

Velkommen til

Svartfossveien 236, 9154 Storslett

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Svartfossveien 236
9154 Storslett

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 900 000,-
Omkostninger	kr	48 500,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 948 500,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	334 / 334 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen på visning av Svartfossveien 236 - en godt vedlikeholdt enebolig som har beholdt mye av den eldre sjarmen til tross for omfattende renovering. Boligen ligger øst for Reisaelva, i et stille og rolig, åpent område med gode sol- og lysforhold. Her bor du omkranset av flott natur på alle kanter, med kort vei til elva og nærhet til scooterløyper og friluftsområder.
Kjøper må selv ta ansvar og risiko for evnt å få Svartfossveien 236 omregulert til fritidsformål.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kjell Johnny Lekang
Eiendomsmegler

+47 924 96 622
kjell.johnny.lekang@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Svartfossveien 236, 9154 Storslett

Registerbetegnelse
Gnr. 29, Bnr. 113, Nordreisa kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 900 000,-
Omkostninger	kr	48 500,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 948 500,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 978 100,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 47 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
Boligkjøperforsikring Help pluss kr 15 700,-

Sum omkostninger kr 48 500,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 008,- pr. år 2024
Beløpet betales over 4 terminer pr. år.
Ifølge informasjon mottatt fra Nordreisa kommune består kommunale gebyrer av feie/tilsynsavgift og eiendomsskatt. Avgiften betales over 4 terminer. Renovasjon og slam faktureres utenom.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 528,- pr. 2024
Renovasjon kr 4488 per år.
Slam kr 2290 per år.

Areal
BRA - i: 334 m²
BRA - e: 260 m²
BRA totalt: 334 m²
TBA: 6 m²
ALH: 2.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Loft: ca 31 kvm BRA-i
Hovedplan: ca 43 kvm BRA-i
Kjeller ca 35 BRA-e

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 601 m² på eiet tomt.
Flat opparbeidet tomt, svak hellende terreng fra boligen.

Byggeår
1950 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Loft:
BRA-i 31 kvm: Gang, tre soverom.
ALH 2 kvm

Hovedplan:
BRA-i 43 kvm: Vindfang, bad, kjøkken og stue.
TBA 6 kvm. Terrasse/balkong.

Kjeller:
BRA-e 36 kvm: Trapperom, fire kjellerrom.

I tillegg kommer grillhytte på ca 25 kvm BRA-e og fjøs på 199 kvm. BRA-e.
Etter endringene i plan- og bygningsloven kan man oppføre frittstående bygg på inntil 50 kvm så lenge bygget ikke brukes til beboelse og det plasseres minst 1 m unna nabogrense. Beliggenhet i LNFR-område kan medføre begrensninger til å oppføre slike bygg, og det fremgår ikke av meglers opplysninger at det er søkt dispensasjon. Grillhytta er imidlertid tegnet inn på kommunens grunnkart.

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette forholdet. Det gjelder innredning av baderom fra tidligere kott og melkebu i boligens hovedetasje. Bruksendring fra s-rom til p-rom er et søknadspliktig tiltak, og badet er ikke godkjent til varig opphold.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med malte fronter i tre, laminert benkeplate og enkel oppvaskkum. Fritthengende ventilatorhette av rustfritt stål. Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin.

Bad:
Bygget i 2012/2013. Fliser med varme i gulv, baderomsplater på vegger. Fuktstyrt avtrekksvifte i vegg. Frittstående toalett, dusjkabinett og innredning med servant, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Stråleovn på vegg.

