

Salgsoppgave

AMTMANN GRAFFS GATE 6B



1/2 vertikaldelt bolig i et barnevennlig område på Haganes. Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og bysentrum.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning

Kr 2 550 000,-

Omkostninger

Kr 64 840,-

Totalpris inkl. omk. *

Kr 2 614 840,-

BRA (Totalt)

125 m²

BRA-i (internt bruksareal)

125 m²

TBA (terrasse-/balkongareal)

18 m²

Eierform

Eierseksjon

Boligtype

Vertikaldelt tomannsbolig

Ant. soverom

3

Ant. bad

2

Byggeår

1952

Tomt

Felles eiertomt på 441,2 m²

* Prisantydning + omkostninger.

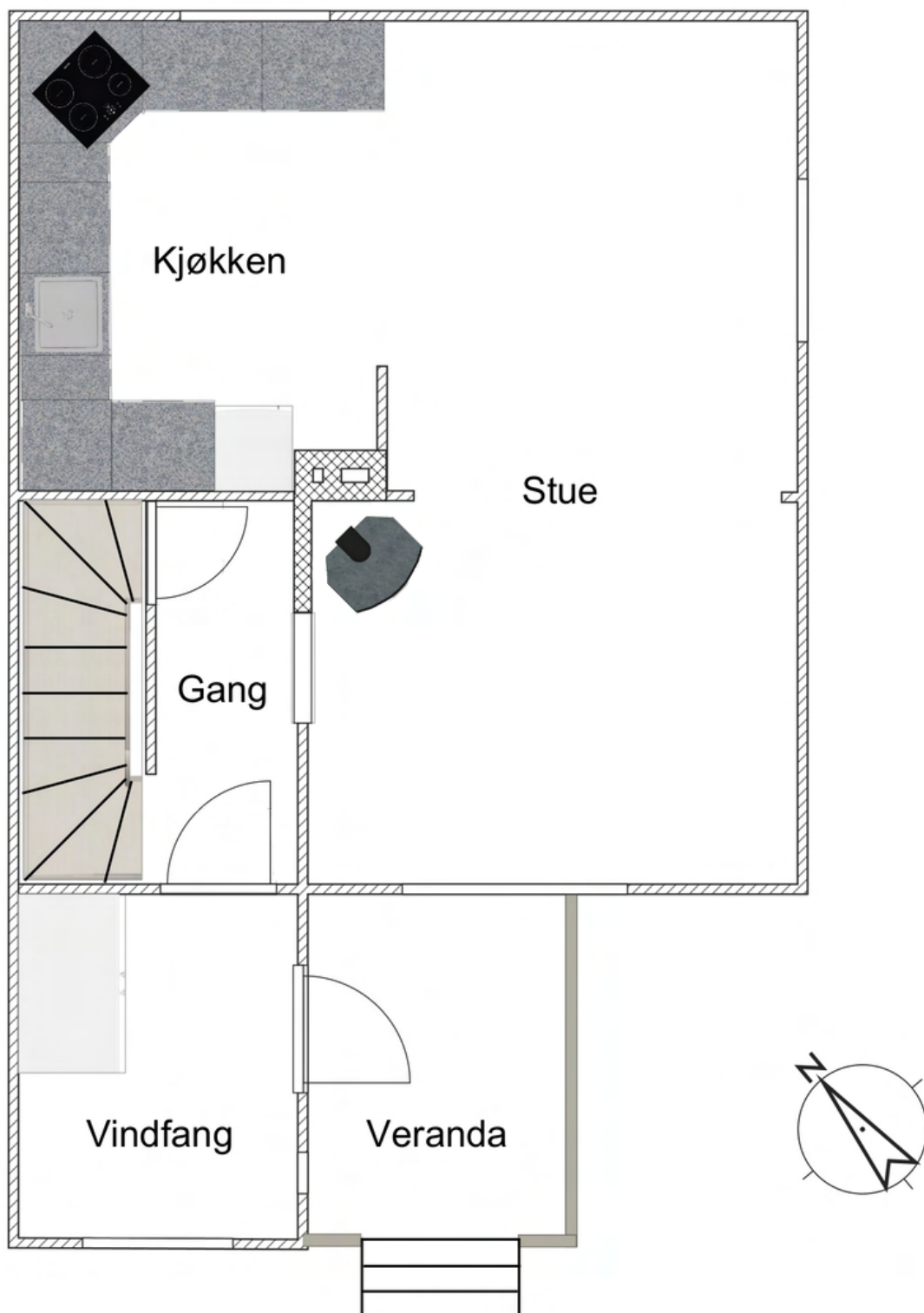
Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.



Selger

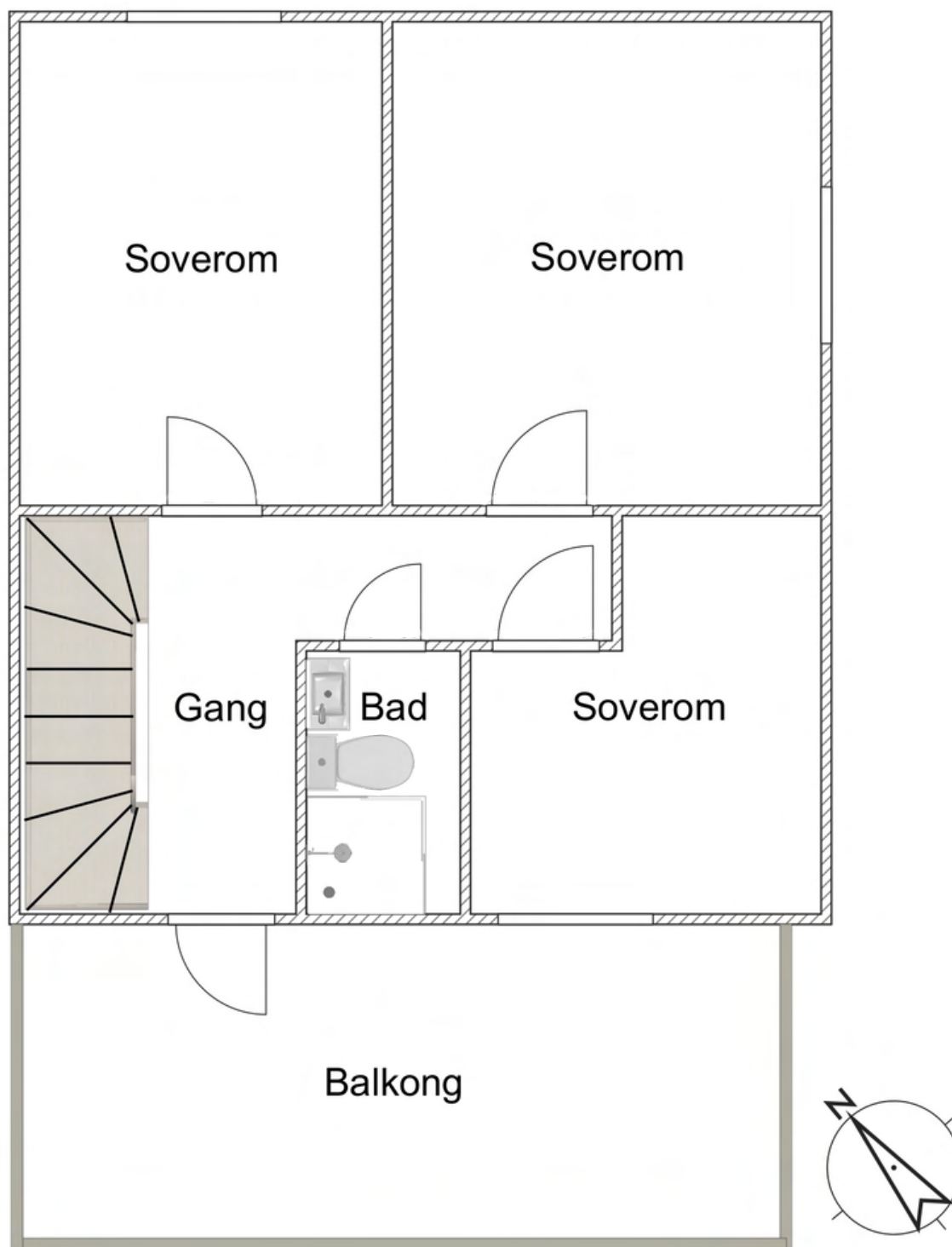
Irina Goryacheva
goryachoff@gmail.com
mob +(47) 47481909

Plantegning 1. etasje (hovedetasje)



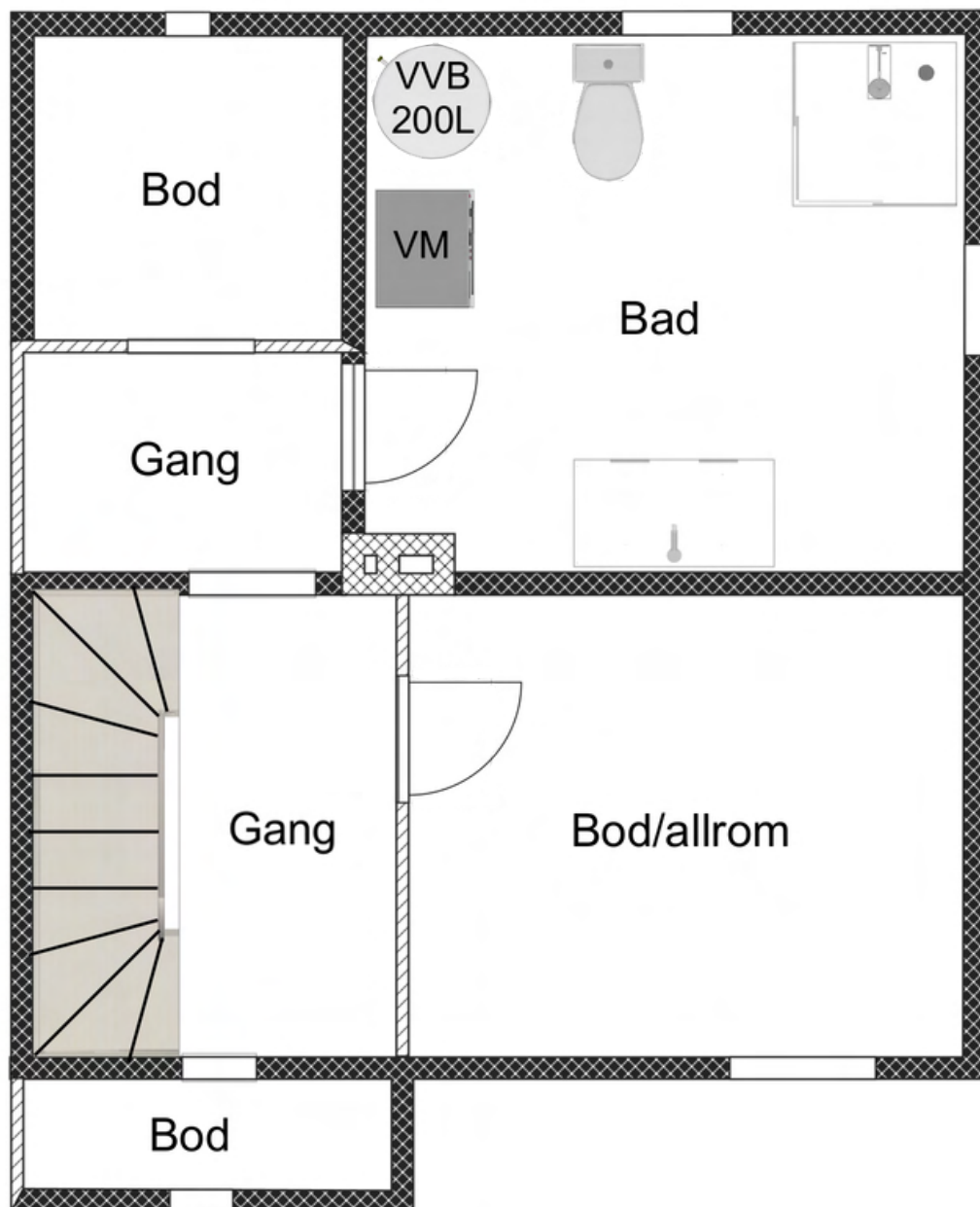
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning 2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning U. etasje (kjeller)



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Adresse

Amtmann Graffs gate 6B, 9900 Kirkenes

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 427, seksjonsnummer 2 i Sør-Varanger kommune. Sameiebrøk 122/276. Matrikkel: 5605-27/427/0/2.

Adkomst

Boligen har adkomst fra Amtmann Graffs gate, som er offentlig, kommunal vei.

Eiendomsbeskrivelse

Boligen er en velholdt vertikaldelt tomannsbolig over tre plan (kjeller, 1. og 2. etasje) med et internt bruksareal (BRA-i) på 125 m² og en gjennomtenkt planløsning.

Hovedetasje består av stue og kjøkken, og andre etasje inneholder tre soverom og ett bad/WC. Kjelleretasje byr på et større bad/WC samt flere boder med gode lagringsmuligheter. Utvendig finner du en sørvestvendt balkong på 14 m² i andre etasje og en overbygget veranda på 4 m² ved inngangspartiet.

