

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

Versjon: 17.03.2026

Landbrukseiendom/småbruk/fritidsbolig
med jakt- og fiskerettigheter

Storjordveien 1039, 9475 Borkenes

Prisantydning: NOK 1 500 000,-



Vedlagt denne salgsoppgaven er følgende dokumenter:

Tilstandsrapport	side 9-34
Verditakst for landbrukseiendom	side 35-48
Meglerpakke fra Kvæfjord kommune	side 49-64
Dok. vedr. jaktrettighet	side 65-69
Bilder av eiendommen	side 70-76
Energiattest	side 77-82
Budgivingsskjema	side 83

1. Nærmere opplysninger om eiendommen

1.1 Eiendom

G.nr. 45, b.nr. 3 i Kvæfjord kommune. Enebolig på to plan med 2 soverom. Boligen er plassert på en inngjerdet tomt opparbeidet med plen. Det er garasje og naust på eiendommen.

1.2 Adresse

Storjordveien 1039, 9475 Borkenes

1.3 Beliggenhet

Storjorda i Kvæfjord kommune i et etablert bolig/fritidsområde på Storjorda.

1.4 Boligtype

Småbruk som ikke har vært i drift på mange år. Våningshus, garasje og naust.

1.5 Byggeår

Våningshus fra 1910 ifølge vedlagt tilstandsrapport. Øvrige av ukjent byggeår.

1.6 Tomt

1 820 361,5 kvm. Gårdsplass er gruslagt med parkeringsarealer. Normalt gode solforhold på eiendommen med noe utsikt.

1.7 Bebyggelse i området

Frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.

1.8 Byggemåte

Se nærmere beskrivelse i vedlagte tilstandsrapport.

1.9 Eiendommens tilstand

Bygningene er noe slitt og har flere bygningsdeler både utvendig og innvendig som har slitasje/skade. Det på påregnes kostnader til oppussing/oppgradering eller utskifting av disse bygningsdelene.

Det gjøres særlig oppmerksom på følgende punkter i tilstandsrapporten som takstmannen har klassifisert som TG 2 og TG 3:

Punkter klassifisert som TG 3:

- Utvendig veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Vegger til takutstikk over inngangsparti har råteskader.
- Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Utvendige dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Pipe/ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Det er ikke sotluke på pipa.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Våtrom generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er skade på overflater i våtsone.
- Elektrisk anlegg: grunnet alder og manglende dokumentasjon på anlegget anbefales det at anlegget kontrolleres.
- Tomteforhold, fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Septiktank: Det er ikke septiktank på tomte. Eier opplyser at septik går til nedgravd fraukjeller etter at eldre fjøs som sto på tomte tidligere.

Punkter klassifisert som TG 2:

- Takteking: Takteking har slitasje og rustdannelse.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner og nedløpsrør er slitt og misfarget av sollys.
- Overflater innvendig: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Enkelte overflater har slitasje og noe mindre skade.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Overflater/innredning kjøkken: Kjøkkeninnredningen har noe slitasje og bruksmerker/småskader.
- Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen i kjøkkenet.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke dannelser.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

1.10 Areal

Våningshus: BRA (Boenhetens totale bruksareal): 76 kvm. P-ROM: 68 kvm

Naust: S-ROM: 12 kvm

Garasje: S-ROM: 36 kvm

1.11 Heftelser

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

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

<https://seeiendom.kartverket.no>

1.12 Tilliggende rettigheter

Jaktrettighet, se vedlegg side 65-68.

1.13 Energiattest

Oppvarmingskarakter og energikarakter G.

1.14 Offentlige avgifter

kr. 678,- pr. år ved bruk som fritidsbolig

1.15 Forsikring

Forsikring stipulert pr. år NOK 8 000,-.

2. Offentlige forhold

2.1 Vei / vann / avløp

Adkomst via kommunal vei. Det er privat brønn. Det er ikke septiktank på tomta. Eier opplyser at septik går til nedgravd fraukjeller etter en eldre fjøs som sto på tomta tidligere.

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

Eiendommen ligger i et uregulert LNF område. 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

Eiendommen er konsesjonspliktig, jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Det er ikke odelsrett knyttet til eiendommen.

3.3 Forkjøpsrett

Eiendommen eies i sameie, hvilket innebærer at sameierne har forkjøpsrett når eiendommen eller en andel av denne skifter eier. Forkjøpsretten innebærer at sameierne har rett til å tre inn i høyeste bud når eiendommen legges ut for salg på det åpne marked. De vil med andre ord ikke behøve å gi bud selv, men kan vente til budrunden er over og deretter tre inn i høyeste bud, og har da rett til å få sitt bud stadfestet.

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 papirooriginal 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 lengre 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 Verdi-/lånetakst

NOK 1 500 000,- Takst avholdt av Rekkedal Takst AS 30.09.25, oppdatert 02.02.26.

Prisantydning: NOK 1 500 000,-.

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 37 500,- – 2,5 % av kjøpesummen.

Omkostninger totalt utgjør NOK 38 590,- 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 inntreer 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

 Våningshus
 Storjordveien 1039, 9475 BORKENES
 KVÆFJORD kommune
 gnr. 45, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 30.09.2025

Oppdragsnr.: 13342-1373

Referansenummer: CN3506

Autorisert foretak: Takstingeniør Tore Rekkedal AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Fredrik Eidissen



Norsk takst

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



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

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

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

Rekkedal takst

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

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



Rapportansvarlig

Pål Fredrik Eidissen

Uavhengig Takstingeniør

paal@rekkedaltakst.no

481 29 819



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig på to plan med 2 soverom. Boligen er plassert på en inngjæret tomt opparbeidet med plen. Det er garasje og naust på eiendommen. bygningen er noe slitt og har flere bygningsdeler både utvendig og innvendig som har slitasje/skade. Det bør påberegnes kostnader til oppussing/oppgradering eller utskifting av disse bygningsdelene.

Våningshus - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:

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

Takrenner og nedløpsrør av plast.

Veggkonstruksjon:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og eternittplater. Den ene veggen har blitt renoveret i senere tid.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer og dører:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på en av veggene er fra 2014.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Utvendige trapper:

Trapp av tre til hovedinngang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

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

Etasjeskiller:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Pipe/ildsted:

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med murgulv og badromsplater på vegg. Rommet har baderomsinnredning med

nedfelt servant, toalett og dusjhjørne/dusjvegg.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

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

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanke:

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk og brannteknisk:

Sikringsskap med skrusikringer. Hovedsikring på 63Amp, målersikring på 50Amp og 5 fordelingskurser.

Boligen er utstyrt med røyklvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn og grunnmur:

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Tomteforhold og drenering:

Boligen er plassert på en høyde som er relativt flat.

Dreneringen er fra 1910.