Innvendige overflater:
Himling: Mdf-panelbord, malte tak-ess himlingsplater, malt panelbord, stubbgulv i kjellertaket.
Vegger: Mdf-panelplater, trepanel, trebord og porøseplater og betongvegger i kjeller.
Gulv: Vinyllaminat, malte gulvbord, betonggulv i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Skiftet ut i 2013. Strøminntak via jordkabel. Skjult elektrisk anlegg, åpent i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Sanitær:
Rør i rør fordeler montert på murvegg i kjeller. Vv-bereder og vannpumpe i kjelleren. Vannrør som rør i rør. Avløpsrør i plast.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod
eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Totalrenovering av hus, minus jordkjeller.
Faglært arbeid utført av Magne Richardsen.
Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Totalrenovering av elektrisk annlegg
Faglært arbeid utført av Reisa installasjon .
Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Nytt avløp med septiktank.
Faglært arbeid utført av KLM.
Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Total renovering, minus jordkjeller.
Faglært arbeid utført av Magne Richardsen.
Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja: Rettet opp skader etter vannlekkasje fra oppvaskmaskin.
Faglært arbeid utført av Recover.
Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Ja: Er en jordkjeller der det kan komme vann inn ved vårløsning.

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget?
Ja: Fukt i forbindelse med vannlekkasje i 2019 som ble reparert av faglært, se spm over.

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?
Ja: Takst og tilstandsrapport av bolig i 2020. Ny takst planlagt 2024.

Beliggenhet
Eiendommen ligger øst for Reisaelva ved Svartfoss, det er ca 39 km fra Storslett sentrum som er kommunesenter for Nordreisa kommune. Eiendommen er omkranset av hovedbruket som er et nedlagt gårdsbruk. Stille og rolig område med gode sol -og lysforhold. Nærhet til snøscooterløype og kort veg til elva.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.
Selger holder på med å få tinglyst veirett til eiendommen.

Byggemåte
Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:
Betongsåle antatt fundamentert på stedlige faste masser. Grunnmur i plasstøpt betong, noen sprekker i mur. Kjellergulv i plasstøpt betong. Ukjent om det er fuktsikring på mur og drenering rundt.
Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:
Bindingsverk med 10 cm isolasjon, utforet utv. med 7 cm isolasjon og innvendig med 5 cm isolasjon, totalt blir da 22 cm isolasjon.
Trebjelkelag antatt med sand/leire eller sagflis som isolasjon. Overflatebehandlet liggende trekledning fra 2012/2013..
Tak:
Saltak med taktrobord, det har tidligere vært lekkasje rundt pipe. Lufting luftespalter i takutstikk. Undertak av taktrobord. Taktekking av profilerte stålplater, takrenner av lakkert stål. Snøfanger over inngangsparti. Taktekket er skiftet i 2012.
Dører og vinduer:
Innvendige dører i tre, formpressede. Hoveddør i tre med glass i dørblad, under overbygget inngangsparti og således noe skjermet for vær og vind. Kjellerdør i tre. Eldre dører i kjeller.
Vinduer med 2 lagsglass med overflatebehandlet trekarmer, vinduene er skiftet i 2012, vinduer i kjeller fra byggeår. Noen småskader på ett vindu.

Grillhytte:
8-kantet grillhytte med vegg 6 cm trebord som vegger. Tak tekket med pappshingel. Tregulv. Vinduer og dører i tre.

Fjøs:
Fjøs som inneholder gang, nyere dyrebolig og opprinnelig dyrebolig, høyla og høylem.
Eldre fjøs som er utvidet i senere tid, egner seg til hestehold og småfe.
Bygningen er ikke besikiget nå, men på befring i nov 2021.
Det må påregnes vedlikeholdskostnader på bygningen, tilstandsgrad settes til 2, dette pga alder.

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser. TG2 og TG3 på enkelte kontrollpunkter har sammenheng med forskjeller mellom byggeforskrifter som gjaldt på byggetidspunktet og kravene i NS3424. Dette gjelder blant annet krav til fall på gulv i våtrom.
Det oppfordres til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG 2 og TG 3. Bygningsdeler eller forhold med TG 2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid eller andre forhold som er beskrevet i rapporten på gjeldende bygningsdel. Eventuelle forhold/ mangler med TG 3 kan være ulovlige forhold/mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.
TG IU er gitt der det ikke er undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse. Det kan være avvik/skader som derfor ikke er avdekket.