Det er gode lys-og solforhold på eiendommen. Tomten er flat og opparbeidet med plen og gruset biloppstillingsplass.

Nærområdet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Haganes, omgitt av lignende boliger og eneboliger fra samme tidsperiode. Det er kort gangavstand til Kirkenes sentrum, dagligvarebutikker, Amfi Kirkenes, kafeer, hoteller og treningssentre. God tilknytning til offentlig transport, samt nærhet til Kirkenes barnehage, Kirkenes barne-og ungdomsskole og idrettsanlegg (basseng/stadion), gjør området attraktivt for familier.

Bygninger

Type, eierform og byggeår

Amtmann Graffs gate 6B er en vertikaldelt seksjon i en tomannsbolig oppført i 1952, organisert som et sameie.

Bygninger og byggemåte

Boligen er bygget i henhold til forskrifter som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Eierseksjonen består av kjeller, hovedetasje og 2. etasje, og har gjennom årene blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert på flere punkter.

Overordnet teknisk vurdering

Den tekniske tilstanden er vurdert til å være normal for bygningens alder og konstruksjon. Det ble ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak (TG3). Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid eller har TG2 (vesentlige avvik), slik at vedlikehold/utbedring må påregnes. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten.

Utvendige konstruksjoner

Grunnarbeid: Fundamenteringen er ikke synlig, sannsynlig stripefundament i betong under grunnmur av betong. Drenering og tilhørende masser ble fornyet i 2016 av Kirkenes Ferdigbetong AS, Cramo AS og Geomatikk AS. Både drenering/fuktsikring og grunnmur/fundament er vurdert til TG1.

Tak: Taket er tekket med metallplater med tilhørende beslag, takrenner og nedløp. Beslag ved pipe har overflateavskalling (TG2). Det mangler snøfangere, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet. Taktekking er vurdert til TG1. Loftet tilhører naboseksjonen og er ikke inispisert.

Yttervegger: Yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende trekledning som er etterisolert med blåseisolasjon. Det er registrert forhold som gir TG2, herunder begrenset lufting i nedre kant, fravær av musesperre og enkelte partier med behov for overflatearbeider/utbedring.

Vinduer og dører: Vinduer består av fabrikkmalte trevinduer fra 1972 (2-lags glass) samt to nyere vinduer fra 2017 (3-lags glass). På grunn av alder og slitasje er vinduene vurdert til TG2. Ytterdør (2010) og balkongdør (2011) er vurdert til TG1.

Uteområdet: Altan og utvendige trapper er bygget i trykkimpregnert materiale og er vurdert til TG2. Rekkverkshøyder er lavere enn dagens krav, men dette gir kun TG2 da forholdet var i tråd med reglene på byggetidspunktet.

Innvendige konstruksjoner

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat og belegg på gulv, malt panel og smartpanel på vegger samt himlingsplater og malt panel i tak. Det er registrert høydeforskjeller i etasjeskillene som er vanlig for bygg fra denne perioden, vurdert til TG2.

Våtrom: Boligen har to bad. Badet i kjeller ble renoverert i 2017. Flislegging og varmekabler ble utført av Fiskebeck Håndverk AS, mens rør/sluk-arbeid ble gjort av Kirkenes Bad & Kjøkken AS. Til tross for faglig utførelse er badet vurdert til TG2 grunnet manglende dokumentasjon på membran og avvik i fallforhold. Badet i 2. etasje, med våtromsbelegg, har tilsvarende avvik i sluktilgjengelighet og fallforhold (TG2). Begge våtrom har kun naturlig ventilasjon (TG2).

Kjøkken: Kjøkkenet er vurdert til TG0/TG1 og har innredning fra 2011 med profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte/fastmonterte hvitevarer, samt ventilator med avtrekk direkte gjennom vegg.

Tekniske installasjoner

Det elektriske anlegget er kontrollert og godkjent av Barents Nett i 2024 (TG0). Innvendige vann- og avløpsrør er vurdert til TG2 da de har passert halvparten av forventet brukstid. Varmtvannsberederen er fra 2009. Boligen varmes opp med både elektrisitet og vedovn (Jøtul F163) tilknyttet godkjent pipe (TG1).

Tomteforhold

Tomten er flat og opparbeidet med plen og gruset inngangsparti.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen som ikke er i bruk; denne mangler nylig kontroll og er satt til TG2. Kjøper overtar ansvaret for videre håndtering.

Se vedlagte tilstandsrapport med beskrivelse av de enkelte bygningselementer og tilstandsgrader, samt hva tilstandsgradene betyr.

Antall rom

Soverom: 3, bad: 2

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 120 m², sekundærrom: 5 m², bruksareal: 125 m², BRA-i: 125 m²

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i) m ²	Innhold (BRA-i)	Terrasse- og balkongareal (TBA) m ²
Kjeller	38	Trapperom, gang, tre boder, bad.	0
1. Etasje	47	Vindfang, trappegang, stue, kjøkken.	4 (Veranda)
2. Etasje	40	Trappegang, 3 soverom, bad.	14 (Balkong)
SUM	125		18

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Inngangen til boligen er skjermet og fører inn til et vindfang med god plass til yttertøy og oppbevaring. Herfra leder en gang inn mot boligens hovedplan.

Stue

Stuen og kjøkkenet i hovedetasjen er en åpen løsning. Stuen er lys og romslig, med store vindusflater og god plass til både sofagruppe og spisemøblement. I stuen er det montert en vedovn for ekstra varme og hygge.

Kjøkken

Faktum-kjøkken fra IKEA med profilerte Lidingö-fronter og laminert Prägel-benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri ble installert i 2011. Det er belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin med vannlås under vasken og ventilator i overskap. Plass til frittstående kjøleskap. VVS-tilkobling av vann/rør og avløp til kjøkkenet ble utført av Varme og Sanitær AS i 2011.

Soverom

Boligen er ideell for familier med tre soverom, alle praktisk plassert i andre etasje. To av soverommene er romslige og gir god plass til store dobbeltsenger og garderobeskap. Det tredje soverommet er noe mindre, med plass til enkeltseng og oppbevaring.

Baderom

Boligen inneholder to bad/WC.

Baderom kjeller: Baderommet ble omfattende oppgradert i 2017 og fremstår i en moderne standard med flislagt gulv og elektrisk gulvvarme. Rommet har malte vegger og tak og inneholder innredning med underskap, gulvmontert toalett og et dusjkabinett med glassdører. De fagmessige arbeidene ble utført av Fiskebeck Håndverk AS og Kirkenes Bad & Kjøkken AS. Badet er svært praktisk: det er klargjort for vaskemaskin og tørketrommel, har en 200 liters varmtvannsbereder, og stoppekran for boligens vanninntak er lett tilgjengelig her.

Baderom 2. etasje: Baderommet har isolerende våtromsbelegg på gulv, malte vegger og sponplater i himling. Det er utstyrt med gulvmontert toalett, servant og dusjkabinett.

Øvrige rom og overflater

Gulvflatene er belagt med laminat, vinylbelegg og delvis vegg-til-vegg-teppe i 2. etasje. Veggene består av malte veggflater, malt trepanel, tapet og fliser. Boligens innerdører består av profilerte innerdører og dører med glassfelt, hvilket sikrer god lysgjennomgang og bidrar til et enhetlig visuelt uttrykk.

Teknisk

Oppvarming: Oppvarming skjer primært ved elektrisitet (panelovner). Det er gulvvarme i vindfanget og på badet i kjelleren. Vedovn for vedfyring er montert i stuen.

Info strømforbruk

21 232 kWh i 2024 med tre voksne i boligen.

De tekniske anleggene har nylig gjennomgått tilsyn:

- El-anlegg: Kontrollert og godkjent av Barents Nett AS i februar 2024.

Elektriske arbeider ble utført av Haneseth Kirkenes AS.

- Brannforebygging: Siste tilsyn av boligen var 10.12.2024, og siste feiling av røykløp var 06.05.2025.

Bygningsmessige oppgraderinger

- Tak/ytre: Tak og pipehatt ble skiftet i 2002.

- Ytre VVS: Nytt hovedvanninntak (felles for sameiet) ble lagt av Kirkenes Bad & Kjøkken AS i 2015. Ny stikkledning for vann og avløp ble lagt av Oscar Sundquist AS i 2016.

- Tomt: Drenering av uteområdet med tilhørende masseutskifting og bygging av støttemur ble utført i 2016 av Kirkenes Ferdigbetong AS, Cramo AS og Geomatikk AS.

- Godkjente tilbygg: Utvidet balkong i 2. etasje og nytt vindfang/inngangsparti i 1. etasje.

Parkering

Eiendommen disponerer gruset parkering med plass til minst 2 biler på sameiets felles tomt.

Tomt

Eiendommen ligger på en flat, opparbeidet eiet tomt på totalt 441,2 m². Tomten disponeres av Amtmann Graffs gate 6A og 6B i fellesskap. Denne seksjonen har en ideell andel av tomten tilsvarende sameiebrøken 122/276. Tomten er opparbeidet med plen, trær og gruset inngangsparti.

Det foreligger ingen regulert fordeling eller eksklusiv bruksrett til deler av tomten. Tomten benyttes som fellesareal for sameiets seksjoner.

Sør-Varanger kommune ikke hjemmelshaver.

Offentlige Forhold

Eierforhold

Hjemmelshavere av eiendommen er Irina Goryacheva og Alexander Goryachev.

Regulering

Ifølge kommuneplanens arealdel 2018–2030 ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse.

Vei, Vann og Avløp (VVA)

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig, kommunal vei. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Tilsvarende er eiendommen tilknyttet offentlig avløpsnett via private avløpsledninger.

Brukstillatelse/Ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i de kommunale arkivene. Dette er vanlig for eldre bygg, da boligen er oppført før bygningsloven trådte i kraft (bygnl. 1965).

Viktig avklaring: Det foreligger et delegert vedtak datert 15.10.2025 fra Sør-Varanger kommune som gir tillatelse til bruksendring av kjelleretasjen (etablering av bad og WC på 11 m²). Dette området er dermed lovlig godkjent av kommunen.

Økonomiske forhold

Kostnad	Beløp
Prisantydning	Kr 2 550 000,-
Dokumentavgift (2.5%), forutsatt salgssum: Kr 2 550 000,-	Kr 63 750,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr 545,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr 545,-
Totalt Omkostninger	Kr 64 840,-
Totalpris inkl. omkostninger	Kr 2 614 840,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Takst/tilstandsrapport

Utført av: Protakst Kirkenes AS v/Bernt Hansen.

Takstdato: 29.10.2025

Teknisk verdi: Kr 2 950 000,-

Markedsverdi: Kr 2 500 000,-

Eiendomsskatt og formuesverdi

Eiendomsskatten er p.t. Kr 4 214,- per år.

Primærboligens formuesverdi for 2024 er Kr 927 529,-.

Energimerking: Boligen har Energikarakter G og Oppvarmingskarakter Oransje.

Selgers oppgitte strømforbruk i 2024 var 21 232 kWh, basert på tre voksne personer i husstanden.

Kommunale avgifter

Kr 19 678,- per 2025. Beløpet inkluderer avløp, feiing, renovasjon, vann, grunngebyr og eiendomsskatt.

Andre faste kostnader

Fibernetts infrastruktur er lagt frem til boligen (inntak, koblingspunkt og rørføring) og er klar for tilkobling. Det foreligger ingen løpende abonnementsforpliktelser for TV/Internett ved overtagelse. Andre faste kostnader inkluderer strøm, boligforsikring og ved.

Forsikring

IF Skadeforsikring NUF

Oppgjør og juridiske vilkår

Heftelser

Det er tinglyst et pantedokument fra 18.01.2024 på Kr 935 000,- til Statens Pensjonskasse (org.nr. 982 583 462).

Oppgjør

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for selger senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted. Oppgjøret vil bli håndtert av Norsk Eiendomsoppgjør AS via Propr AS.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring, noe som bidrar til en trygg og forutsigbar salgsprosess. Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med selgers egenerklæringsskjema og tilhørende dokumenter for å få et godt og helhetlig inntrykk av boligen før budgivning.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for sameiets medlemmer. Denne er avklart og frafalt.

Annet

Sameiets vedtekter legges ved.

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Formuesverdi er beregnet med Skatteetatens ligningsverdikalkulator.

Arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapporten. Selger har ikke kontrollmålt arealene.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til selger.

Overtagelse

Selger kan overlevere eiendommen innen én måned etter aksept av bud.

Endelig og bindende overtakelsesdato fastsettes i kjøpekontrakten etter avtale mellom partene.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Boligen skal overleveres kjøper i den stand som følger av avtalen og salgsdokumentene. Det er viktig at kjøper setter seg inn i salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring før budgivning. Forhold som er tydelig beskrevet i dokumentene anses som kjent for kjøper og kan ikke påberopes som mangler, uavhengig av om dokumentene faktisk er lest.

Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen med fagkyndig. Kjøper som velger å kjøpe boligen usett, kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som kjøperen burde ha avdekket ved en normal besiktigelse. Dersom det er behov for avklaringer, anbefales det å rådføre seg med selger eller bygningssakkyndig før bud inngis.

En eiendom kan ha en mangel dersom den ikke er i samsvar med det kjøper har grunn til å forvente ut fra alder, type og synlig tilstand, eller dersom det er gitt uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som har virket inn på avtalen. Normal bruksslitasje må påregnes ved en brukt bolig.

Arealavvik kan utgjøre en mangel dersom faktisk areal avviker fra opplyst areal med mer enn 2 % og minst 1 m², jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader opptil kr 10 000 i henhold til lovens egenandel.

Dersom kjøper ikke anses som forbruker, selges eiendommen «som den er». I slike tilfeller gjelder avhendingsloven § 3-9, og mangelsvurderingen følger § 3-8. Undersøkelsesplikten gjelder i samme utstrekning også for ikke-forbrukerkjøpere.

Møblement/innbo og løsøre

Eiendommen selges møblert. En komplett liste over møbler, hvitevarer og annet løsøre som medfølger salget, vil fremgå av den vedlagte innbo-og løsørelisten. Eventuelt avvik fra denne listen vil bli avtalt direkte mellom partene i kjøpekontrakten.

Vedlegg til salgsoppgave

1. Tilstandsrapport
2. Egenerklæringsskjema
3. Energiattest
4. Grunnboksutskrift
5. Matrikkelrapport
6. Eiendomskart
7. Grunnkart
8. Oversikt reguleringsplan (kommuneplankart, planrapport med bestemmelser)
9. VVA-dokumentasjon (VA-rapport, ledningskart, vegstatuskart)
10. Kommunale gebyrer
11. Opplysninger om eiendomsskatt
12. Godkjente bygningstegninger
13. Vedtak om bruksendring areal (kjellerbad)
14. Vedtekter for sameiet
15. Liste over løsøre og tilbehør
16. Budskjema med informasjonsskriv

Salgsoppgaven er ikke å anse som komplett uten alle vedlegg. Kontakt selgeren gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Amtmann Graffs gate 6 B, 9900
KIRKENES

 SØR-VARANGER kommune

gnr. 27, bnr. 427, snr. 2

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 15.11.2025

Oppdragsnr.: 21433-1169

Referansenummer: RO1118

Foretak: Protakst Kirkenes AS

Takstingenør: Bernt Hansen

Vår ref: Bernt Hansen



Protakst Kirkenes AS

Protakst Kirkenes AS er sertifisert gjennom NEAK og gjennomfører tilstandsrapporter av boligeiendommer, leiligheter og fritidsboliger samt taksering av skade på bygninger og løsøre med skjønn. Protakst Kirkenes AS utarbeider tomtetakster, verditakster, forhåndstakster, reklamasjonstakster og er godkjent som takstingeniør i Fremtind. Protakst Kirkenes AS er medlem av NITO Takst, en organisasjon for takstingeniører, og har ca. 540 medlemmer over hele landet. Den er en del av NITO, Norges ingeniør- og teknologi organisasjon. Medlemmene har minimum bygg/teknisk ingeniørutdanning og/eller mesterbrev. Organisasjonen utdanner nye takstmenn, og tilbyr sine medlemmer både etter- og videreutdanning for å opprettholde høy faglig kompetanse. NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bernt Hansen".

Bernt Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@protakst-kirkenes.no

992 51 529



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

Entilstandsrapport beskriver synligeskader/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 byggeregler

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandengir uttrykket for 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

Bygningsdelens 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

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, enskade 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

To-mannsbolig fra 1953 og det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Boligen består av hovedetasje, kjeller og 2.etasje. Kjeller består av trapperom, allrom, gang, bad og 2stk bod. Hovedetasjen består av vindfang, trapperom, kjøkken og stue. 2.etasje består av trappegang, bad og 3stk soverom.

Liggende utvendig kledning som er malt, og det bør utføres noe vedlikehold/utskifting.

Taket er tekket med metall/stålplater, metall beslag, takrenner og nedløpsrør.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1972 og det må forventes noe vedlikehold/utskifting på sikt. Enkelte vinduer har værslitte karmen. 2stk fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass fra 2017.

Hovedytterdør i tre som er fabrikkmalt og med vindu, fra 2010. Fabrikkmalt balkongdør med 3-lags glass fra 2011.

Badet i kjeller er pusset opp i 2017 med flis og varmekabler i gulv og malte betongvegger.

Gulvene i kjeller er betonggulv med beleg.

Hovedetasjen og 2.etasje har beleg og laminat i samtlige rom. Vegger i boligen består av malt panel/smartpanel. Innvendig tak har himlingsplater og malt panel.

Boligen oppvarmes med elektriske panelovner. I stuen er det Jøtul F163 peisovn for fast brensel. Mursteinspipe som er kledd med fliser.

Innvendige dører er fabrikkmalte formpressede dører.

I boligen er det registrert bruksmerker og mesteparten av disse kommer av slitasje og elde. Boligen er oppført i henhold til forskriftene som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Boligen er jevnlig vedlikeholdt men det må påregnes noe vedlikehold og utskiftninger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Vindskibord i malt utførelse. Vannbord i metall utførelse. Metall beslag, takrenner og nedløpsrør. Pipebeslag har avskalling.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig kledning som er malt. Yttervegger er etterisolert med blåseisolasjon.

Loftet tilhører nabo, er ikke undersøkt. Sperrekonstruksjon fra byggeår.

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 1972. Noen vinduer er med 3-lags glass fra 2017.

Fabrikkmalt ytterdør i tre med 2-lags glass.

Fabrikkmalt balkongdør med 3-lags glass.

Altan med trykkimpregnert materiale som er behandlet. Markise over vindu på altan.

Utvendige trapper i trykkimpregnert materiale.

Overbygd inngangsparti på ca. 9m². Brannstige på vegg fra loft tilhørende nabo.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og beleg.

Vegger: Smartpanel og malt panel.

Himling: Himlingsplater og malt panel.

Betongdekke i kjeller med ukjent isolasjon.

Etasjeskille mellom kjeller/1etg og 1etg/2etg består av trebjelkelag i konstruksjonsvirke. Isolasjonstykkelse er ukjent. Registrert høydeforskjell på 18mm over hele arealet.

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om radonsperre på byggetidspunkt.

Mursteinspipe som er kledd med fliser. Jøtul F163 montert i stue.

Hulltaking er foretatt i bod. Måleresultat 13,4 vektprosent fukt. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Malt tretrapp.

Fabrikkmalte formpressede dører.

Skyvedørsgarderober er montert i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller.

Bad med flis på gulv, betongvegger og betong tak.

Gulvmontert toalett med susterne og toalettsete.

Beskrivelse av eiendommen

Heldekkende servant med ett-greps servantbatteri, underskap med skuff og speil.

Buet dusjkabinett med bunnkar, termostatisk dusjbatteri med dusjslange, dusjstang og hånddusj.

Vaskermaskinkran og avløpstrakt montert på vegg.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall på gulv 1:100.

Plastsluk med ukjent membran/tettesjikt.

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Samtlige vegger er i betong.

Bad i 2. etasje.

Bad har belegg med oppbrett på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.

Gulvmontert toalett med sisterner og toalettsete.

Vegghengt servant med ett-greps servantbatteri og speilhylle.

Dusjkabinett med termostatisk dusjbatteri med dusjslange, dusjstang og hånddusj.

Avtreksventil i vegg.

Panelovn på vegg som varmekilde.

Våtromsbelegg med oppbrett. Fall på gulv 1:100.

Plastsluk med klemring og våtromsbelegg.

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Åpen røropplegg, ingen rør montert inni vegger.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Kjøkkenplater mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkeninnredning bestående av skuffeseksjoner, overskap, underskap, dobbel rustfri kum med benkebatteri, avstegningskran for oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikroovn og kjøl/fryseskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Kobberrør med og uten plastkappe.

Avløpsrør av støpejern og plast.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

Oso varmvannsbereder med volum 200 liter og 2kW elektrisk

varmekolbe.

Åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap montert i gang med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunn av leirholdige masser og løsmasser.

Drenering og nye masser etablert i 2016.

Fundamenteringen er ikke synlig og det finnes ingen dokumentasjon. Sannsynlig stripefundament i betong under grunnmur av betong.

Betongsteinmur på sørsiden av boligen, lengde ca 7m og høyde 1,7m samt betongsteinmur 4,5m med varierende høyde.

Forholdsvis flat tomt, opparbeidet med plen og gruset inngangsparti.

Avløpsledninger av plast. Hovedvannledning av PEL(plast).

Oljetank med rørføringer for parafin/fyringsolje er nedgrav på utsiden av boligen. Bør saneres og fjernes, Sør-Varanger kommune har ikke pålagt eiere å fjerne oljetank.

Betongheller utenfor trapp og foran inngangsparti, ca.14m².

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	125 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	125 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

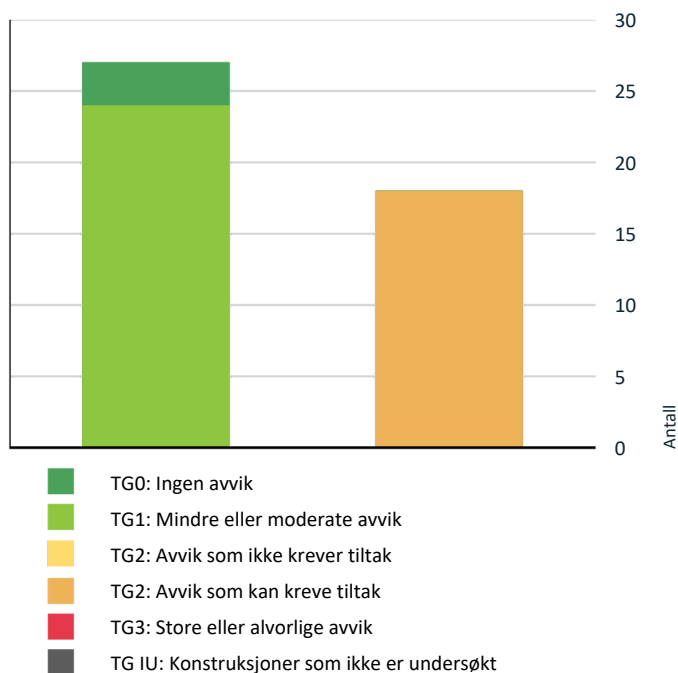
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg Lovlighet [Gå til side](#)
Tomannsbolig [Gå til side](#)

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

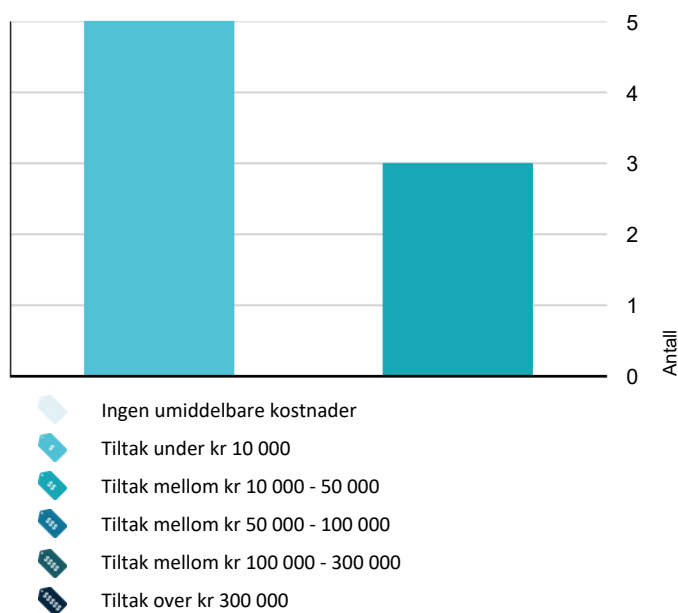
Sammendrag av boligens tilstand

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? Sepårommeteller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Pipebeslag har avskalling.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen har en del skader/avskalling. Liten lufting i nedre kant av utvendig kledning.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Noen vinduer kniper og er vanskelig og åpne.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Sluket er under bunnkar på dusjkabinettet.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Sluket er under bunnkar på dusjkabinettet.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1953

Anvendelse
Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er takket med stål/aluminiumsplater. Vindskibord i malt utførelse. Vannbord i metall utførelse. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 2 Nedløp og beslag

Metall beslag, takrenner og nedløpsrør. Pipebeslag har avskalling.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Pipebeslag har avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Pipebeslag bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipebeslag har avskalling.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig kledning som er malt. Yttervegger er etterisolert med blåseisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen har en del skader/avskalling. Liten lufting i nedre kant av utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledning som er skadet bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig bordkledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Loftet tilhører nabo, er ikke undersøkt. Sperrekonstruksjon fra byggeår.

! TG 2 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 1972. Noen vinduer er med 3-lags glass fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde:Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Noen vinduer kniper og er vanskelig og åpne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Fabrikk malt ytterdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Fabrikk malt balkongdør med 3-lags glass.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med trykkipregnet materiale som er behandlet, ca 14m².