Utvendige tilkoblinger til vann og avløp:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er privat avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat vannledning fra en kilde nær eiendommen. Det er ukjent alder på stikkledninger.

septiktanke:

Det er ikke septiktanke på tomta. Eier opplyser at septik går til nedgravd fraukjeller etter en eldre fjør som sto på tomta tidligere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet meglerpakke på eiendommen. Dette kan medføre til at kommunale opplysninger er mangelfull eller feilaktige.

Garasje

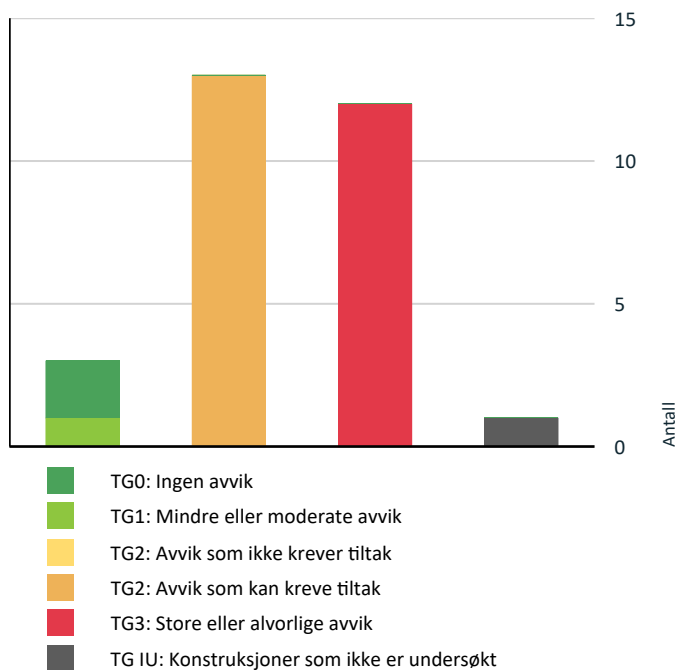
- Det foreligger ikke tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

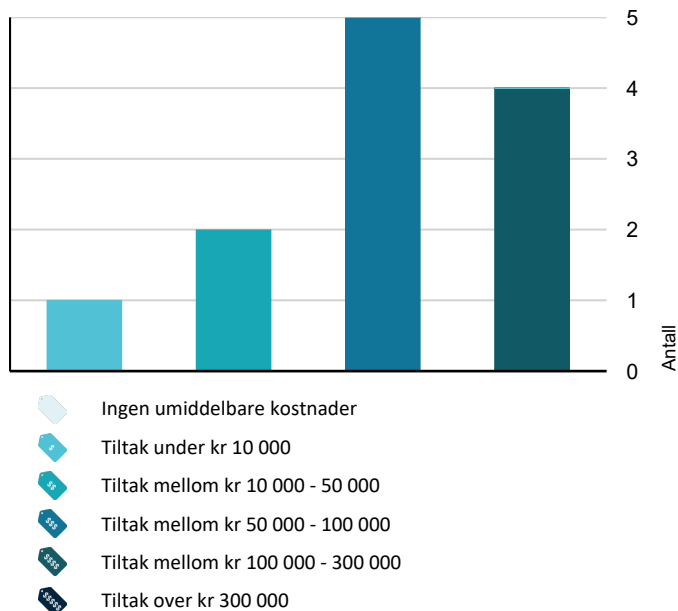
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1910

Kommentar
Info om byggeår er fra eier.

Standard
Fremstår slitt.

Vedlikehold
Manglende vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking har slitasje og rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg tid for å skifte ut takteking.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner og nedløpsrør er slitt og misfarget av sollys.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det nærmer seg tid for å skifte ut takrenner og nedløpsrør.



Tilstandsrapport



! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og eternittplater. Den ene vegg har blitt renoveret i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Vegger til takutstikk over inngangsparti har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takutstikk over inngangsparti bør rives og bygges på nytt. Eternittplater er asbestholdige og bør fjernes av fagfolk med tilstrekkelig kompetanse og utstyr og erstattes med dagens materiale.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på en av veggene er fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

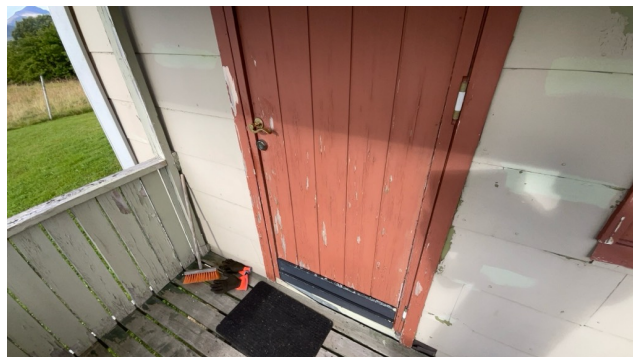
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har slitasje og noe mindre skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påberegnes oppussing/oppgradering eller utskifting av enkelte overflater.

Tilstandsrapport



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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er ikke sotluke på pipa.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør monteres sotluke på pipa.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Et av trappetrinnene har en sprekk slik at havle trinnet er løst. Trappen står ikke dagens krav til opp/inn trinn og er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør bbyttes ut mot trapp som står dagens krav, med godkjent rekkverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

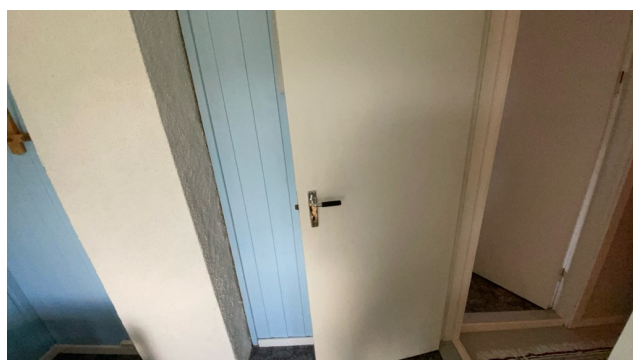
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med murgulv og bedromsplater på vegg. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne/dusjvegg.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på overflater i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette avviket utbedres normalt ved at rommet renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe slitasje og bruksmerker/småskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør påberegnes.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

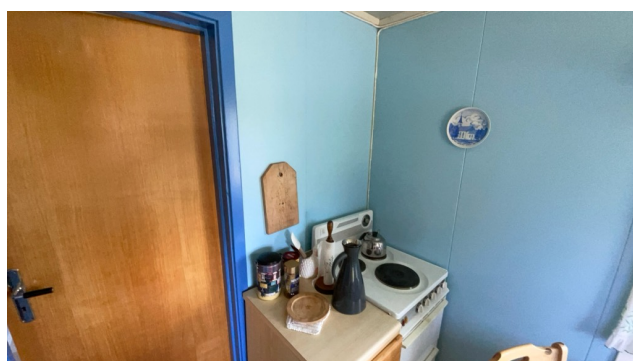
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