Følgende har fått TG2 avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Vinduer - kjeller:
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Beslag under vinduer mangler.

Følgende har fått TG2 avvik som kan kreve tiltak:
Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke
krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Utvendig veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ikke vindtett nede på vegg på tilbygg inngang/bad.
Det er ikke lufting av trekledning på hele bygget, tilbygg og deler av hovedbygg uten lufting av kledningen.
Utvendige dører:
Vannbrett er ikke fagmessig utført.
Det er ikke beslag under dørterskel til kjellerdør, den står nært terreng og det er fare for råteskader.
Utvendige trapper:
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Innvendig etasjeskille i tre:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er regisrert ca 25 mm høydeavvik i stue, kjøkken med et høydeavvik på ca 15 mm, loft soverom over 20 mm, loftgang ca 5 mm.
Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE
Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Innvendige kjellertrapp:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Innvendige kjellerdører:
Eldre dører som bør skiftes ut.
Ventilasjon i bad/vaskerom:
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Kjøkken:
Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.
Det er kun ventil i pipe.
Vannledninger:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-irør-system.
Det er mistanke om at arbeid på anlegget ikke er utført av fagperson.
Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist begrenset
ventilering/luftgjennomstrømning.
Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
Vv-bereder er strømtilkoblet via stikk-kontakt, dette var godkjent på byggetidspunktet, men dagens krav er fast tilkobling.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med
vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.
Kravene til fast
tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.
Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert sprekker i mur utvendig ved tidligere befaringer, det er sprekker i mur i trappegang til kjeller.
Utvendige vann- og avløpsledninger:
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Septiktank:
Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Følgende har fått TG3:
Taktekking:
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Utvendig, takkonstruksjon/loft:
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Taktrobord og sperrekonstruksjon er med svertesopp/ begynnelse til råteangrep.
Det er registrert fukt i undertaket.
Isolasjon som ligger i skråtak er fastfroset i undertaket.
Innvendig, etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Kjellergulvet må anses som grovkjeller, deler er betongen er smuldret opp.
Det er registrert fukt i betonggulvet, men det er lite fukt, måleinstrumentet viser det er i nedre del av skala.
Pipe og ildsted.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det er sprekker i pipe på loftet.
Det er røykrør ut av pipe i kjeller, det er for nært brannbart trematerialer og det er tøyfille i røykrøret.
Innvendig rom under terreng:
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.
Det er påvist indikasjoner på noe
fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Våtrom, overflater vegger og himling:
Bad/vaskerom:
Våtromsplater er ufagmessig utført
Våtromsplater går helt ned til gulvfliser.
Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer inn i vegg bak dusjkabinett.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt at det ikke er fall til sluk (motfall).
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn
Rørgjennomføringer har usikker utførelse.
Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av
membran/tettesjikt/klemring.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Branntekniske forhold:
Generell TG3.
Drenering:
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres. Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold

du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at
du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler, eventuelt Protector Forsikring/HELP forsikring der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Nordreisa kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
Det er ikke meldt inn fasadeendring for Inngangsparti, noe som er søknadspliktig.
Kjøper overtar all ansvar for dette, men selger har nå sendt inn søknad om godkjenning av tilbygg.
Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 10.03.1950. Disse er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Vedfyring, elektrisitet og varmepumpe.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.
Selger har leid ut boligen per dags dato.

Radon
Denne boligen er ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger innenfor LNFR-areal forlandbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, ifølge kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune med plan-ID 19422007KPA. Dette kan medføre begrensninger i forhold til bruk og utvikling av eiendommen.

Ifølge områdeanalyse fra Norkart ligger eiendommen innenfor aktsomhetssone for flom og løsmasser, samt sone for dyrkbar jord, reinbeite, friluftslivsområder, verneplan for vassdrag, vernskog og kraftforsyning.

Vei, vann og avløp
Privat vann, privat avløp til septiktank, privat adkomst over annen eiendom. Det er ikke tinglyst veirett.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
dette:
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.
Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det godtas kun inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1nn.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale med selger. Sett ønsket overtakelse i budskjema.