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trykkipregnet materiale.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Andre utvendige forhold

Overbygd inngangsparti på ca. 9m². Markise over vindu på altan.

Brannstige på vegg fra loft tilhørende nabo.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Smartpanel og malt panel.

Himling: Himlingsplater og malt panel.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i kjeller med ukjent isolasjon. Registrert høydeforskjell på 12mm innenfor en lengde på 2meter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskille

Etasjeskille mellom kjeller/1etg og 1etg/2etg består av trebjelkelag i konstruksjonsvirke. Isolasjonstykkelse er ukjent. Registrert høydeforskjell på 18mm over hele arealet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om radonsperre på byggetidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe som er kledd med fliser. Jøtul F163 montert i stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i bod. Måleresultat 13,4 vektprosent fukt. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte formpressede dører.

Årstall: 2010 Kilde:Egenerklæring

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad med flis på gulv, betongvegger og betong tak. Gulvmontert toalett med susterne og toalettsete. Heldekkende servant med ett-greps servantbatteri, underskap med skuff og speil. Buett dusjkabinett med bunnkar, termostatisk dusjbatteri med dusjslange, dusjstang og hånddusj. Vaskeremaskinkran og avløpstrakt montert på vegg.

Årstall: 2017 Kilde:Egenerklæring

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Betongvegger og betong tak.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall på gulv 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Litt lite fall på gulv.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent membran/tettesjikt.

Årstall: 2017 Kilde:Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er under bunnkar på dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
 - Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Sluket må rengjøres regelmessig.



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant med ett-greps servantbatteri, underskap med skuff og speil. Buett dusjkabinett med bunnkar, termostatisk dusjbatteri med dusjslange, dusjstang og hånddusj. Vaskeremaskinkran og avløpstrakt montert på vegg.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Samtlige vegger er i betong.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg med oppbrett på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvmontert toalett med sistene og toalettsete. Vegghengt servant med ett-greps servantbatteri og speilhylle. Dusjkabinett med termostatisk dusjbatteri med dusjslange, dusjstang og hånddusj. Avtrekksventil i vegg. Panelovn på vegg som varmekilde.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og himlingsplater i tak.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg med oppbrett. Fall på gulv 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Litt lite fall på gulvet

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er under bunnkar på dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sluket må rengjøres regelmessig.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett med sistene og toalettsete. Vegghengt servant med ett-greps servantbatteri og speilhylle. Dusjkabinett med termostatisk dusjbatteri med dusjslange, dusjstang og hånddusj.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Åpen røropplegg, ingen rør montert inni vegger.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Kjøkkenplater mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkeninnredning bestående av skuffeseksjoner, overskap, underskap, dobbel rustfri kum med benkebatteri, avstegningskran for oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikroovn og kjølfryseskapp.

2011
Årstill:

Kilde:Egenerklæring

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av vegg.

Årstall: 2011 Kilde:Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør med og uten plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmvannsbereider med volum 200 liter og 2kW elektrisk varmekolbe.

Årstall: 2009 Kilde:Produksjonsår på produkt

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap montert i gang med automatsikringer.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Godkjent elektrisk anlegg av Barents Nett i 2024.

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 har brannslukkingsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser og løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og nye masser etablert i 2016.

Årstall: 2016 Kilde:Egenerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen er ikke synlig og det finnes ingen dokumentasjon.
Sannsynlig stripefundament i betong under grunnmur av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Betongsteinmur på sørsiden av boligen, lengde ca 7m og høyde 1,7m
samt betongsteinmur 4,5m med varierende høyde.

Årstall: 2016 Kilde:Egenerklæring

TG 0 Terrengforhold

Forholdsvis flat tomt, opparbeidet med plen og gruset inngangsparti.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsledninger av plast. Hovedvannledning av PEL(plast)

Årstall: 2015 Kilde:Egenerklæring

TG 2 Oljetank

Oljetank med rørføringer for parafin/fyringsolje er nedgrav på utsiden
av boligen. Bør saneres og fjernes, Sør-Varanger kommune har ikke
pålagt eiere å fjerne oljetank.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre tomteforhold

Betongheller utenfor trapp og foran inngangsparti, ca.14m².

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
125 m²/125 m²

Tomannsbolig: Vindfang, 3 Trapperom, Stue, Kjøkken,
2 Bod, Allrom, Gang, 2 Bad, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

To-manns bolig som ligger på Haganes, i gåavstand fra Kirkenes sentrum (ca400m). Omkringliggende boliger består hovedsakelig av tilsvarende boliger og eneboliger.

Boligen ligger i et område med korte avstander til Kirkenes nye barnehage, Kirkenes barne- og ungdomsskole, Barentsbadet og Kirkenes stadion. Avstand til Kirkenes sentrum er ca. 400m, med sentrumsbutikker med detaljhandel, Amfi Kirkenes, kafe, hoteller, treningssenter, offentlige transportmidler og andre tjenester. Eneboligen ligger i nærhet av lysløype og sykkelsti til Hesseng, Elvenes, Sandnes og Bjørnevatn. Det er gode lys og solforhold på eiendommen.

Boligen er normalt vedlikeholdt og er oppført i betong grunnmur, etasjeskille i konstruksjonsvirke og trekonstruksjoner. Boligens bad/vaskerom i kjeller er oppusset i 2017.

Boligen oppvarmes med elektriske varmekabler på bad og elektriske panelovner. Jøtul F163 peisovn i stue.

Malte trevinduer med 2-og 3 lags glass fra 1972 og 2017.

Innerdører er fabrikkmalte formpressede dører.

Liggende utvendig kledning som er malt.

Taket er tekket med metallplater, metall beslag, takrenner og nedløpsrør.

Vann og avløpsledninger består av kobberør, støpejernsrør og plastrør.

Åpent/skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det må påregnes noe vedlikehold/utskiftinger.

Betongheller og grus foran inngangsparti.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ringveien 7A ,9900 KIRKENES 124 m ² 1953 3 sov	09-04-2025	2 550 000	2 400 000		2 400 000	19 355
2 Prestøyveien 24A ,9900 KIRKENES 129 m ² 1961 3 sov	25-08-2022	2 750 000	2 400 000		2 400 000	18 605
3 Kronprinsens gate 13A ,9900 KIRKENES 130 m ² 1956 3 sov	26-03-2025	2 600 000	2 550 000		2 550 000	17 586
4 Kirkegårdsveien 14A ,9900 KIRKENES 153 m ² 1954 3 sov	21-10-2025	2 650 000	2 675 000		2 675 000	17 484
5 Ringveien 11B ,9900 KIRKENES 115 m ² 1955 2 sov	16-06-2024	1 700 000	2 000 000		2 000 000	17 391
6 Prestøyveien 10A ,9900 KIRKENES 102 m ² 1961 3 sov	21-01-2025	1 750 000	1 650 000		1 650 000	16 176

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	17 524
Forsikring	Kr.	9 059
Internett/fiber	Kr.	14 100
Vedlikehold	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 760 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
---------------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standardgjeldende fra 01.01.2024

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

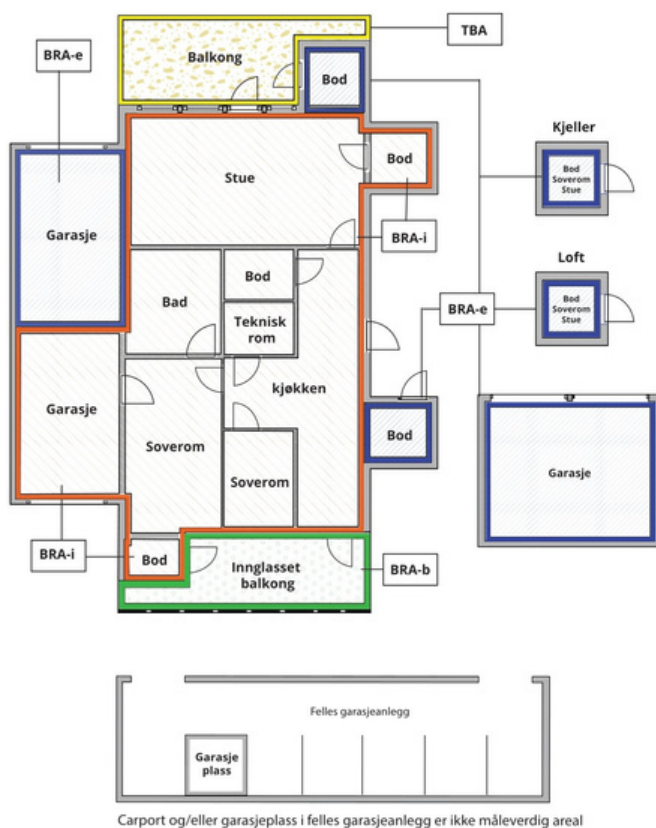
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	47			47	4
Kjeller	38			38	
2.Etasje	40			40	14
SUM	125				18
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, trappegang, stue, kjøkken		
Kjeller	Trapperom, bod, allrom, gang, bod 2, bad		
2.Etasje	Trappegang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nye takrenner montert på altan. Elektriske arebeider er utført på boligen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	120	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Bernt Hansen	Takstingenør
	Alexander Goryachev	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5605 SØR-VARANGER	27	427		2	441.2 m ²	IKKEOPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

AmtmannGraffs gate 6 B

Hjemmelshaver

GoryachevAlexander, Goryacheva Irina

Eierandel

122 /276

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

To-manns bolig som ligger på Haganes, i gåavstand fra Kirkenes sentrum (ca400m). Omkringliggende boliger består hovedsakelig av tilsvarende boliger og eneboliger. Boligen ligger i et område med korte avstander til barnehage, Kirkenes barne- og ungdomsskole, Barentsbadet, Kirkenes stadion, Kirkenes handelspark, Amfi Kirkenes, sentrumsbutikker med detaljhandel, kafe, hoteller, treningssenter, offentlige transportmidler og andre tjenester. Fra boligen er det kort avstand til turløyper og sykkelsti.

Adkomstvei

Adkomst fra Amtmann Graffs gate (kommunal vei).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private avløpsledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, kommuneplanens arealdel 2018-2030. Planidentifikasjon 2004105. Områdenavn BB1.

Om tomten

Eiendommen ligger i flatt terreng og er opparbeidet med plen og trær. Gruset biloppstillingsplass med plass til minst 2 biler. Eiet tomt på 441,2m² med Gnr 27, Bnr 427, Snr 1. Bruksnavn T0049 a/s sy. Eiendommen ligger i grunnkrets Haganes i Sør-Varanger kommune.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksdokument. Eiendommen er seksjonert i 2seksjoner. Sameiebrøk: 122/276

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
3833	2021
Formuesverdi	År
1 369 000	2021

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 550 000	2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årligpremie
IF Forsikring	4686292	Fastsum		9 059
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2025		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no	20.12.2023		Gjennomgått	3	Ja
Grunnbokutskrift	07.12.2010		Gjennomgått	1	Ja
Statens Kartverk	02.09.2025		Gjennomgått	1	Ja
Bruksendring	15.10.2025		Gjennomgått	2	Ja
Brukstillat./ferdigatt.	15.10.2025		Gjennomgått	2	Ja
Skjøte	07.12.2010		Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	30.04.1952		Gjennomgått	4	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

Generell.

Når det benyttes TG 2 eller TG 3 i IVIT, er det mulighet til å legge inn et sjablongmessig kostnadsestimat på "ingen umiddelbar kostnad". Det anbefales å ikke bruke dette alternativet. Når det settes TG 3, stiller forskriften krav til at det oppgis et kostnadsestimat for utbedring av rom eller bygningsdel. Å velge "ingen umiddelbar kostnad" bryter med forskriften, fordi TG 3 betyr at det foreligger "forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid" – og det vil derfor alltid være en kostnad.

Ved TG 2 er det ikke krav til at det oppgis kostnadsestimat. Å bruke "ingen umiddelbar kostnad" gir inntrykk av at boligkjøper ikke kan forvente utbedringskostnader ved en TG 2. Risikoen ved en TG 2 er at bygningsdelen kan trenge tiltak i nær fremtid, og ved å sette "ingen umiddelbar kostnad" kommer ikke denne risikoen tydelig frem. Det anbefales å gi kostnadsestimat.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
27	427	2			
Adresse	Amtmann Graffs gate 6B		Byggeår	1952	
	Kirkenes		Når kjøpte du boligen	2010	
Postnr.	9900		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

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

If Skadeforsikring NUF

Type villa/husforsikring
 ☒ Standard
 ☐ Utvidet
 Polise-/avtale 4686292

Er det dødsbo?
 ☐ Ja
 ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Goryacheva	Fornavn	Irina
Ny adresse		E-post	goryachoff@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	47481909

SELGER 2

Etternavn	Goryachev	Fornavn	Alexander
Ny adresse		E-post	sasha.goryachev@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	95018282

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

2017 - renovering bad/vaskerom i kjeller: 1. tilkobling vann og avløp - Kirkenes Bad & Kjøkken AS; 2. montering varmgulv og flislegging - Fiskebeck Håndverk AS

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

2017 - oppgradering sluk på bad/vaskerom i kjeller - Kirkenes Bad & Kjøkken AS

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

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

2011 - montering vann/rør og avløp til kjøkken - Varme og Sanitær AS
2016 - ny stikkledning for vann og avløp - Oscar Sundquist AS
2017 - montering vann/rør og avløp til bad/vaskerom i kjeller - Kirkenes Bad & Kjøkken AS

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Montert takrenner på balkongen i 2024

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Endringer/arbeid på fasade innebærer utvidelse av balkong, vindfang og inngangsparti (veranda med trapp). Montert nye dører - balkongdør og ytterdør.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Arbeid etter tilsynsrapport utført i 2023 av Haneseth Kirkenes AS. Kontroll av elektriske anlegg godkjent i 2024 av Barents Nett AS.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☐ Nei ☒ JaHvis ja, når? **Feb 2024**

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Først kontrollert i 2023 og i 2024 godkjent av Barents Nett AS

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Siste tilsyn des. 2024 (ingen avvik). Kontroll røykløp/feiling mai 2025.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Oljetank fulgte med på kjøpet i 2010. Oljetanken er ikke sanert eller gravd opp.