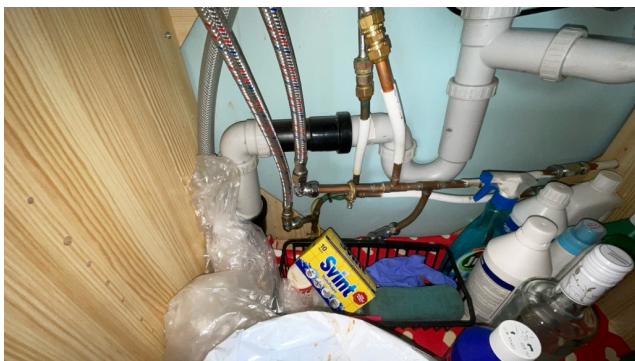
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet alder og irr-dannelse på rørene, anbefales det at rørene kontrolleres av rørlegger.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

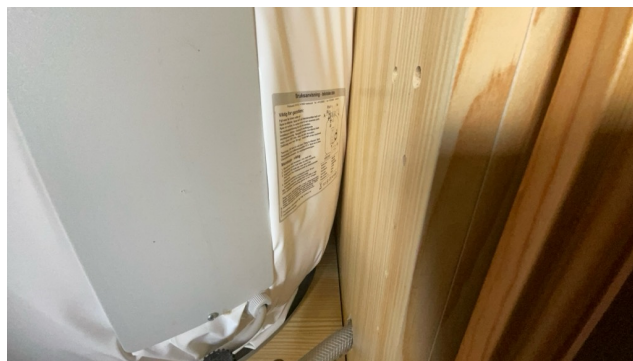
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



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.

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

Sikringsskap med skrusikringer. Hovedsikring på 63Amp, målersikring på 50Amp og 5 fordelingskurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er ukjent når anlegget sist ble oppgradert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

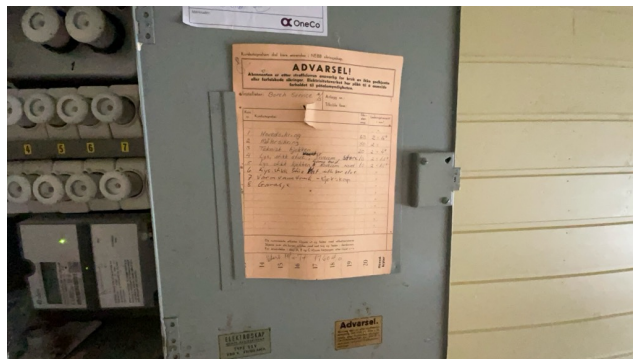
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 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.

Boligen er utstyrt med røyklvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1910.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør monteres drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



! TG 0 Terrengforhold

Boligen er plassert på en høyde som er relativt flat.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er privat avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat vannledning fra en kilde nær eiendommen. Det er ukjent alder på stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Tilstandsrapport

! TG 3 Septiktank

Det er ikke septiktanke på tomta. Eier opplyser at septik går til nedgravd fraukjeller etter en eldre fjør som sto på tomta tidligere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, heller ikke avtale om tømning av septik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny septik med tanke bør etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normal vedlikehold.

Beskrivelse

Uisolert bygning oppført i bindingsverks konstruksjon med stående kledning og takteking av stål/alu plater. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Fremstår slitt.

Vedlikehold

Ingen vedlikehold.

Beskrivelse

Naust oppført i reisverk av tre med stående kledning og takteking av stålplater. Bygningen er slitt og har større skjevheter i konstruksjonen. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

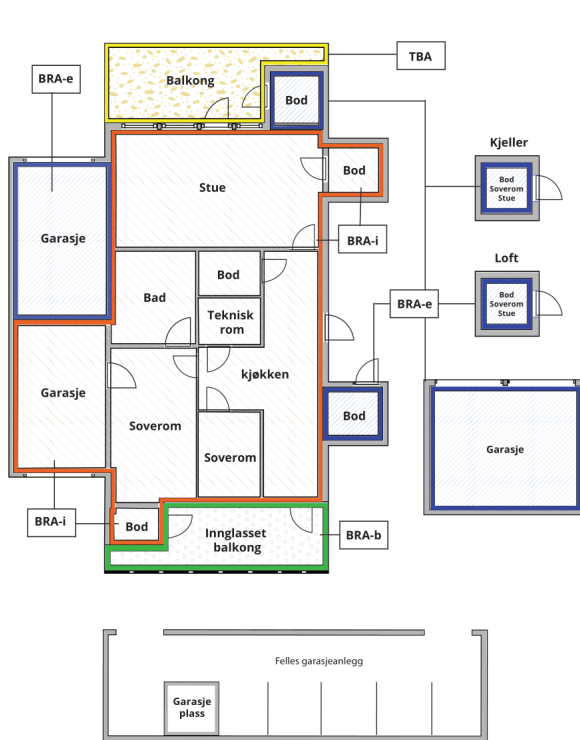
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	28			28		15	43
Etasje	48			48			48
SUM	76					15	91
SUM BRA	76						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bod, soverom, soverom 2		
Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue		

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet meglerpakke på eiendommen. Dette kan medføre til at kommunale opplysninger er mangelfull eller feilaktige.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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)
Våningshus	68	8
Garasje	0	36
Naust	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør
	Sigrid Hovland Ytterstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5510 KVÆFJORD	45	3		0	1820361.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storjordveien 1039

Hjemmelshaver

Storjord Fredrik Græsli, Schwensen Kathrine
Storjord, Steinbru Åsbjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Storjordveien i Kvæfjord kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Skole: Ca. 10 Km.
Barnehage: Ca. 10 Km.
Dagligvareforretning: Ca. 20 Km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

Tilknytning vann

Privat tilkobling til vann.

Tilknytning avløp

Privat tilkobling til avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert LNF område.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, gjerde, trær, bedd mm.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1989	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	
2	02.02.2026	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 slitasje:** 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CN3506>

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

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Stordjordveien 1039, 9475 BORKENES

📖 KVÆFJORD kommune

gnr/bnr 45/3

Markedsverdi

1 500 000



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 30.09.2025

Oppdragsnr.: 19970-1448

Referansenummer: KA6752

Autorisert foretak: Takstingeniør Tore Rekkedal AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Rekkedal

Vår ref:



Gyldig rapport

30.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Rekkedal takst

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

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

Rapportansvarlig



Tore Rekkedal
Uavhengig Takstingenør
tor-rek@online.no
916 01 342

Uavhengig Takstingenør

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Småbruk på Storjorda i Kvæfjord Kommune. Eiendommen har ikke vært i drift på mange år. Eiendommen ligger i et etablert bolig/fritids på Storjorda. Tomten er lite opparbeidet Gårdsplass er gruslagt med parkeringsarealer. Parkeringsmulighet for flere kjøretøy på eiendommen. Normalt gode solforhold på eiendommen. Noe utsikt.