Eier
Stein-Magne Pettersen og May-Helen Vangen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 990204
Dato: 21.11.1932
Bestemmelse om felles utmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Selger opplyser i egenerklæring:
- Det ble bygget nytt bad i 2012/2013.
- Vannlekkasje på kjøkken fra oppvaskmaskin, utbedret i 2019.
- Nytt tak 2012/2013.
- Ny kledning 2012/2013.
- Hele det elektriske anlegget er skiftet ut i 2013.
- Det er gravd ned ny septiktank i 2013.
- Huset er utleid inntil det blir solgt.

Privat brønn som deles med naboer, der trykkpumpe står nede i kjeller i Svartfossvn 236.
Det har ikke forekommet lekkasje rundt pipe etter renoveringen iflg selger.
Selger har nå sendt inn søknad om godkjenning av tilbygg og tinglysning av veirett til eiendommen.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 4 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 3 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Medium kr 7 990,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).
Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper er følgende avtalt. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 20.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen

Tilstandsrapport/takst
Utført 16-02-2024 av Trygve Myrvang i Myrvang Takst AS.
Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. 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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre

tilgjengelige kilder.
Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.
Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/ megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått. En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at meglerforetaket kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Vedlegg
Tilstandsrapport datert 27.02.2024
Selgers egenerklæring
Byggetegninger
Grunnkart
Kommuneplankart
Matrikkelrapport
Oversiktskart
Områdeanalyse Norkart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Kjell Johnny Lekang
Eiendomsmegler
Telefon: 924 96 622
Epost: kjell.johnny.lekang@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø































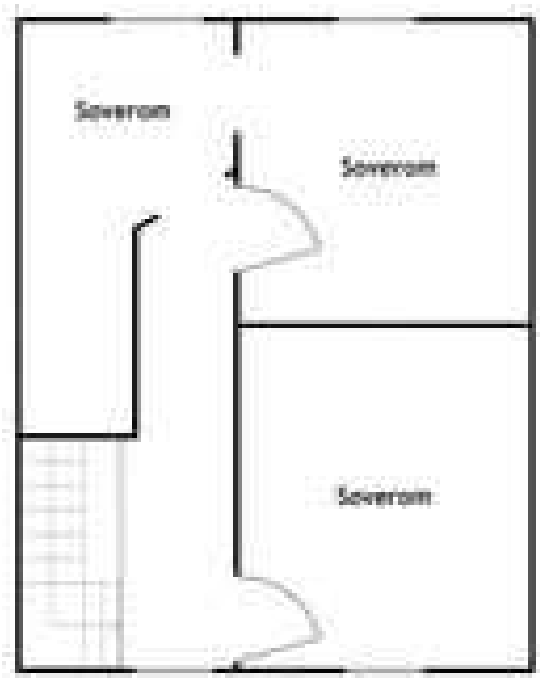


Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning

SIKT



2. Etasje

Svartfossveien 236

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SVARTFOSSVEIEN 236

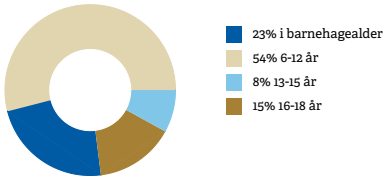
OFFENTLIG TRANSPORT

Svartfoss	**2 min**
Linje 480	0.2 km
Sørkjosen lufthavn	**44 min**

SKOLER

Reisa Montessoriskole (1-10 kl.)	**34 min**
62 elever, 3 klasser	33.5 km
Moan skole (1-4 kl.)	**38 min**
120 elever, 7 klasser	37.2 km
Storslett skole (5-10 kl.)	**39 min**
287 elever, 12 klasser	38.6 km
Straumfjordnes skole (1-10 kl.)	**53 min**
34 elever, 3 klasser	53.6 km
Nord-Troms vgs - avd. Nordreisa	**41 min**
310 elever, 21 klasser	39.6 km