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Sommer 2016 - uteområdet er drenert og fylt opp med grus. Det er også bygd en støttemur mot naboens tomt pga. høydeforskjell og ustabil grunn. Utøverne: Kirkenes Ferdigbetong AS, Cramo AS og Geomatikk AS.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Det er foretatt en del innredninger/ombygginger i kjelleren. Først, i 2012 ble opprinnelige (ihht. tegninger) bremsel og bad/wc slått sammen, døren montert. Senere i 2017 ble vaskerommet renoveret og gjort om til bade- og vaskerommet. I tillegg til varmekabler på bade- og vaskerommet, er det installert panelovner i kjelleretasjen.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Se p.15

For øvrig er veggene kledd med treplater i gang og boder, og gulvet er kledd med isolasjonsmaterialet og nytt gulvbelegg.

Bruksendret: bad/wc (bade- og vaskerommet) i kjelleren.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Bruksendringen godkjent av kommunen

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: I 1.etasje er det endret planer for kjøkken og inngangsparti. I 2.etasje er det utvidet balkong. Endringene er godkjent av kommunen.

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Erutleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave fra 2010

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

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

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

Omfattende oppussing i perioden 2010-2017, se p.p. 1.2, 1.3, 2.2, 4.2, 7.2, 14, 15, 16, 17.
Sommer 2015 - koblet om og lagt nytt hovedinntak. Utøveren Kirkenes Bad & Kjøkken AS.

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Det legges ved dokumentpakken levert av Sør-Varanger kommunen som skal sikre alle relevante opplysninger om boligen.

Sted / dato

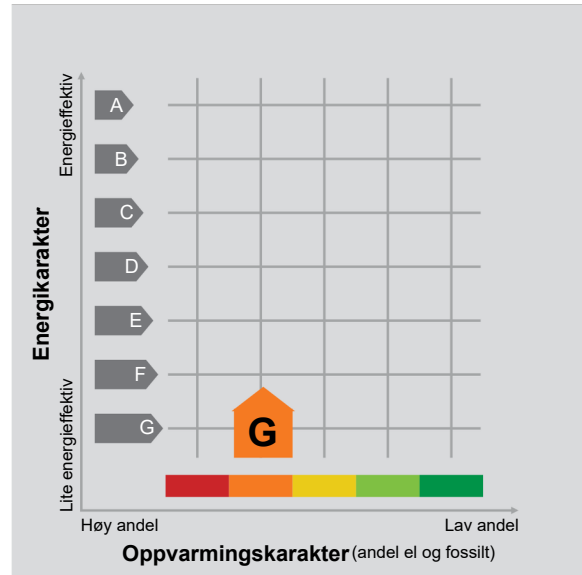
Kirkenes / 27.10.2025

Sign. selger 1

Sign. selger 2

ENERGIATTEST

Adresse	Amtmann Graffs gate 6B
Postnummer	9900
Sted	KIRKENES
Kommunenavn	Sør-Varanger
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	427
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	11742378
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192316
Dato	22.11.2025



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 varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk 21 707 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 548 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	120 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Sparstrøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen

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

- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Småhus Tomannsbolig

Bygningstype: vertikal delt 1952 Tre 125

Byggeår 3 Nei Nei

Bygningsmateriale:

BRA:

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger:

Detaljert vindu:

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



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> *Praktiske råd til eiere*) Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når duvasker 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 kjølekap 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparesj, hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparesj eller allerede har sparesj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparesjer 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 70 gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparaters standby-modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: 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 den 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Ytterveggetterisoleres. Metodeavhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og rammepåvinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring, av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysning 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: 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.

Kommune: 5605 SØR-VARANGER

Gnr: 27 Bnr: 427 Snr: 2

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2010/965452-1/200**

07.12.2010

HJEMMELTILEIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 1 550000

GORYACHEV ALEXANDER

F.NR: 150164

GORYACHEVA IRINA

F.NR: 290664

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2024/993206-1/200

18.01.2024 09.00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 935 000

PANTHAVER: STATENS PENSJONSKASSE

ORG.NR: 982 583 462

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA**2010/914381-1/200**

22.11.2010

SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 2

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 122/276

2020/919303-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:2030 GNR:27 BNR:427 SNR:2

2024/247221-1/200

01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:5444 GNR:27 BNR:427 SNR:2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5605 - SØR-VARANGER
Gårdsnummer: 27
Bruksnummer: 427
Festenummer: 2
Seksjonsnummer:

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.11.2025 kl. 09:18
Produsert av: Anna Buljo - 5444
Attestert av: Sør-Varanger kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

14.11.2025 09:18

Side 1 av 5

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn: 22.11.2010
Etableringsdato: 0
Skyld: Ja
Er tinglyst: 122 / 276 i matrikkelenhet 27 / 427
Sameiebrøk: Boligseksjon
Formål seksjon:

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150164	GORYACHEV ALEXANDER		AMTMANN GRAFFS GATE 6B	1 / 2
Hjemmelshaver		290664	GORYACHEVA IRINA		9900 KIRKENES	1 / 2
					AMTMANN GRAFFS GATE 6B	
					9900 KIRKENES	

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		150164	GORYACHEV ALEXANDER		AMTMANN GRAFFS GATE 6B	
Eier registrert hos Skatteetaten		290664	GORYACHEVA IRINA		9900 KIRKENES	
					AMTMANN GRAFFS GATE 6B	
					9900 KIRKENES	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	5605 - 27/427		
		Omnummerert fra:	5444 - 27/427		
		Omnummerert til:	5605 - 27/427/0/1		
		Omnummerert fra:	5444 - 27/427/0/1		
		Omnummerert til:	5605 - 27/427/0/2		
		Omnummerert fra:	5444 - 27/427/0/2		

14.11.2025 09:18

Matrikelbrev for 5605 - 27 / 427 / 0 / 2

Side 2 av 5

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	5444 - 27/427		
		Omnummerert fra:	2030 - 27/427		
		Omnummerert til:	5444 - 27/427/0/1		
		Omnummerert fra:	2030 - 27/427/0/1		
		Omnummerert til:	5444 - 27/427/0/2		
		Omnummerert fra:	2030 - 27/427/0/2		
Seksjonering	18.11.2010	Tinglyst Rolle		25.11.2010	2030krk 18.11.2010
Seksjonering	10/2215	Etablert/Endret			
		Etablert/Endret	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret	2030 - 27/427		
		Etablert/Endret	2030 - 27/427/0/1		
		Etablert/Endret	2030 - 27/427/0/2		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 742 378	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	125	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	30.04.1952
Repr.punkt:	Koordinatsystem:EUREF89 UTM Sone 35	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7738541 Øst: 618001	Bruksareal totalt:	125	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	15.12.1953
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Olje/parafin/fl.brensel						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Annen oppvarming						

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	0	0 0 0 0	0	0 0 0 0	0 0 0 0	0 0 0 0
H02	0	40		40			
H01	1	47		47			
K01	0	38		38			

14.11.2025 09:18

Matrikkelbrev for 5605 - 27 / 427 / 0 / 2

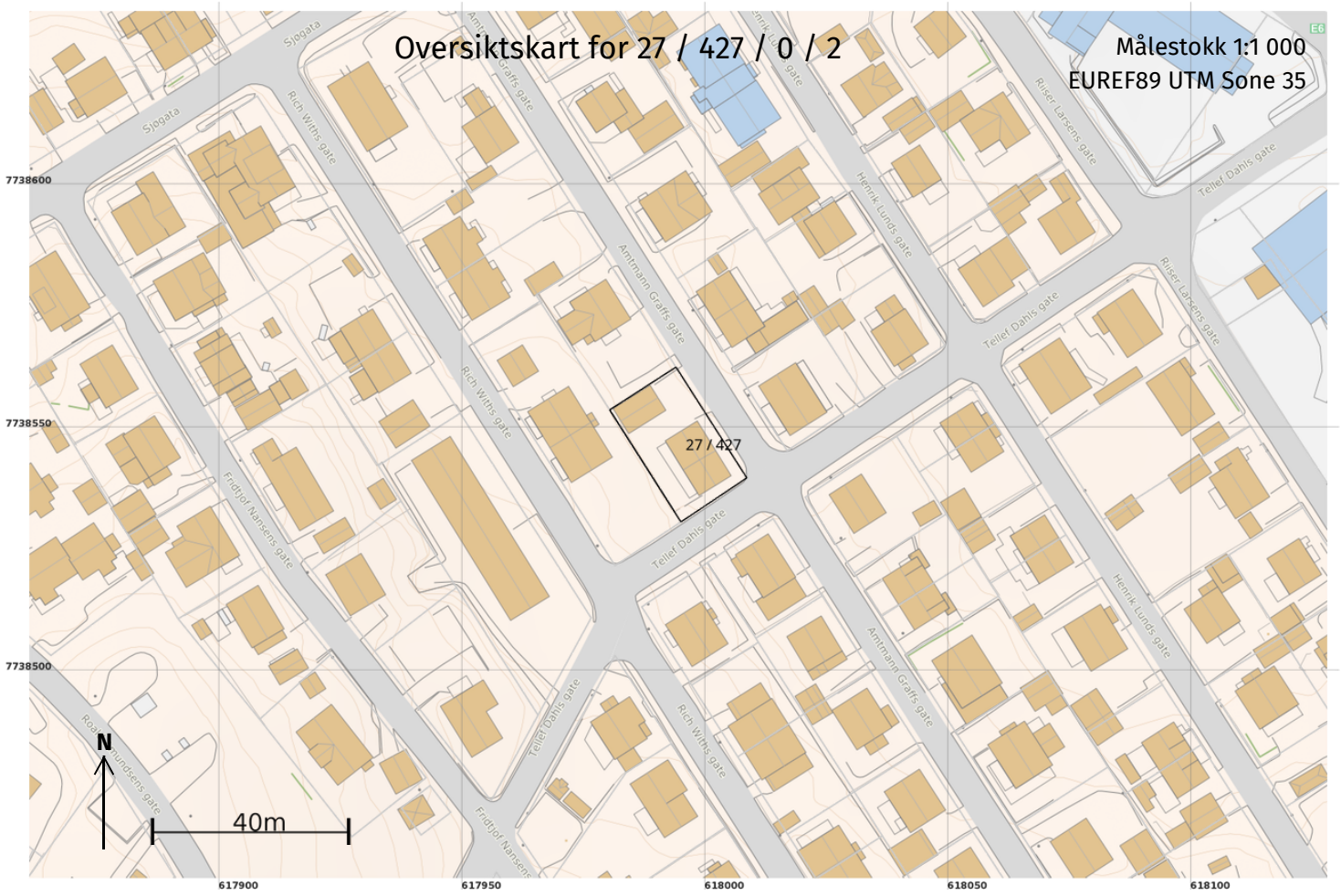
Side 3 av5

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet
10050 Amtmann Graffs gate 6 B	H0101	Bolig	125	3	Kjøkken	2 2	27/427/0/2

Oversiktskart for 27 / 427 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 35



14.11.2025 09:18

Matrikelbrev for 5605 - 27 / 427 / 0 / 2

Side 5 av 5



Eiendomskart for eiendom 5605 - 27/427//2



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		441,20 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 35	Nord	7738547,22	Øst	617994,48
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	7738540,37	618008,59	36 cm	Ikke spesifisert(1S)	Umerket(56)	16,27		
2	7738563,1	617994,04	36 cm	Ikke spesifisert(1S)	Umerket(56)	26,99		
3	7738554,34	617980,36	36 cm	Ikke spesifisert(1S)	Umerket(56)	16,24		
4	7738531,34	617995,05	36 cm	Ikke spesifisert(1S)	Umerket(56)	27,29		