Bygninger er beskrevet i tilstandsrapport som er vedlegg til denne rapport.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	18,6	4 081	75 900
Skog	300,2	325	97 565
Uproduktig skog og utmark	819,0	120	98 280
Jakt og fiske			45 000
Driftsbygninger			60 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			1 200 000
Eiendommens totale verdi			1 576 745

Mandat

Undertegnede takstingeniør Tore Rekkedal har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen, omtales senere som takstingeniør. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med tvangssalg og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.9.2025	13:00	15:00	Tore Rekkedal Advokat Sigrid Ytterstad	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5510 KVÆFJORD	45	3	0	1820361,5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storjordveien 1039

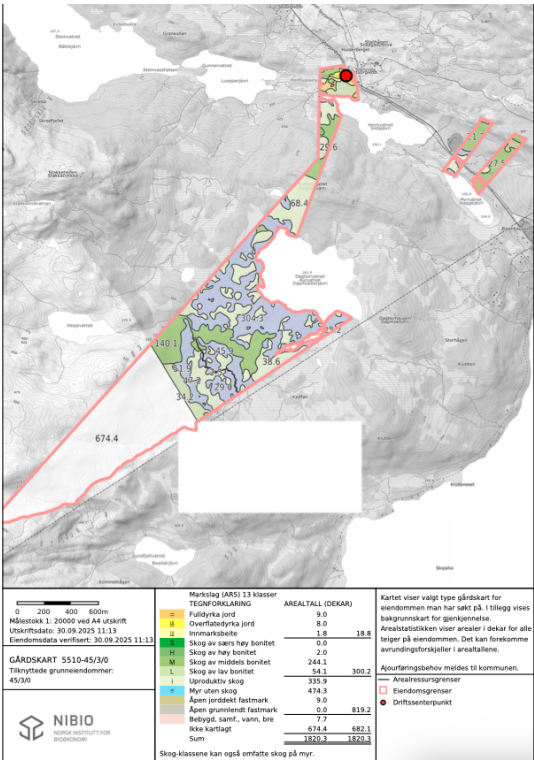
Hjemmelshaver

Storjord Fredrik Græsli, Schwensen Kathrine
Storjord, Steinbru Åsbjørg

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1989

Arealgrunnlag



Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen ligger i LNF/LNFR område slik at at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Kvæfjord kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 30.09.2025 oppfyller ikke eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mindre enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og har heller ikke over 500 dekar produktiv skog.

Konsesjonsloven

Grunneiendommen er på totalt 1820 Daa, full og overflatedyrka jord er på totalt 17 Daa. Eiendommen er med dette konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☐ Ja ☒ Nei

Kulturminner

☐ Ja ☒ Nei

Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☒ Ja ☐ Nei

Heimvatnet har værnestatus på grunn av naturtyper. Andre viktige forekomster.

Rødliste arter og nasjonalarter

☒ Ja ☐ Nei

Det er registrert Småspove - Numenius phaeopus på eiendommen.



Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	0

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	9,0 daa	
Overflatedyrket jord	8,0 daa	
Innmarksbeite	1,8 daa	18,8 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	2,0 daa	
Skog av middels bonitet	244,1 daa	
Skog av lav bonitet	54,1 daa	300,2 daa
Uproduktiv skog	335,9 daa	
Myr	474,3 daa	
Åpen jorddekt fastmark	9,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark		819,2 daa
Bebyggd, vann, bre	7,7 daa	
Ikke klassifisert	674,4 daa	682,1 daa
Sum		1 820,3 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	9,0	Nei		220	1 980
Overflatedyrket jord	8,0	Nei		120	960
Innmarksbeite	1,6	Nei		60	96
Sum jordbruksareal	18,6				3 036
				Verdi	75 900

Opplysningkilder, beskrivelse

Marker slås delvis av nabobruk. 10 års kontrakt er ikke inngått.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Uproduktiv skog og utmark	819,0		Verdi pr. daa	120	Sum verdi	Kr. 98 280
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0,0 daa	50,0 daa	100,0 daa	100,0 daa	50,2 daa	300,2 daa
Arlig avkastning pr. daa	Kr. 13		Total skogsverdi			Kr. 97 565
Total verdi skog/utmark						Kr. 195 845
Stående kubikkmasse	Gran m³ u.b.		0,0			
	Furu m³ u.b.		0,0			
	Lauv m³ u.b.		0,0			
	Tilvekst m³ u.b.		0,0	Arstall for skogstaksten		0
	Prod, evne m³ u.b.		0,0	Innestående skogfondkonto, pr.		Kr. 0

Opplysningskilder, beskrivelse

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1 800	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 45 000
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Omfatter fiskeretter samt storvilt- og småviltjakt.



Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	28			28	
Etasje	48			48	
SUM	76				
SUM BRA	76				

Romfordeling

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



Driftsbygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	12,0
SUM BTA	12

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	28,0
SUM BTA	28

Standard

Vedlikehold

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 800 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 500 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	1 200 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	1 200 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Naust	120 000	3	3	10 000
Garasje	280 000	5	5	50 000
*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	60 000

Markedsvurdering

Verdikonklusjonen er gjort på grunnlag av sammenlignbare salg i området.

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

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

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

Kr 1 500 000

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 3	Kommune:	5510 Kvæfjord
Adresse:		Grunnkrets:	204 Straumen
Veiadresse:	Storjordveien 1039, gatenr 20020	Valgkrets:	2 Vik
	9475 Borkenes	Kirkesogn:	11020701 Kvæfjord
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Storjord	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	9
Etableringsdato:	30.09.1864	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 820 361,5 kvm	Skyld:	0,27		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant				

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:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
276597	Bosetning-aktivitetsområde	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	22.04.2021		
Oppdatert:	26.03.2022		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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	5510/45/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5510/45/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.10.2011	Berørt	1911/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.01.2012	Berørt	1911/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5503/41/40	0,0
			Berørt	5503/41/86	0,0
			Berørt	5503/41/114	0,0
			Berørt	5510/45/1	0,0
			Berørt	5510/45/3	0,0
			Berørt	5510/45/20	0,0
			Berørt	5510/45/22	0,0
			Berørt	5510/45/23	0,0
			Berørt	5510/45/32	0,0
			Berørt	5510/45/42	0,0
			Berørt	5510/45/48	0,0
			Berørt	5510/45/71	0,0
			Berørt	5510/45/74	0,0
			Berørt	5510/45/90	0,0
			Berørt	5510/45/96	0,0
			Berørt	5510/45/99	0,0
			Berørt	5510/45/100	0,0
			Berørt	5510/45/104	0,0
			Berørt	5510/45/106	0,0
			Berørt	5510/45/109	0,0
			Berørt	5510/45/110	0,0
			Berørt	5510/45/113	0,0
			Berørt	5510/45/115	0,0
Kartforretning	Forretning:	11.12.2009	Berørt	1911/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.12.2009	Berørt	1911/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5503/41/114	0,0
			Berørt	5510/45/1	0,0
			Berørt	5510/45/3	0,0
			Berørt	5510/45/20	0,0
			Berørt	5510/45/22	0,0
			Berørt	5510/45/23	0,0
			Berørt	5510/45/32	0,0
			Berørt	5510/45/42	0,0
			Berørt	5510/45/48	0,0
			Berørt	5510/45/71	0,0
			Berørt	5510/45/74	0,0
			Berørt	5510/45/90	0,0
			Berørt	5510/45/96	0,0
			Berørt	5510/45/99	0,0
			Berørt	5510/45/100	0,0
			Berørt	5510/45/104	0,0
			Berørt	5510/45/106	0,0
			Berørt	5510/45/109	0,0
			Berørt	5510/45/110	0,0
			Berørt	5510/45/113	0,0
			Mottaker	5510/45/115	16 071,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.1986	Avgiver	5510/45/3	-1 219,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5510/45/99	1 219,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.12.1982	Avgiver	5510/45/3	-1 318,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5510/45/96	1 318,0
Skylddeling	Forretning:	02.10.1965	Avgiver	5510/45/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5510/45/64	0,0