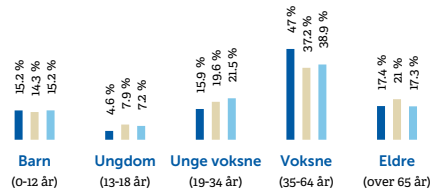
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**34%**
Ikke gift	**55%**	**53%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

ALDERSFORDELING



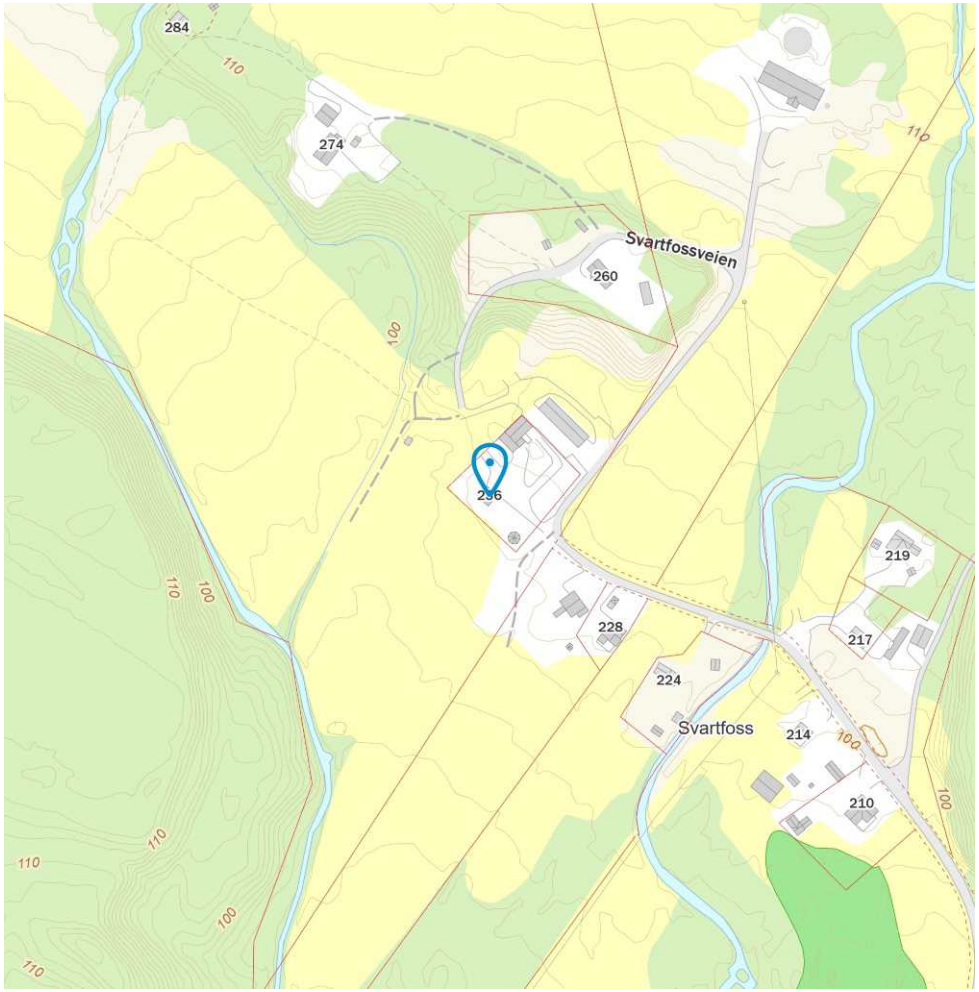
Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sappen	130	56
Kommune: Nordreisa	4 909	2 138
Norge	5 328 198	2 398 736

SPORT

Sappen skole	**10 min**
Aktivitetshall	8.4 km
Kjelleren grusbane	**25 min**
Fotball	25 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Rødbanken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Rødbanken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordreisa kommune: Grunneiendom 5428-29/113