Kommuneplankart

Eiendom: 27/427/0/2

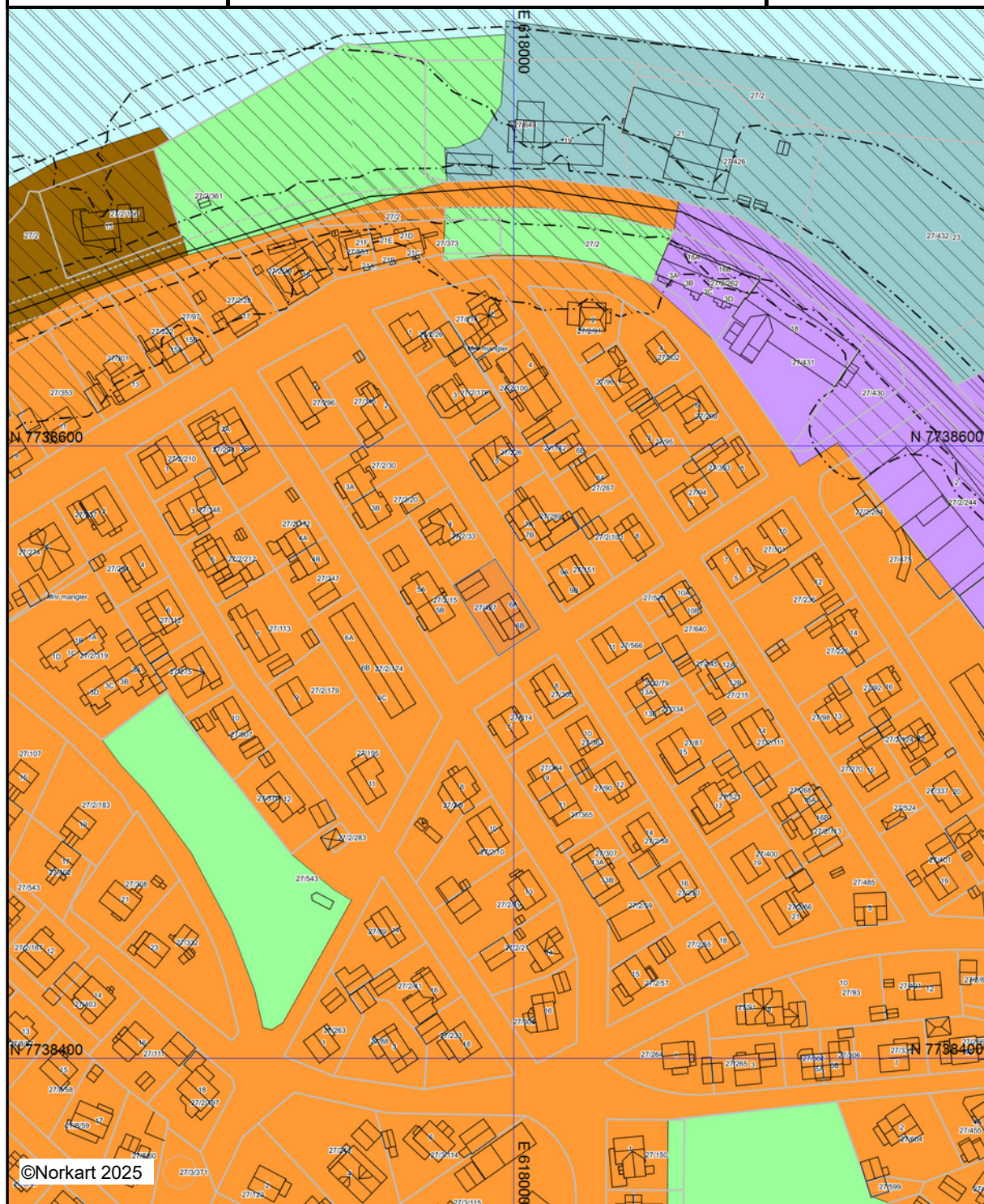
Adresse: Amtmann Graffs gate 6B

Dato: 04.08.2025

Sør-Varanger kommune Målestokk: 1:2000



UTM-35



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Støysone - Andre støysoner
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Havn - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende



Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 04.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5605	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	427	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Amtmann Graffs gate 6B, 9900 KIRKENES								

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

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

Plantyper med treff

- ☐ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøkkommunenshjemmesideformer informasjon.

Id	2004105
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2018
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5605/dokumenter/1308/2004105_PLANBESTEMMELSER%20KPA%202018-2030%20ME2020.pdf
Delarealer	Delareal 441 m2 Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg, Nåværende Områdenavn BB1



Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 04.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5605	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	427	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Amtmann Graffs gate 6B, 9900 KIRKENES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Vegstatuskart for eiendom 5605 - 27/427//





Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 04.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5605	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	427	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Amtmann Graffs gate 6B, 9900 KIRKENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 546,68 kr
Eiendomsskatt	3 833,20 kr
Feiing	186,00 kr
Renovasjon	5 895,63 kr
Vann	4 062,12 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 04.08.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5605	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	427	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Amtmann Graffs gate 6B, 9900 KIRKENES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

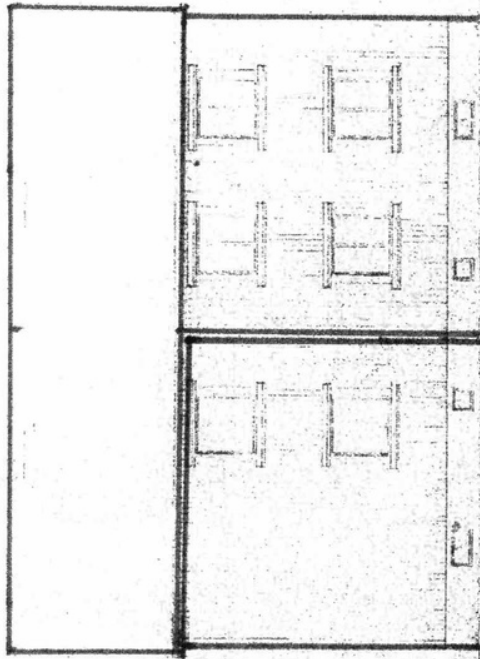
Takst	1 505 000,00 kr
Skatt	4 214,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2015
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

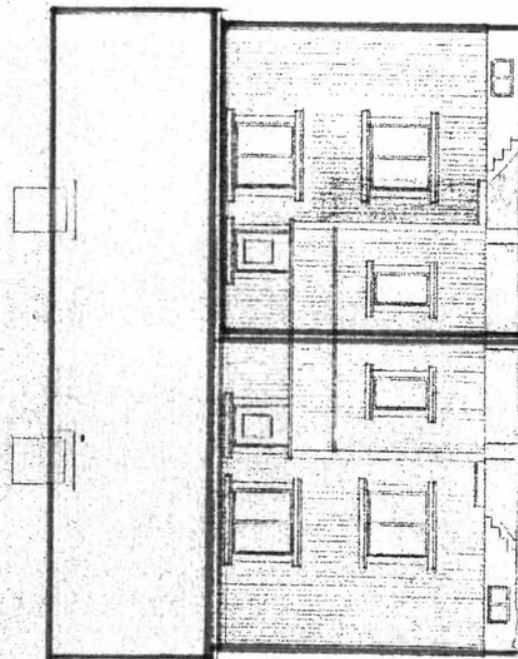
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Godkjente tegninger fra byggeåret

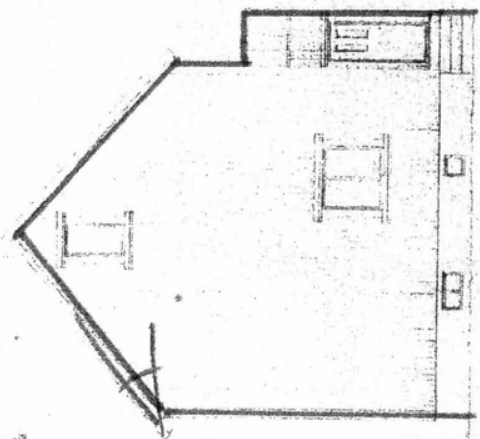
Sak 94/52



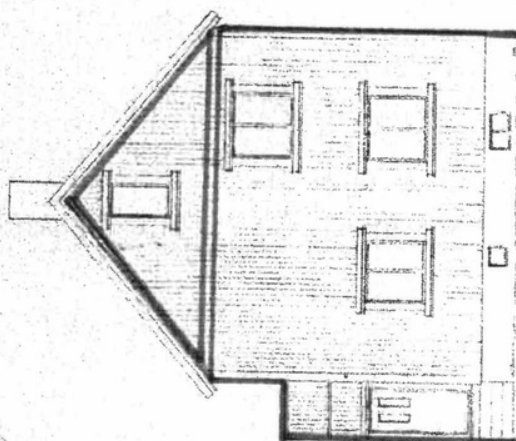
Nord - øst



Sør - øst



Nord - vest



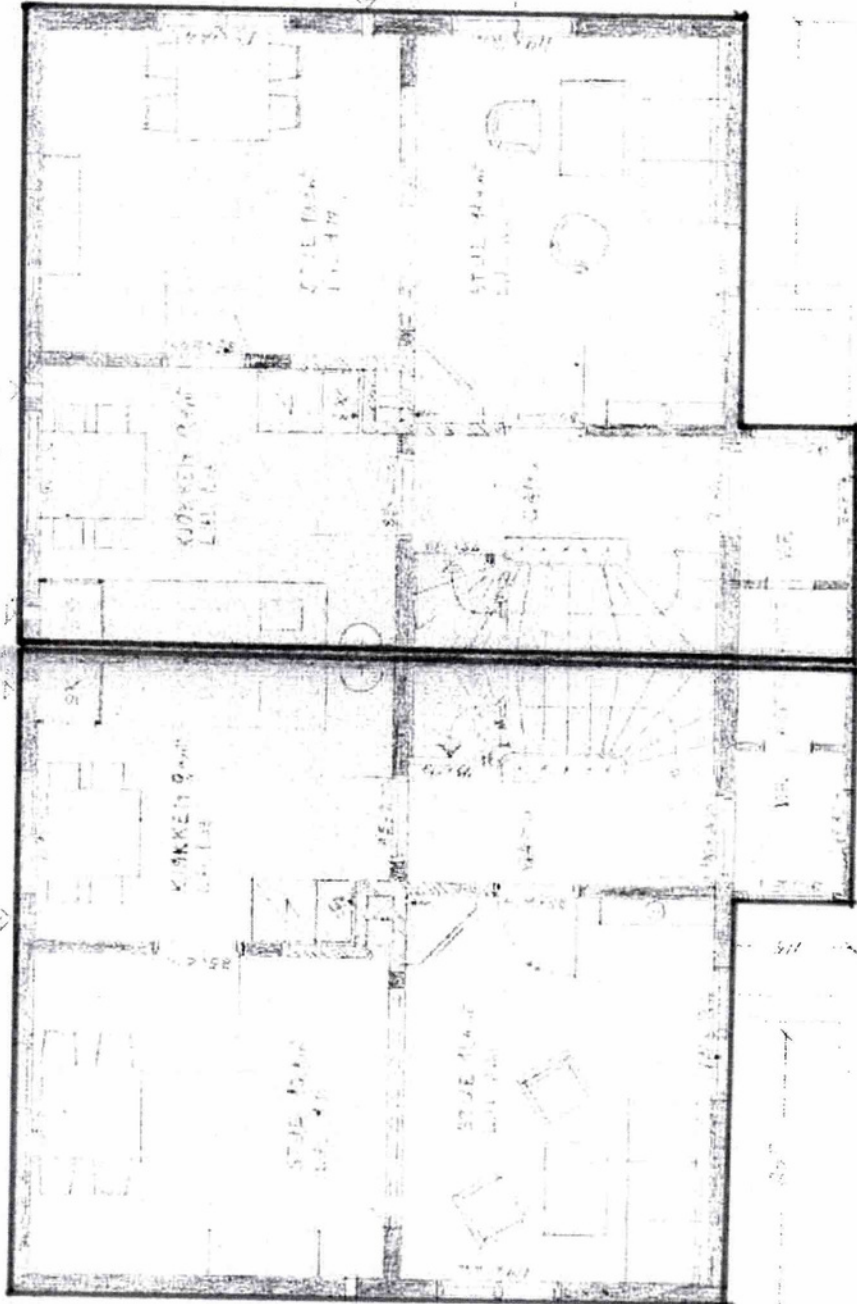
Sør - vest

Godkjent: 30.1.1952.
Sør - Varanger Kommune
Byggesrådet

Godkjent: 30.1.1952.
Sør - Varanger Kommune
Byggesrådet

KARE og WILHELM KOURADSEN M 1:100
2. mannsbøllig T no. 49
KOURADSEN, 20-3-52
FASADEN