Skylddeling	Forretning:	16.10.1909	Avgiver	5510/45/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5510/45/21	0,0
Skylddeling	Forretning:	30.09.1864	Avgiver	5510/45/1	-290 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5510/45/3	290 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storjordveien 1039	Bolig	77,6	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	77,6	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	77,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	191072723			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		49,0		49,0				
L01			28,6		28,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	37,4	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	37,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	191072731			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				37,4	37,4				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	13,7	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	13,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	191080289			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				13,7	13,7				

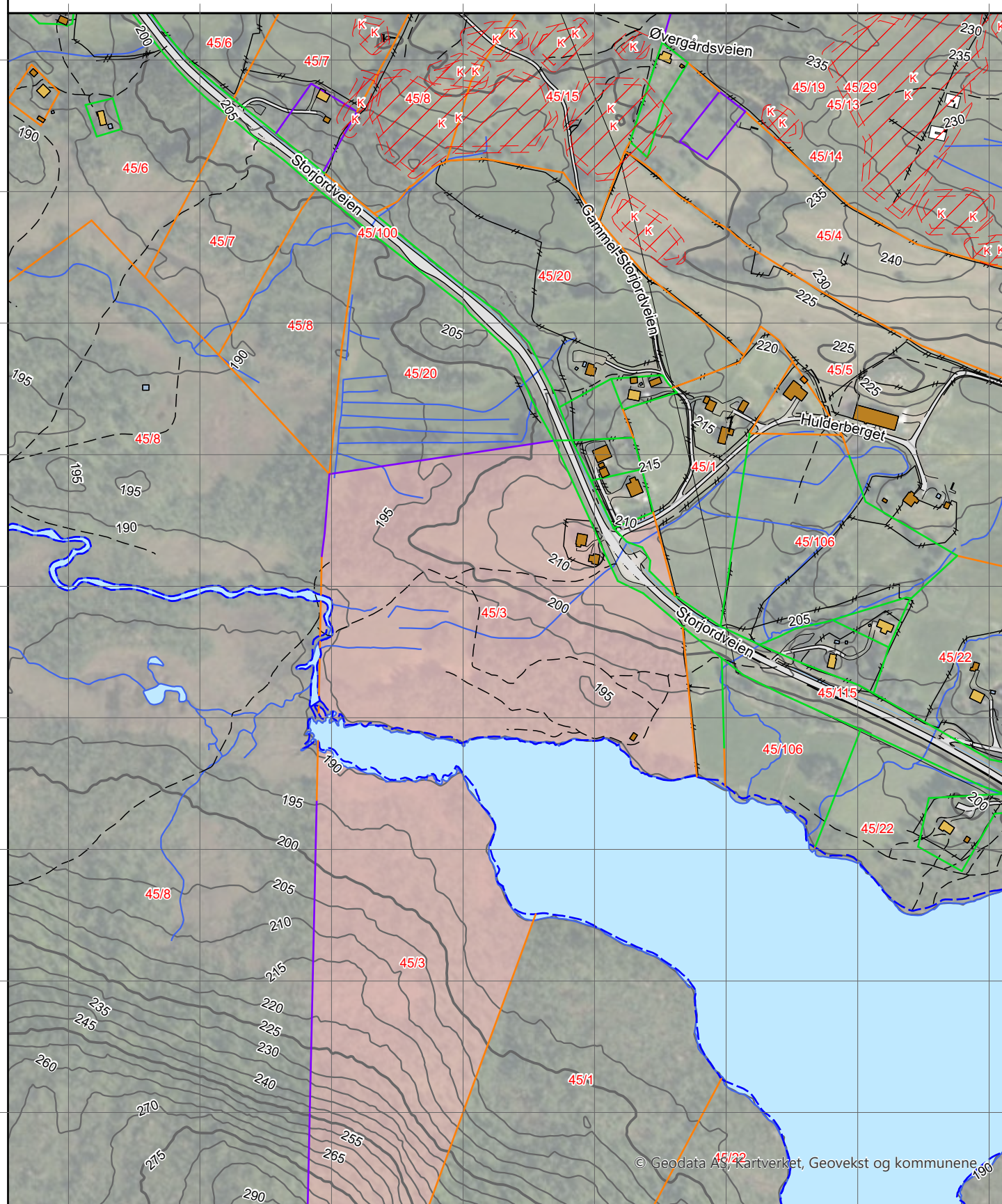
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

—	Middels - høy nøyaktighet	- - -	Vannkant
—	Mindre nøyaktig	- - -	Vegkant
—	Lite nøyaktig		Fiktiv grense
—	Skissenøyaktighet eller uviss		Teigdeleining
—	Omtvistet grense		Punktfeste