NORKART
Utskriftsdato: 19.05.2022 12:42

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	2601.7
Etablert dato	13.08.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.12.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	23.11.2021 09.12.2021	2021/633	Sendt til tinglysing 09.12.2021	29/8 (-1568,4), 29/113 (1568,4)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	29/113
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.06.2019 24.06.2019	2019/99	Tinglyst 13.08.2019	29/8 (-1033,3), 29/113 (1033,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7725652.59	749898.77		Ja	2601.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN STEIN-MAGNE F141171*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SVARTFOSSVEIEN 236 9154 STORSLETT	Bosatt (B)
VANGEN MAY HELEN RYDLAND F190679*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SVARTFOSSVEIEN 236 9154 STORSLETT	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Svartfossveien 236 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	9154 STORSLETT	Kirkesogn	11040401 Nordreisa
Grunnkrets	210 SAPPEN	Tettsted	
Valgkrets	3 KJELDEREN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192220114		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	25.04.2022

1: Bygning 192220114: Enebolig (111), Tatt i bruk 25.04.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	110
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	110
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	110
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	110
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	110
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.03.2008
Endre bygningsdata	25.04.2022	25.04.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svartfossveien 236	H0101	29/113	110	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	31	0	31	31	0	31
H01	1	43	0	43	43	0	43
U01	0	36	0	36	36	0	36

bankID SIGNERT 07.02.2024 Vangen, May Helen Rydland

bankID SIGNERT 07.02.2024 Pettersen, Stein-Magne

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Svartfossveien 236,
9154 STORSLETT

- Utfylt av: Stein-Magne Pettersen, May-Helen Vangen
- Utfylt dato: 07.02.2024 kl. 16:03
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2012

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Totalrenovering av hus, minus jordkjeller.

Faglært arbeid utført av Magne Richardsen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Totalrenovering av elektrisk annlegg

Faglært arbeid utført av Reisa installasjon . Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Er det problematisk å installere el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Nytt avløp med septiktank

Faglært arbeid utført av KLM. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Total renovering, minus jordkjeller

Faglært arbeid utført av Magne Richardsen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja: Rettet opp skader etter vannlekkasje fra oppvaskmaskin.

Faglært arbeid utført av Recover. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja: Er en jordkjeller der det kan komme vann inn ved vårløsning

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget?

Ja: Fukt i forbindelse med vannlekkasje i 2019 som ble reparert av faglært, se spm over.

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Ja: Takst og tilstandsrapport av bolig i 2020. Ny takst planlagt 2024.

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges ikke med boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Tilstandsrapport

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT

NORDREISA kommune

gnr. 29, bnr. 113

Markedsverdi

2 200 000

Areal (BRA): Enebolig 110 m², Grillhytte 25 m², Fjøs 199 m²



Befaringsdato: 16.02.2024 **Rapportdato:** 27.02.2024 **Oppdragsnr.:** 20287-1020 **Referansenummer:** OX1294

Autorisert foretak: Myrvang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trygve Vidar Myrvang **Vår ref:** Trygve Myrvang

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Myrvang Takst AS

Med over 25 års erfaring fra takst- og byggebransjen har vi gode forutsetninger for å tilby en faglig og god tjeneste. Fagkunnskaper med erfaring fra nybygg, tilbygg og renovering av boliger og fritidsboliger og driftsbygninger.
Kompetansen spenner fra den fysiske utførelsen til drift av byggmesterbedrift. Fra 2013 gikk bedriften over til takstbransjen, utfører nå takstoppdrag i Nord-Troms, Tromsø-regionen og Vest-Finnmark innenfor følgende områder: Takst av fast eiendom, Tilstandsrapporter, Reklamasjon, Skade, Naturskade, Skjønn, Landbrukstakst, Næringstakst. Energirådgivning.
Takstutdanningen ved:
* Universitet i Stavanger
* Nito Takst
* Norges Eiendomsakademi(NEAK)
* Naturskadepoolen
* Landbruksdirektoratet