— Sør. 1
— Sør. 2



155-
 Byggeskisse
 Godkjent: 20.4.1952.
 Sør Varanger Kommune
 Byggeskisse

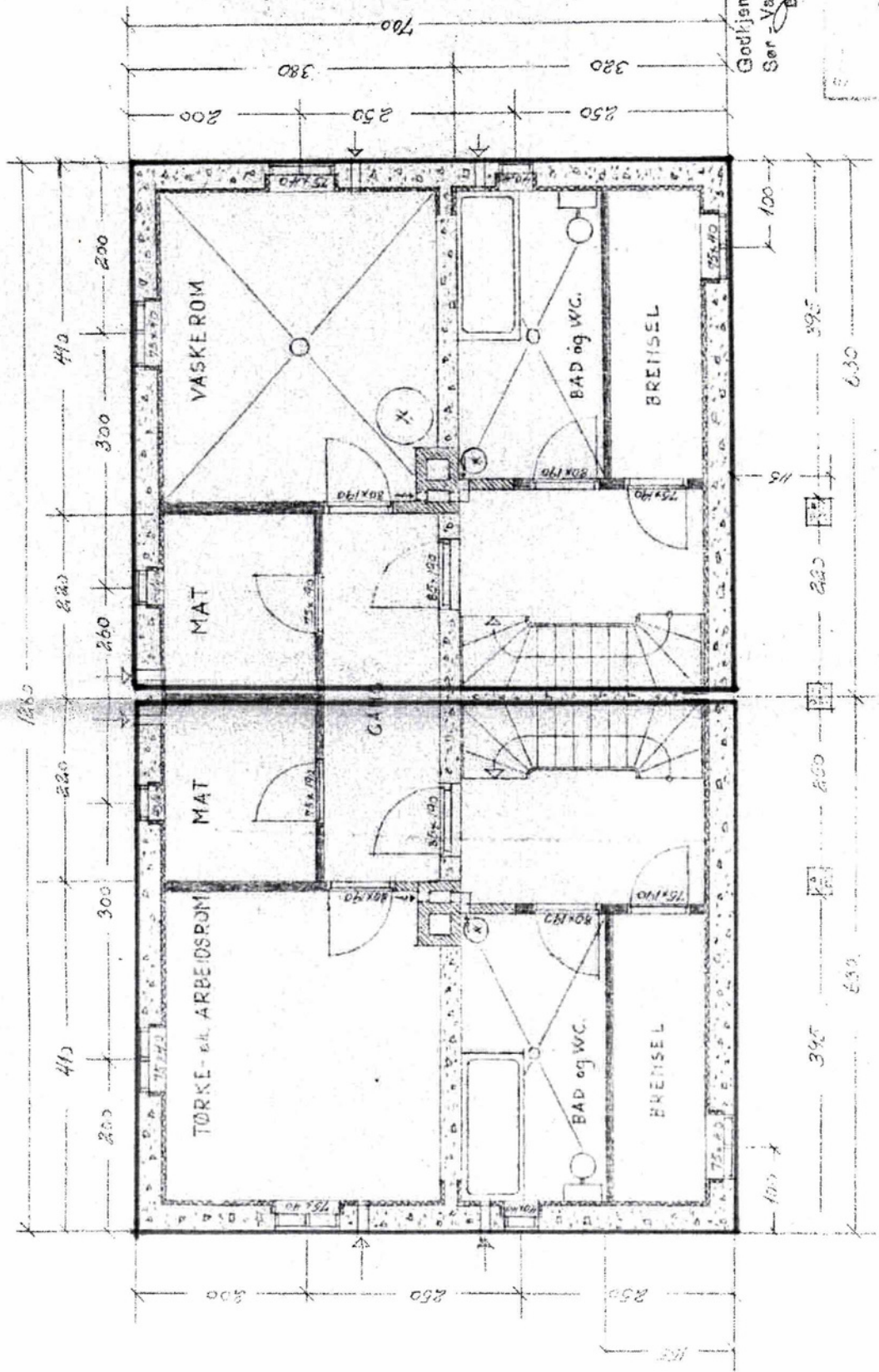
Byggeskisse
 2/4-56
 12452 0-10-16-58

Byggeskisse for Finnmark
 v. distrikt

1. etg

— Sør 1
 — Sør 2

Kirken 14 J2
 (Finnmark)



Godkjent: 30/4-1952.
Sør-Varanger Kommune
Byggeskrift
24/5-52
12/2/52 0-10-K-14

NB! 10cm betongsokkelet under alle trevegger.

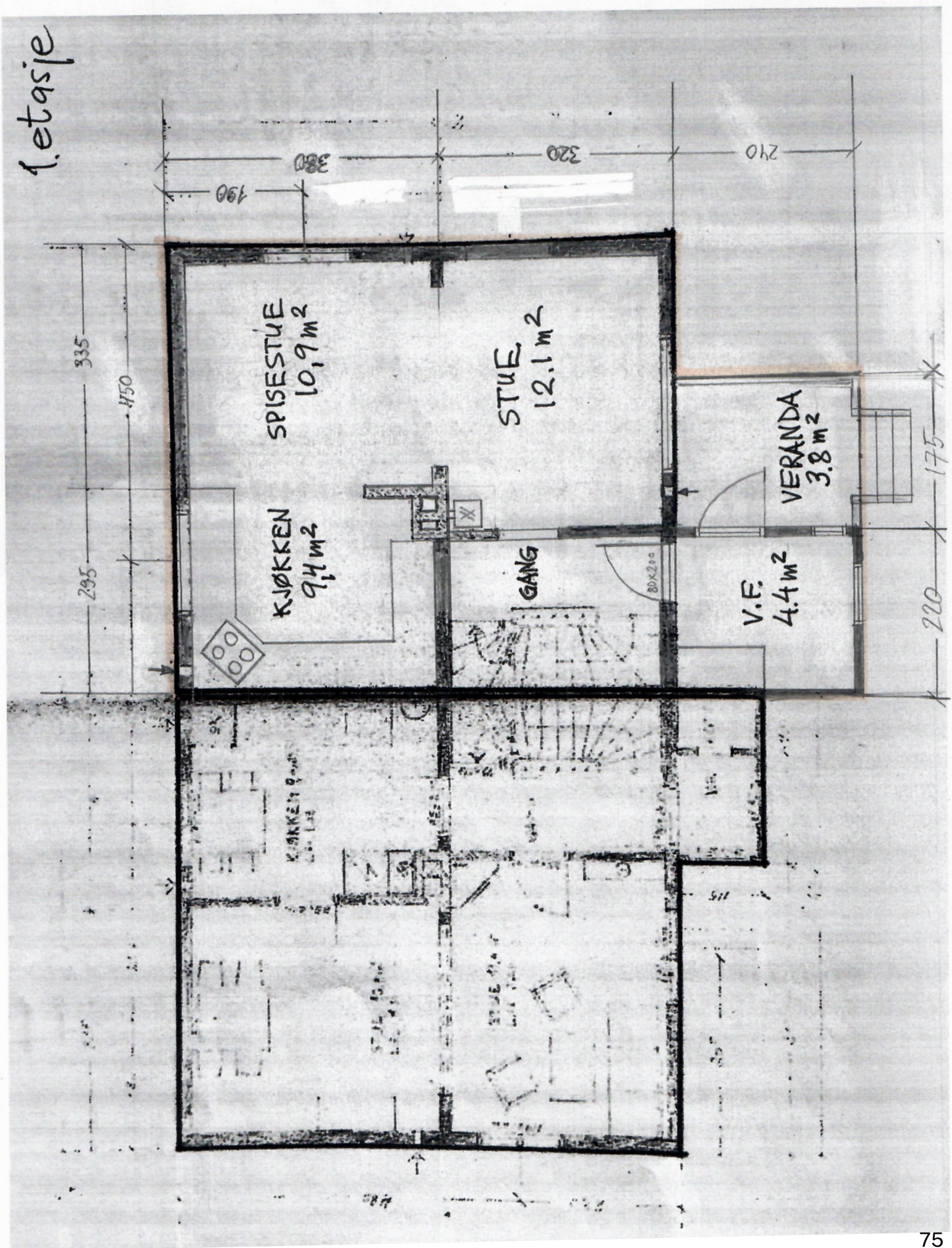
— SNR 1
— SNR 2

Kjeller

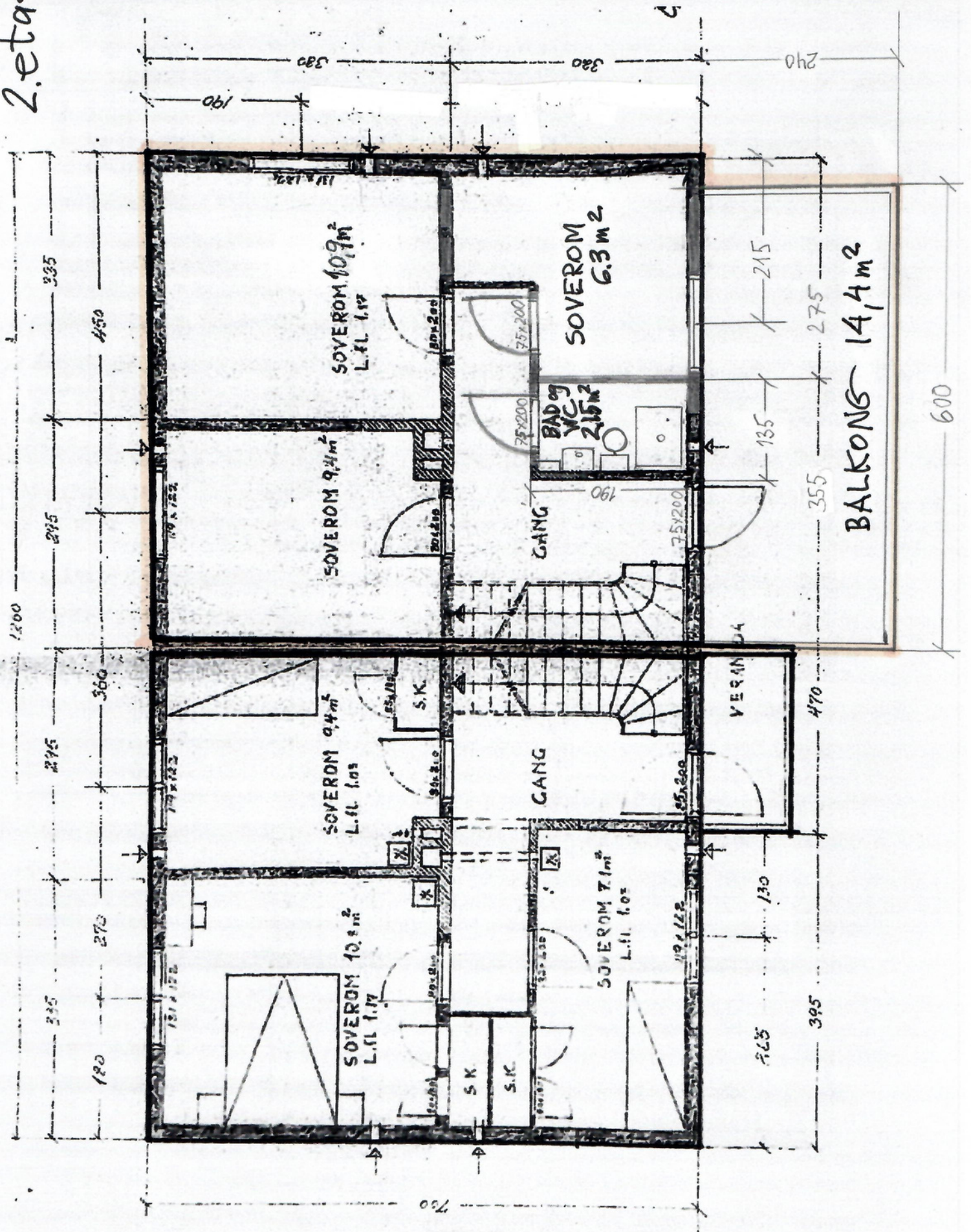
K og W KONRADSEN Verft. dalt 2. etasje, T 49	M 1:50
KIRKENES 24/3-52	KJELLER
h. Høst 1952	