Målestokk 1:4000
Dato: 14.1.2026



Kommune: 5510 Kvæfjord

Eiendom: 5510/45/3/0/0

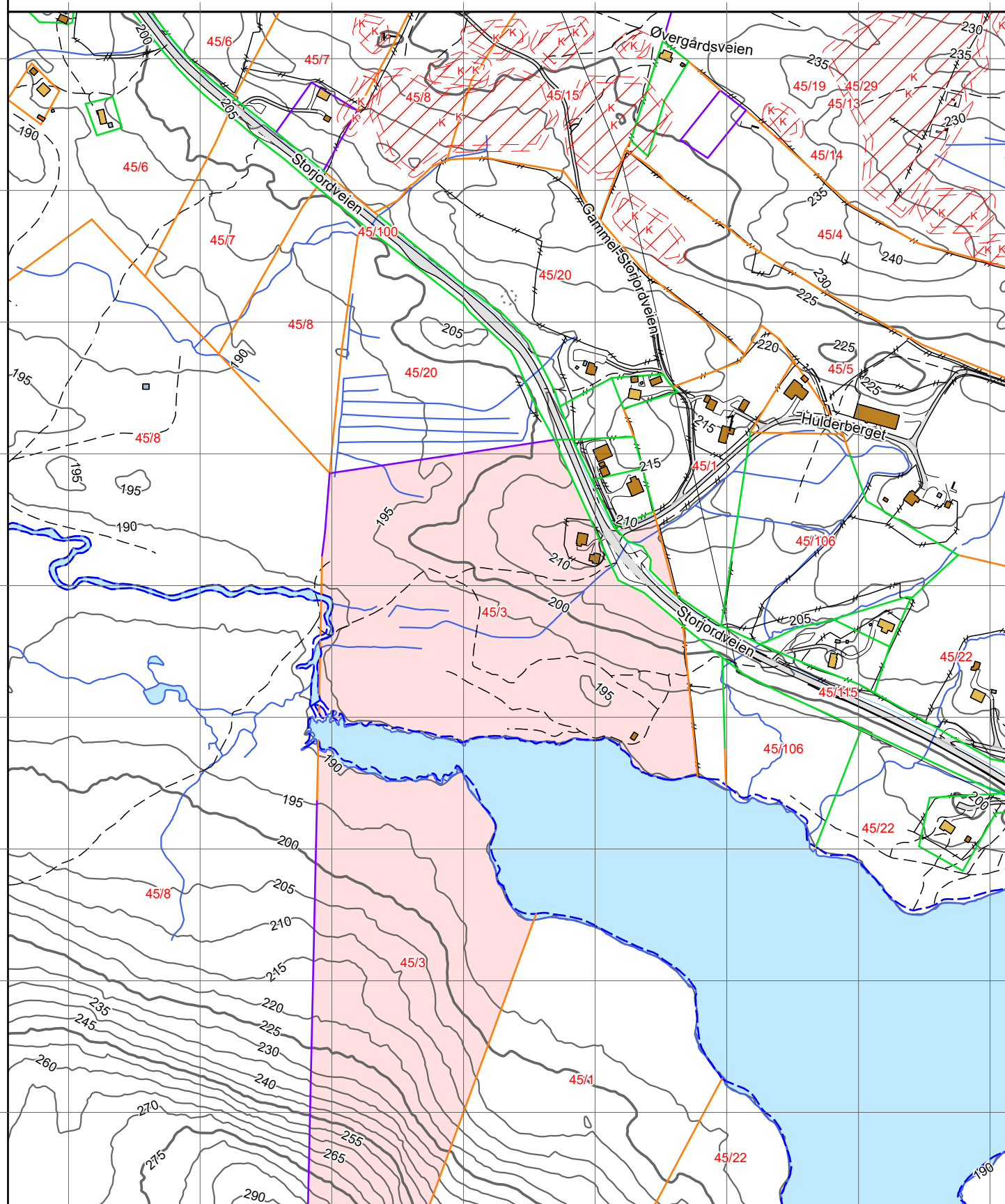
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:4000

Dato: 14.1.2026



0 100 200 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

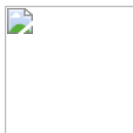
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 3**Adresse:** Storbordveien 1039, 9475 BORKENES**Referanse:** 8319 - tv.salg

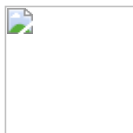
Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

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.



Kvæfjord kommune

Adresse Bygdevn. 26, 9475

Telefon

Utskriftsdato: 20.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 3

Adresse: Storbordveien 1039, 9475 BORKENES

Referanse: 8319 - tv.salg

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

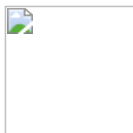
Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Eiendomsskatt		678

FORBEHOLD VED UTLÉVERING 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 Restanser og legalpant

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 3

Adresse: Storbordveien 1039, 9475 BORKENES

Referanse: 8319 - tv.salg

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

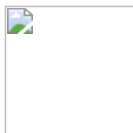
Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.:** 45 **Bruksnr.:** 3**Adresse:** Storbordveien 1039, 9475 BORKENES**Referanse:** 8319 - tv.salg

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det er kommet søknad.

Kommentar

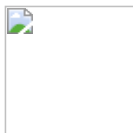
Det foreligger ingen ferdigattest i kommunens arkiv. Plan- og bygningsloven §21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

FORBEHOLD VED UTOFLERING 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 Planstatus

Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 3**Adresse:** Storbordveien 1039, 9475 BORKENES**Referanse:** 8319 - tv.salg

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	LNF-område.

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

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

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

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Kommentar
Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål.

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 45

Bnr: 3

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Storjordveien 1039, 9475 BORKENES

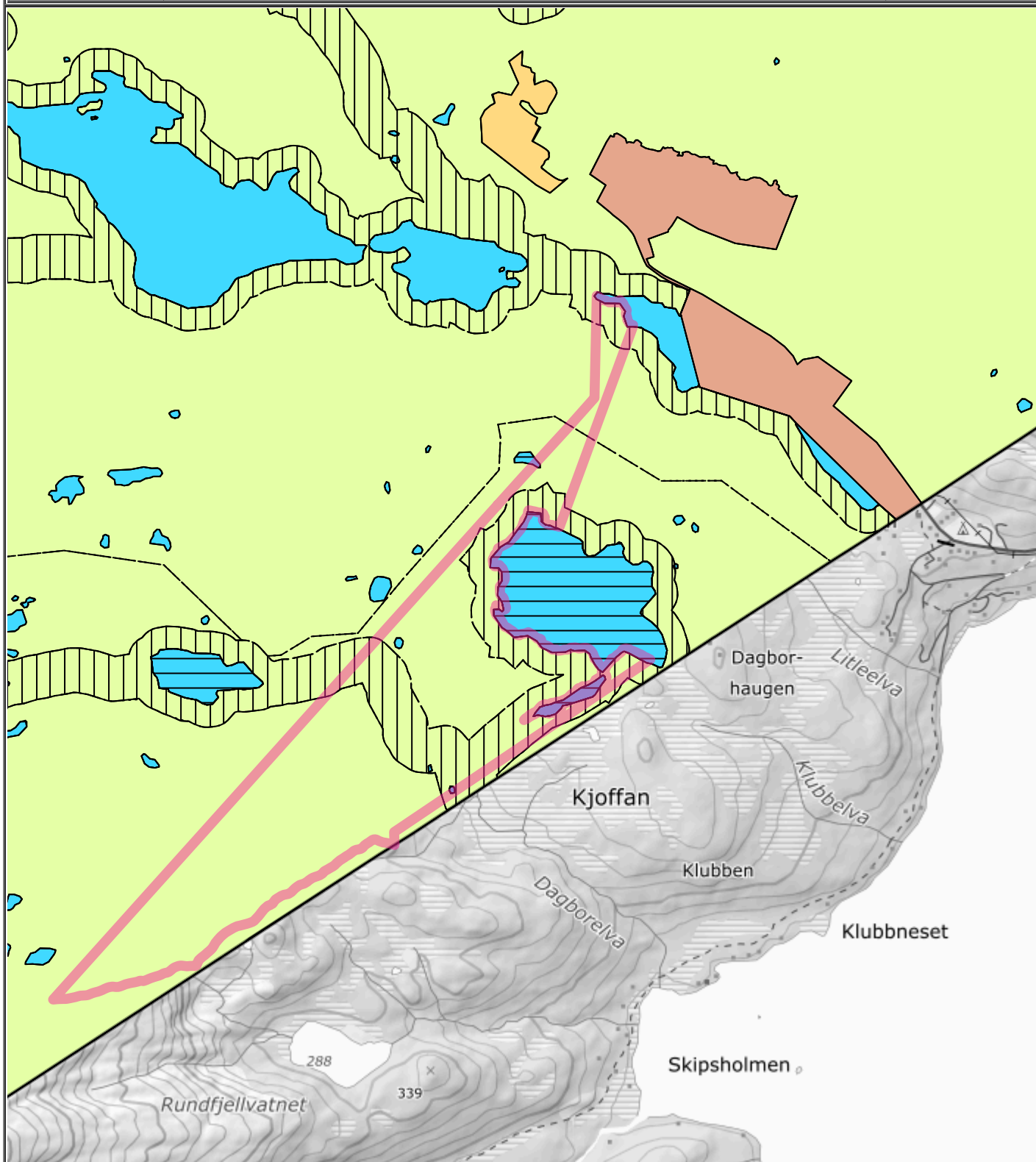
Hj.haver/Fester:



**KVÆFJORD
KOMMUNE**

Dato: 20/1-2026 Sign: AH

Målestokk
1:25000



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: 45	Bnr: 3	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Storbordveien 1039, 9475 BORKENES				
Hj.haver/Fester:						
KVÆFJORD KOMMUNE	Dato: 20/1-2026 Sign: AH				Målestokk 1:25000	



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.



SØR-TROMS JORDSKIFTERETT
Veritasbygget, Storgt. 49 Postboks 296, 9401 HARSTAD
Telefon 77 06 20 36 - Telefaks 77 06 53 02 - Postgiro 0801 3575941

Registrerte parter og tilstøtende naboer sak nr. 8/1998
Jmf. vedlagte partsliste.

Deres ref.:	Vår ref.: (bes oppgitt ved svar)	Dato:
	390/98/RN	05.05.98

INNKALLING TIL SAKSFORBEREDENDE MØTE.

Registrerte parter på gnr. 40 og 41 i Harstad og tilstøtende naboer på gnr. 45 i Kvæfjord innkalles herved til saksforberedende møte i Grendehuset i Sørvikmark,

Fredag 15. mai 1998 kl. 10.00

Dette er et saksforberedende møte av orienterende art. Retten vil på dette møtet ikke ta noen avgjørelser, men ønsker å skaffe seg oversikt over saken, partene og omfanget av kravet. Jordskiftedømmene vil ikke bli innkalt til dette møtet.

Bakgrunnen for at eierne på gnr. 45 i Kvæfjord er innkalt til dette møtet er at det opplyses at det eksisterer avtaler mellom eiere på gnr. 45 og 41 vedr. jaktarealer, samtidig som det foreløpig ikke er godkjent jakt på deler av gnr. 45 i Kvæfjord og 41 i Harstad.

Saken er forlangt med jordskiftedommere. Følgende er oppnevnt.

1. Gårdbruker Aron Olsen, Gamnes, 9400 Harstad
 2. Gårdbruker Per K. Killengreen, Ervik, 9400 Harstad
- vara:
1. Gårdbruker Kjell Kristoffersen, Møkkeland, 9400 Harstad
 2. Randi Wullf Sivertsen, Kasfjord, 9400 Harstad.

Kopi av domstolslovens regler om habilitet vedlegges, og partene oppfordres til straks å gi melding om noen av de oppnevnte skal utgå på grunn av påstått inhabilitet.

På samme måte oppfordres de registrerte partene om å gi tilbakemelding til retten dersom de ikke har jaktrett innenfor ovenfor beskrevne gnr.

Sør-Troms jordskifterett


Rolf Nilsen
jordskiftedommer

Vedlegg.

Sak : 8/1998-19.10 Storvann, gnr. 41 m.fl.

Kommune : HARSTAD

Partsliste, sortert på laveste gnr/bnr for den enkelte eier.

Utskriftsdato: 04.05.1998

Parter:

Eier av gnr. 40/1, 40/10 i Harstad, Norun Fagerheim, Kommelhaugen 9433 Sørvik
Eier av gnr. 40/2, 40/5 i Harstad, Fritz Storvann, General Fleischers gt. 48 D 9400 Harstad
Eier av gnr. 40/3 i Harstad, Torbjørg Wangen, Straume 8475 Straumsjøen
Eier av gnr. 40/4 i Harstad, Anne Myrlund, Gamle Rideveg 29 9400 Harstad
Eier av gnr. 40/6 i Harstad, Ella Vangen, Kommelhaugen 9433 Sørvik
Eier av gnr. 40/8 i Harstad, Hansine Aas, Skarvn. 26 B 9400 Harstad
Eier av gnr. 40/9 i Harstad, Per Egil Mathisen, Kommelhaugen 9433 Sørvik
Eier av gnr. 41/1 i Harstad, Paul Olsen, 8065 Røstlandet
Eier av gnr. 41/2, 41/13 i Harstad, Steinar Robertsen, Storvann 9433 Sørvik
Eier av gnr. 41/3, 41/17, 41/23 i Harstad, Elias Eliassen, Storvann 9433 Sørvik
Eier av gnr. 41/3, 41/17, 41/23 i Harstad, Hans Eliassen, Storvann 9433 Sørvik
Eier av gnr. 41/4 i Harstad, Anne Grethe Storvann Johansen, Valhallvn. 10 1464 Fagerstrand
Eier av gnr. 41/4 i Harstad, Geir Johannes Storvann, Granlia 8 3075 Berger
Eier av gnr. 41/5 i Harstad, Kari Narvesen, Brobekkveien 33 0583 Oslo
Eier av gnr. 41/5 i Harstad, Olaug Longva, 6293 Longva
Eier av gnr. 41/5 i Harstad, Kirsti Bjørklund, Jørg Bergesv. 2 8500 Narvik
Eier av gnr. 41/6 i Harstad, Eva Mari Granås, Storvann 9433 Sørvik
Eier av gnr. 41/7 i Harstad, Eva Kvam, Storvann 9433 Sørvik
Eier av gnr. 41/8, 41/24 i Harstad, Johanna Madssen, Storvann 9433 Sørvik
Eier av gnr. 41/9 i Harstad, Brith Karin Eri, Buskerudveien 133 3027 Drammen
Eier av gnr. 41/9 i Harstad, Jan Rolf Simonsen, Grønnebakken 17 C 9400 Harstad
Eier av gnr. 41/9 i Harstad, Georg Simonsen, Krokvegen 14 9400 Harstad
Eier av gnr. 41/10 i Harstad, Magne Robertsen, Storvann 9433 Sørvik
Eier av gnr. 41/11 i Harstad, Agnes Storvand, 8066 Nordfold

Naboer:

Eier av gnr. 45/1, 45/35 i Kvæfjord, Karstein Magne Jenssen, Furulia 5 8050 Tverlandet
Eier av gnr. 45/2 i Kvæfjord, Kirsten Marie Langseth, Ytterstad Vestbygd 8550 Lødingen
Eier av gnr. 45/3 i Kvæfjord, Kathrine Storjord Schwensen, Sporveisgata 12 0354 Oslo
Eier av gnr. 45/3 i Kvæfjord, Aasbjørg Steinbru, Gabbrovn. 15 9400 Harstad
Eier av gnr. 45/3 i Kvæfjord, Fredrik Storjord, Arnebråtveien 85 0365 Oslo
Eier av gnr. 45/4 i Kvæfjord, Harald Knutsen, Vik 9410 Borkenes
Eier av gnr. 45/5 i Kvæfjord, Aksel Palsa, Storjord 9410 Borkenes
Eier av gnr. 45/6, 45/8, 45/17 i Kvæfjord, Fredrik Aronsen, Kveldrovn. 4 9410 Borkenes
Eier av gnr. 45/7 i Kvæfjord, Nicolai Johan Nicolaisen, Straumen 9410 Borkenes
Eier av gnr. 45/9 i Kvæfjord, Thorleif Nicolaisen, Straumsbotn 9410 Borkenes
Eier av gnr. 45/10 i Kvæfjord, Halvard Halvorsen, Straumsbotn 9410 Borkenes
Eier av gnr. 45/11, 45/12, 45/13, 45/14, 45/29 i Kvæfjord, Nils Strøms bo v/Aud Strøm, Grandevn. 21 B 0286 Oslo

DISPOSISJONSAVTALE OM JAKTRETT

Det inngås følgende disposisjonsavtale mellom Storvann og Kommelhaugen elgvald og undertegnende grunneiere, hjemmelhavere til følgende eiendommer i Kvæfjord kommune;

- gnr. 45 bnr. 1,35 Karstein Magne Jenssen, Furulia 5, 8050 Tverrlandet, født 24.06.49,
- gnr. 45 bnr. 3 Kathrine Storjord Schwensen, Sporveisg 12, 0354 Oslo, født 13.02.66, Åsbjerg Steinbru, Gabbrov 15, 9400 Harstad, født 04.04.46, og Fredrik Storjord, Arnebråtv 85, 0385 Oslo, født 09.07.67
- gnr. 45 bnr. 4 Harald Knutsen, Vik, 9410 Borkenes, født 22.06.23
- gnr. 45 bnr. 30,31 Per Yngve Pedersen, Geiteryggen, 3500 Hønefoss, født 22.11.49

som tilskriver jaktretten på våre eiendommer til Storvann og Kommelhaugen elgvald, for en periode på 10 - ti - år, løpende fra 20.mars 1998.

Tilsvarende gjelder disse fire brukenes jaktrett som idelle andeler i sameier.

Den tilskrevne jaktretten beror hos de grunneiere, som på avtaletidspunktet deltar, og som fortsetter å delta, med sine eiendommer i Storvann og Kommelhaugen elgvald.

De grunneiere som er nevnt i denne avtale skal ha sitt oppgjør etter de vedtekter som gjelder for Storvann og Kommelhaugen elgvald på avtaletidspunktet. Endringer i vedtektene, som gjelder grunneiernes rett til jaktdeltakelse og oppgjør, får bare gyldighet dersom den enkelte grunneier godkjenner dette.

Jaktretten på de eiendommer som omfattes av denne avtale disponeres av Storvann og Kommelhaugen elgvald.

Storvann og Kommelhaugen elgvald kan inngå avtale om makebytte av eiendommenes arealer, slik at hensiktsmessige vald kan dannes.

Storvann, den 27. januar 1998

for Storvann og Kommelhaugen elgvald

Jan Simonsen
Jan Simonsen /leder

Til vitterlighet

1 Torunn Jostoftsen

2 Permund Jostoftsen

Tverrlandet, den 5. februar 1998

Karstein
Karstein Magne Jenssen

Til vitterlighet

1 Magne Jenssen

2 Ulf Jenssen

Hønefoss, den 10. februar 1998

Per Yngve Pedersen
Per Yngve Pedersen

Til vitterlighet

1 Annbjørg Pedersen

2 Eli Pedersen

Storvann, den 27.januar 1998

for Storvann og Kommelhaugen elgvald

Jan Simonsen
Jan Simonsen /leder

Til vitterlighet

1 Joachim Jentoftsen

Joachim Jentoftsen

Tverrlandet, den 5.februar 1998

Karstein Magne Jenssen
Karstein Magne Jenssen

Til vitterlighet

1 Magne Jenssen

2 Magne Jenssen

Hønefoss, den 10.februar 1998

Per Yngve Pedersen
Per Yngve Pedersen

Til vitterlighet

1 Pernille Pedersen

2 Eli Pedersen

Oslo, den 12.februar 1998

Kathrine Storjord Schwensen
Kathrine Storjord Schwensen

Åsbjørn Steinbru
Åsbjørn Steinbru

Til vitterlighet

1 Mette Elen Kade

2 Jan-Henrik Hansen

Til vitterlighet

1 Sverre Danielsen

2 Tore Bruun

Oslo, den 12.februar 1998

Fredrik Storjord
Fredrik Storjord

Til vitterlighet

1 Knut Hall

2 Knut Storjord

Til vitterlighet

1 _____

2 _____

Vik, den 15.februar 1998

Harald Knutsen
Harald Knutsen

Til vitterlighet

1 Marick Madsen

2 Jan Simonsen









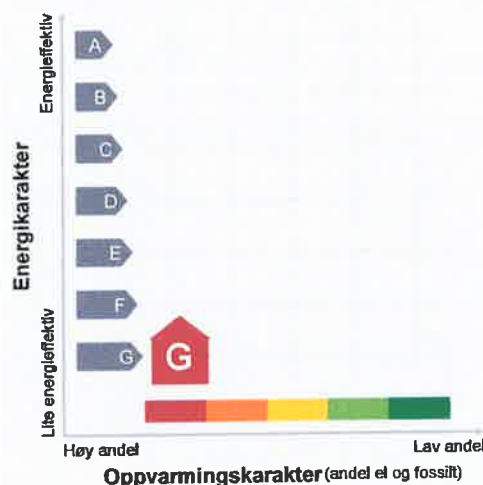






ENERGIATTEST

Adresse	Storjordveien 1039
Postnummer	9475
Sted	BORKENES
Kommunenavn	Kvæfjord
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	191072723
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149436
Dato	30.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1910
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

Storjordveien 1039, 9475 Borkenes (gnr. 45 bnr. 3 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 er kjent med at eiendommen er underlagt konsesjonsplikt og at jeg som budgiver har risikoen for at konsesjon innvilges.
5. 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.
6. 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.
7. Bekreftet kopi av legitimasjon/firmaattest er vedlagt.
8. 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).