg

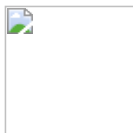
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 73**Adresse:** Bygdeveien 87, 9475 BORKENES**Referanse:** 8192 - tv.salg

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det er kommet søknad.

Kommentar

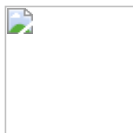
Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiv. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 73**Adresse:** Bygdeveien 87, 9475 BORKENES**Referanse:** 8192 - tv.salg

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	17371,73	
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Følgende inkassokrav/legalpant foreligger pr.

Type	Grunnlag	Rente/kostnader	Total
Kommunale avgifter			67332,79
Eiendomsskatt			0

Kommentar

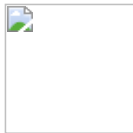
Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Planstatus

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 73**Adresse:** Bygdeveien 87, 9475 BORKENES**Referanse:** 8192 - tv.salg

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Status bebyggelsesplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Kommentar
Eiendommen er i reguleringsplanen 19730001 og plan 19840004 - Del av Borkenes Sentrum avsatt til boligformål. Hoveddelen av eiendommen er regulert i bebyggelsesplan 1968. Bebyggelsesplanen foreligger ikke i kommunens arkiv.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

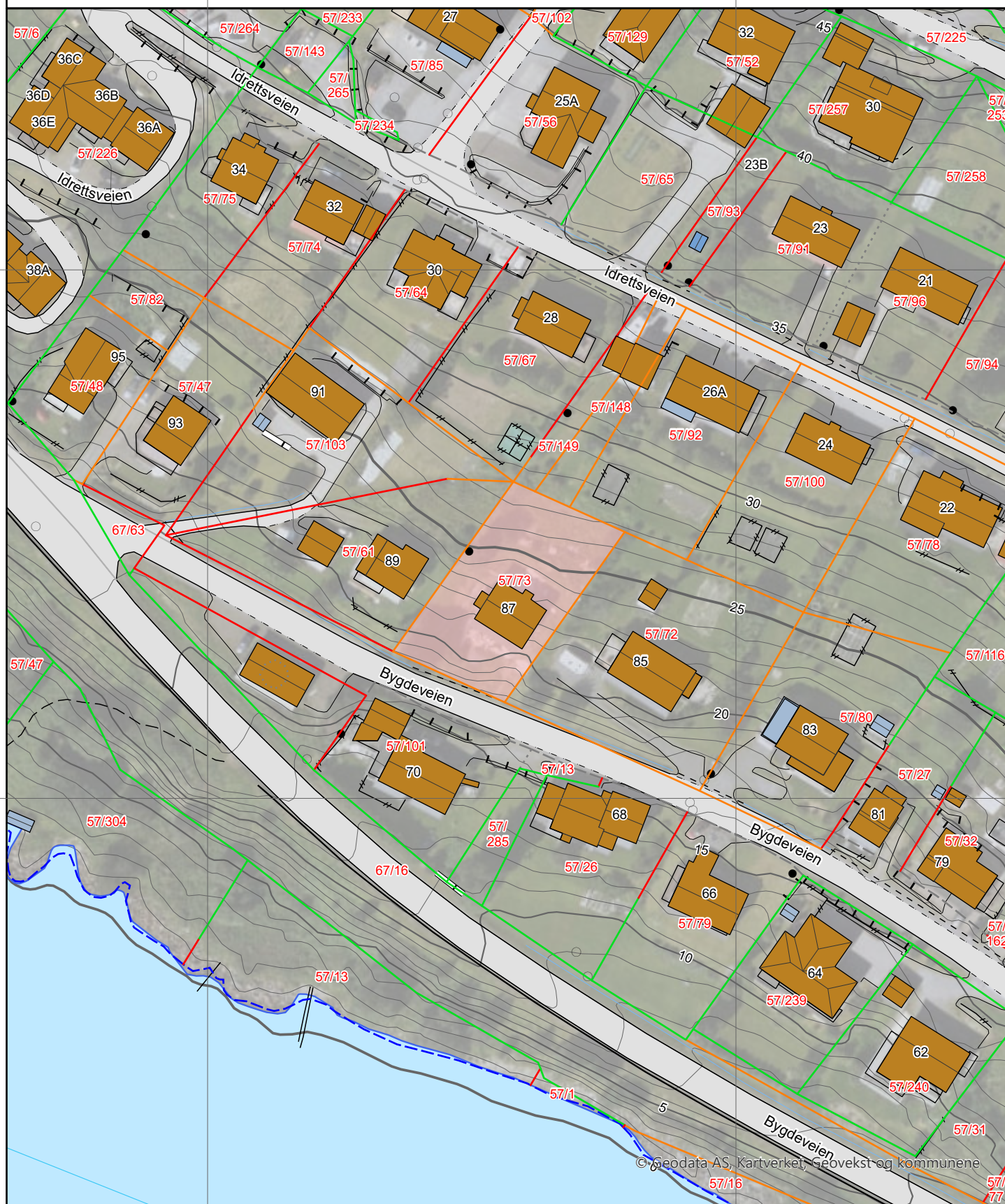
Kommune: 5510 Kvæfjord
Eiendom: 5510/57/73/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | - - - - - Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | - - - - - Punktbeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 30.5.2025



0 25 50 m

Kommune: 5510 Kvæfjord
Eiendom: 5510/57/73/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | - - - - - Punktbeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 30.5.2025