Nye tegninger

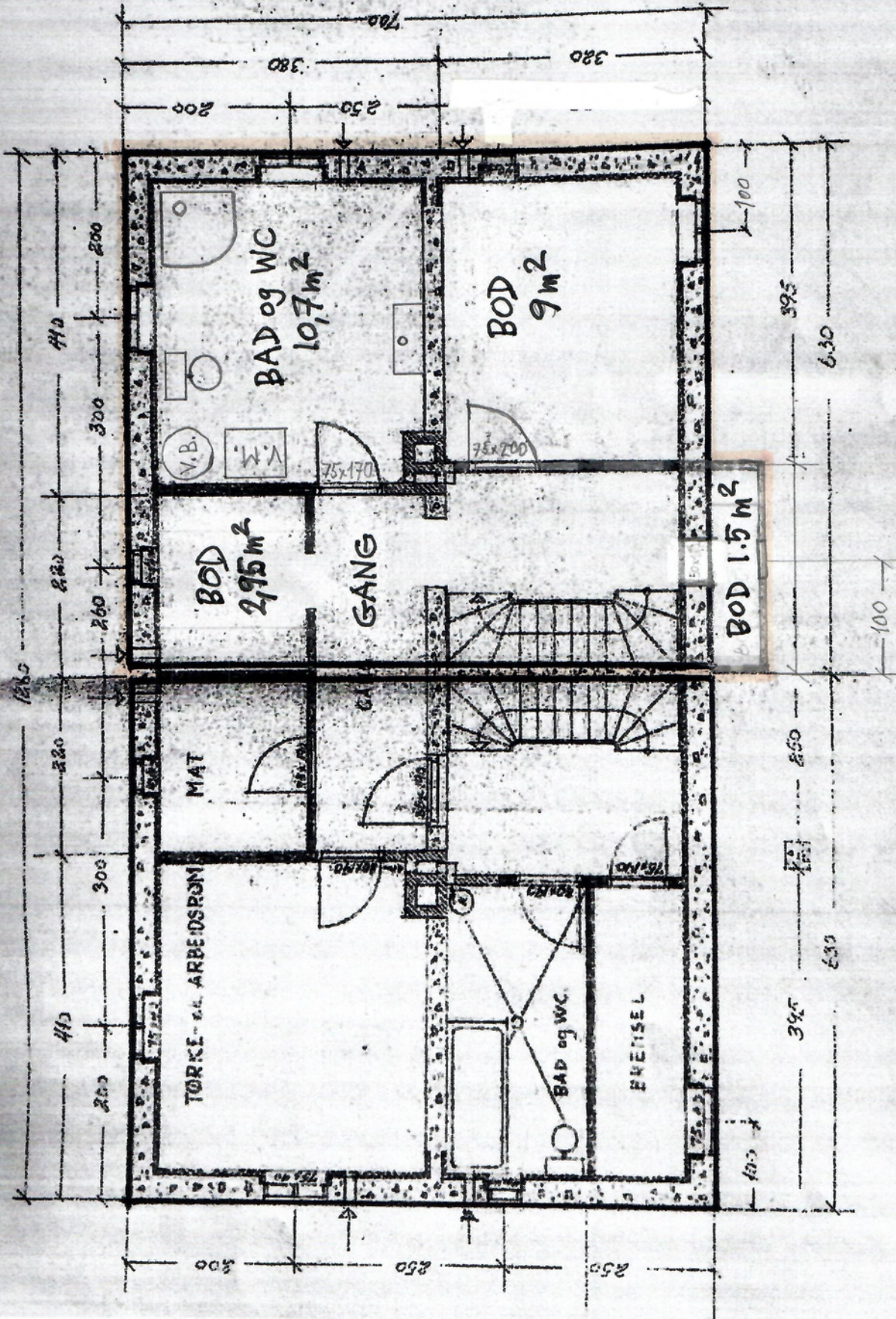
1. etasje



2. etasje



kjeller





SØR-VARANGER KOMMUNE
BYGGESAK

Irina Goryacheva
Amtmann Graffs Gate 6b
9900 KIRKENES

Vår ref.: Saksnr.:25/7133/3	Deres ref.:	Dato: 15.10.2025
Saksbehandler: Anna Buljo	Telefon:	Epostadresse saksbehandler: postmottak@svk.no

DELEGERT VEDTAK:

Utvalg	Delegasjonsnummer
Delegert sak byggesaksbehandler	140/2025

Vedtak på søknad om ferdigattest for bruksendring på gbn. 27/427, Amtmann Graffs gate 6B

Sør-Varanger kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring av kjeller etg datert 24.09.2025.

Tiltakshaver: Irina Goryacheva

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes ferdigattest for bruksendring på gnr. 27, bnr. 427, Amtmann Graffs gate 6B, som omsøkt.

Grunnlag for vedtak

Søknad om ferdigattest journalført i SVK 14.10.25.

Bygningen eller deler av bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Vi ber om at vårt saksnummer 25/7133 oppgis ved alle henvendelser angående saken.

I hht. forvaltningsloven §§ 28 og 29 er det adgang til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal sendes den instans som har truffet vedtaket.

Med vennlig hilsen

Anna Buljo
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi:

Postadresse:	Telefonnr.: Sentralbord 78 97 74 00	Telefaksnr.: 78 97 76 83	Bankgiro: 4930.13.83281	www.svk.no postmottak@svk.no
--------------	---	-----------------------------	----------------------------	--

VEDTEKTER FOR SAMEIET

Amtmann Graffs gate 6

gnr. 27, bnr. 427 i Sør-Varanger kommune

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Amtmann Graffs gate 6.

Sameiet består av to boligseksjoner.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Begge seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon og har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i sameiet.

Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Utvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal godkjennes av styret.

Av utendørsarealene disponerer boligseksjonene grøntanlegg og øvrige utearealer. jmf. vedlagte situasjonsplan.

Seksjon 6 A disponerer hele lofts plan i bygningen samt oppført frittstående bod garasje.

§ 3. Fellesutgifter

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, og eventuelle utgifter som gjelder sameiet. Seksjonene tegner hver sin fullverdiforsikring for sin del av boligen/eiendommen.

Sameiets fellesutgifter fordeles etter størrelse av sameiebrøken, som er:

Amtmann Graffs gate 6 A 154/276

Amtmann Graffs gate 6 B 122/276

§ 4. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der et kan kreves fravikelse etter tvangsfullbyrdsloven, dvs. dersom sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonene, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 6. Vedlikeholdsforhold

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres når dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 7. Styret

Sameiet skal ha et styre som vil bestå av eiere av de to seksjonene. Ved eventuell avstemming i saker skal de to seksjonene inneha 1 stemme pr. seksjon uavhengig av antall eiere pr. seksjon.

§ 8. Styrets vedtak

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 9. Sameierne, sameiermøte og styre

Når det for øvrig gjelder forholdet mellom sameierne, sameiermøte, mv vises det til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 10. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 11. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 12. Forholdet til lov om eierseksjoner

Sameiervedtektene er basert på reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen. Ved en eventuell motstrid vil lovens bestemmelser gå foran vedtektene.

§ 13. Ikrafttredelse

Vedtektene ble vedtatt første gang dato: 23.09.2010 på stiftelsesmøte. Vedtektene tar til å gjelde fra samme dag.

Eiere

Seksjon 1: Astrid Mathisen Astrid Mathisen

Seksjon 2: Irina Goryacheva Irina Goryacheva

A. Goryachev Alexander Goryachev



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Liste over inventar, møbler og løsøre som følger med handelen

Eiendom: Amtmann Graffs gate 6B, 9900 Kirkenes

Gnr. 27, Bnr. 427, Snr. 2

Selger: Irina Goryacheva

Dette dokumentet beskriver inventar, hvitevarer, møbler og løsøre som inngår i kjøpet. Alt nedenstående medfølger eiendommen slik den står ved overtakelse, med mindre annet avtales skriftlig mellom partene.

Hvitevarer og integrerte løsninger	Møbler som medfølger
Integrerte/faste installasjoner • Innebygd stekeovn • Integrert ventilator • Integrert oppvaskmaskin • Integrert mikrobølgeovn Frittstående hvitevarer • Kombiskap (kjøl/frys) • Vaskemaskin (stående)	• Hjørnesofa • Sofabord • TV-benk • Vitrineskap • Bokhyller (3 stk.) • Stoler (2 stk.) • Spisestuesett i heltre: spisebord og 6 stoler • Dobbeltseng 180×200 • Dobbeltseng 150×200 • Enkelt seng 120×200 • Nattbord (4 stk.) • Skrivebord • Kommoder (2 stk.) • Entrémøbel med benk

Eventuelle øvrige gjenstander

Boligen selges med de møblene og løsøregjenstandene som er oppført i oversikten. Selger forbeholder seg retten til å inkludere ytterligere møbler eller gjenstander dersom dette er praktisk eller ønskelig. Eventuelle tillegg vil ikke ha innvirkning på kjøpesummen og medfølger uten særskilt avtale.

Forbehold

Selger bekrefter at alle gjenstander fungerer som normalt etter alder og bruk. Kjøper oppfordres til å teste/etterse funksjon både ved visning og ved overtakelse.

Forbrukerinformasjon om budgivning (Privatsalg)

Gjelder: Amtmann Graffs gate 6B, 9900 Kirkenes (Gnr. 27, Bnr. 427, Snr. 2)

Dette dokumentet beskriver prosedyrene for budgivning ved dette salget. Informasjonen er tilpasset privatsalg uten eiendomsmegler, der selger selv mottar og håndterer bud.

Selger: Irina Goryacheva

Kontakt: Mobil +47 474 81 909 | E-post: goryachoff@gmail.com

Før bud inngis oppfordres budgiver til å sette seg grundig inn i salgsoppgaven, tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige relevante dokumenter.

Krav til bud

Skriftlighet

Alle bud, budforhøyelser, motbud, aksepter og avslag skal gis skriftlig via SMS eller e-post:

SMS: +47 474 81 909

E-post: goryachoff@gmail.com

Bud er først gyldige når de er mottatt av selger og inneholder nødvendig informasjon.

Innhold i budet

Et bud skal minimum inneholde:

- Eiendommens adresse (Amtmann Graffs gate 6B)
- Budsum
- Budgivers fulle navn
- Fødselsnummer (11 siffer)
- Adresse, telefonnummer og e-post
- Finansieringsplan (lånebevis eller bekreftelse fra bank)
- Ønsket overtakelsesdato
- Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig)
- Akseptfrist (dato og klokkeslett)

Legitimasjon

Før bud kan aksepteres, plikter budgiver å fremlegge gyldig legitimasjon samt signatur for å bekrefte identitet.

Gjennomføring av budgivning

Akseptfrist

Selger anbefaler at bud ikke har kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, slik at alle interessenter får rimelig tid til å vurdere å delta i budrunde.

Bekreftelse av mottak

Selger vil skriftlig bekrefte mottak av bud. Budgiver er selv ansvarlig for å sikre at budet faktisk er kommet frem innen akseptfristen.

Informasjon om andre bud

Selger vil informere budgivere som forespør om følgende:

- Gjeldende bud (budsum)
- Eventuelle forbehold
- Akseptfrist

Informasjon om budgivers identitet vil ikke bli gitt.

Forbehold

Bud med forbehold kan gi usikkerhet og blir normalt ikke akseptert før forbeholdet er skriftlig avklart. Selger står fritt til å be om dokumentasjon eller avvise bud med uavklarte forbehold.

Budlogg

Selger fører budlogg med tidspunkt for mottak, budsum, forbehold, akseptfrist og informasjon om budet er avslått eller akseptert. Etter at bindende avtale er inngått, vil både kjøper og selger motta kopi av budjournalen. Budgivere kan etter forespørsel få tilsendt anonymisert budjournal etter avsluttet budrunde.

Avtalerettslige forhold

Ingen angrerett

Kjøp og salg av fast eiendom omfattes ikke av angrerettloven. Det finnes ingen angrerett etter akseptert bud.

Bindende bud

Bud er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Bud kan ikke trekkes tilbake før akseptfristens utløp, med mindre det er avslått.

Selgers valgfrihet

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, uavhengig av om det er det høyeste.

Bindende avtale

Bindende avtale er inngått når selgers skriftlige aksept har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp.

Kontrakt og oppgjør

Selger benytter Propr AS sin tjeneste for kontrakt og oppgjør. Dette sikrer en profesjonell og sikker gjennomføring.

Når bud er akseptert, vil Propr generere en kjøpekontrakt som begge parter signerer digitalt med BankID. Etter signering overtar Propr sitt samarbeidsoppgjørsselskap, Norsk Eiendomsoppgjør AS, ansvaret for det økonomiske oppgjøret, inklusive tinglysing, pantedokument m/urådighet og overføring av midler.

Selger tar forbehold om eventuelle feil i forbrukerinformasjonen, men vil korrigere eventuelle feil så snart de oppdages.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Amtmann Graffs gate 6B, 9900 Kirkenes
(Gnr. 27, Bnr. 427, Snr. 2)

Salgsoppgaven er sist oppdatert
23.11.2025

Selger: Irina Goryacheva
Mobil: +47 47481909 | E-post: goryachoff@gmail.com
Kontrakt og oppgjør: Propr AS/Norsk Eiendomsoppgjør AS

BUD

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Kjøpesum (kr):

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven (dokumentavgift og tinglysningsgebyrer for skjøte og evt. pantedokumenter)

Eventuelle forbehold:

F.eks. finansiering, salg av egen bolig

Akseptfrist, dato og klokkeslett:

Mitt bud er bindende hvis det aksepteres av selgeren innen angitt dato og klokkeslett

Ønsket overtakelsesdato:

BUDGIVER

Fullt navn:

Fødselsnummer:

Mobilnummer:

E-post:

Legitimasjon vedlagt (ja/nei):

FINANSIERING

Egenkapital (kr):

Kontaktinformasjon til bankrådgiver må oppgis eller finansieringsbevis vedlegges.

BEKREFTELSE

Jeg er kjent med at:

Bud er bindende når selger har mottatt det. Fast eiendom har ingen angrerett. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Kontrakt og oppgjør håndteres av Propr AS, og jeg må legitimere meg og levere nødvendig dokumentasjon for dette.

Sted / dato:

Budgivers signatur:

Legg førerkort/bankkort her og ta bilde av hele budskjemaet, og send det til 47481909 eller goryachoff@gmail.com