0 25 50 m

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

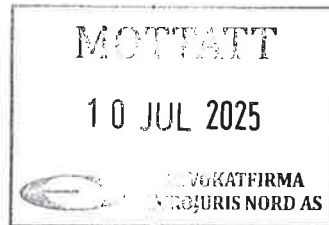
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer











ADVOKATFIRMA EUROJURIS NORD AS
V/REGINE EDVARDESEN
POSTBOKS 866
9488 HARSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8192 - tv.salg
Vår referanse: 3790346/26740742
Bestilling: C3 2025-07-07 2

Dato
07.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2185	79	8.9.1958	ERKLÆRING/AVTALE FØDERÅD HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5510 KVÆFJORD	57	13	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rustadbank

2185
5/9S k j ø t e.

Undertegnede, fru Hjördis Meyer, født 21/10 1903, Borkenes, som sitter i uskiftet be etter min mann, Peder Johan Meyer, som døde 20/6 1954, skjüter og overdrar herved til min sønn, Arnulf Meyer, født 27/5 1930, Borkenes, min eiendom Berg, gnr. 57, bnr. 13 i Kvæfjord herred.

Eiendommen overdras med påstående bebyggelse samt med besetning og alle redskaper.

Unntatt fra salget er dog hytten, som står i "Slåtten", med inventar, med adkomstrett og en tomt på ca. 1 mål. Hytten skal stå gratis på denne tomt så lenge jeg lever.

Eiendommen overdras vederlagsfritt. Dens verdi settes til kr. 25.000,-, hvorav besetning og redskaper utgjør kr. 5.000,-.

Dog forbeholder jeg meg følgende kår, som skal hvile med panterett i eiendommen, dog med prioritet etter et opptakendes lån på eiendommen, stort kr. 20.000,- maksimum: 2 rom i det nybygg som Arnulf Meyer holder på å oppføre, gratis brensel tilkjørt, 300 kg poteter og et voksent saueslakt pr. år, 1½ liter melk pr. dag tilbragt, samt nødvendig og forsvarlig pass og pleie under sykdom og alderdom. Kåret skal også kunne kreves oppfylt på min eiendom "Bergly", gnr. 57, bnr. 26 i Kvæfjord herred. Kårets årlige verdi settes til kr. 700,- - sjuhundre kroner -.

På ovennevnte vilkår skal eiendommen Berg, gnr. 57, bnr. 13 i Kvæfjord, fra idag av tilhøre Arnulf Meyer.

Borkenes, den 28. august 1958.

Hjördis Meyer Arnulf Meyer

Undertegnede to vitner bekrefter herved at Hjördis
Meyer og Arnulf Meyer har underskrevet skjötet i vårt nærvar
samt at de begge er over 21 år.

1. *Knud Eide*

2. *Alta Eide*

12.
1919

Kjøpetilbud

Tvangssalg

Saksansvarlig advokat: Stein Nilsen

Saksnummer: 8192

Eiendom: gnr. 57 bnr. 73 i Kvæfjord kommune

Jeg/vi

Navn:	Navn:
Postadresse:	Postadresse:
Telefon:	Telefon:
E-post:	E-post:
Fødsels- og personnummer/org.nr:	Fødsels- og personnummer/org.nr:

gir herved bindende bud på eiendommen

Bygdeveien 87, 9475 Borkenes – gnr. 57 bnr. 73 i Kvæfjord kommune

1. Eiendommen kjøpes for kr _____
2. I tillegg til kjøpesummen betaler jeg/vi dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen samt tinglysingsgebyr og eventuelt konsesjonsgebyr.
3. Kjøpet vil bli finansiert slik:
 - 3.1. Lån kr _____
 - 3.2. Egenkapital kr _____
 - Til sammen kr _____
 - 3.3. For bekreftelse av finansiering:
Bankforbindelse:
Kontaktperson:
Kontaktpersonens telefon/e-post:
4. Jeg/vi har besiktiget eiendommen, og er oppmerksom på at salget er underlagt reglene om tvangssalg. Jeg/vi er kjent med at tvangsfullbyrdelsesloven har særlige regler om mangler i §§ 11-39 til 11-42, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder for salget.
5. Budet er bindende til og med _____ (dato, minst 6 uker)
Jeg ER – ER IKKE (stryk det som ikke passer) interessert i å høyne budet dersom det kommer høyere bud fra andre. Jeg vi aksepterer at medhjelper/tingretten kan forkaste et hvert bud.
6. Bekreftet kopi av legitimasjon/firmaattest er vedlagt.
7. Jeg gir med dette fullmakt til medhjelper for tvangssalget til å begjære skjøte utstedt med meg/oss som kjøper og at skjøtet kan returneres til medhjelper etter rettens signatur, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33.

Sted:

Dato:

Budgiver(e)s signatur

Budgiver(e)s signatur og identitet må bekreftes. Det kan gjøres ved oppmøte på vårt kontor, elektronisk med bankID når bud sendes pr. e-post, eller budgiver kan postlegge budskjema med original signatur og bekreftet kopi av legitimasjon. Eventuelle supplerende bud kan sendes pr. e-post, eposten må da, i tillegg til tilbudt kjøpesum, angi eiendommen som budet gjelder og budfrist (min. 6 uker).