Rapportansvarlig

Trygve Vidar Myrvang
Uavhengig Takstingeniør
post@myrvangtakst.no
410 09 701

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 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

VEDLIKEHOLDSSTATUS:
Eneboligen er totalrenovert utvendig og innvendig foruten kjeller og gulvoverflater.
Framstår som godt vedlikeholdt.
Fra byggeår, som ikke er gjort noe med, kjeller, etasjeskillere, isolasjon i skråhimlingen i yttertak.
Gulv i hovedetasjen er fra byggeår, noen gulvbord mellom stue og kjøkken er uten understøtte og er løs.
Under renoveringen i 2012 ble vegger ribbet ned og bygd opp igjen, nye overflater innvendig, nye vinduer og dører, nytt kjøkken, nytt bad.
Gulv og yttertak er fra byggeår, men taktekke er skiftet i 2012.
Utvendige utforede vegger med vindsperre som ikke er klemt inn til opprinnelig vegg/line på mur, dette fører til vindinntrengning i konstruksjonen og kjøler den ned og boligen blir kaldere.
Asfaltpalter under tilbygg er løs og det er ikke vindtett, her kommer det vind inn i gulvkonstruksjonen og kjøler den ned.
Det kan også komme inn snø om vinteren og dermed fukt som kan forårsake fukt og råteskader.

KONSTRUKSJON OG BYGGEMÅTE:
Etasjeskillere i tre fra byggeår.
Opprinnelig vegger i 4" bindingsverk som er utlektret med 3 " utv. og 2" innvendig, utvendig med liggende trekledning.
Vegger innvendig er platekledd. Vegger med 22 cm isolasjon, ukjent om opprinnelig isolasjon i vegger er skiftet eller den er fra byggeår.
Saltak, tresperrer med 30 cm isolasjon mot kaldloftet, ukjent i skråhimlingen.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking av profilerte stålplater.
Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Tak / vegg beslag i metall.

Saltak med taktrobord, det har tidligere vært lekkasje rundt pipe.
Det er ikke mulig for inspeksjon av kaldloftet pga lav takhøyde under sperrer og isolert over undergurter(ikke gangbart gulv). Det er tatt bilder fra takluke.
Skråtak over inngangspartier til bolig og kjeller.

Bindingsverk med 10 cm isolasjon, utforet utv. med 7 cm isolasjon og innvendig med 5 cm isolasjon, totalt blir da 22 cm

Vinduer med 2 lagsglass med overflatebehandlet trekarmer, vinduene er skifte i 2012.
Kjellervinduene er fra byggeår.
Eldre vinduer med trekarmer med 1+1 lagsglass.
Noen småskader på ett vindu.

Hoveddør i tre med glass i dørblad, under overbygget inngangsparti og således noe skjermet for vær og vind.
Kjellerdør i tre uten tak over og står for nært terreng og uten beslag under.
Vindus og dørbeslag i metall.

Snødekt trapp på befaringsdagen.
Inngangstrapp og rekkverk i trematerialer med betongplatt foran.

INNVENDIG

Gå til side

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT

Beskrivelse av eiendommen

Himling: Mdf-panelbord, malte tak-ess himlingsplater, malt panelbord, stubbgulv i kjellertaket.
Vegger: Mdf-panelplater, trepanel, trebord og porøseplater og betongvegger i kjeller.
Gulv: Vinyllaminat, malte gulvbord, betonggulv i kjeller.

Det er grunnmur av betong, innvendige vegger i tre som er råteskadet.
Kjellergulv i betong.
Trebjelkelag antatt med sand/leire eller sagflis som isolasjon.

Det er teglsteinspipe med ildsted i stue.
Noen sprekker i pipe på loft.
Røykrør i kjeller for nært brennbart materialer og det er tøyfille i røykrøret.

Lukket loftstrapp med handlist på en side, rekkverk på gangloft mot trappestikk.
Betongtrapp til kjeller med betongvegger på hver side.

Hvite formpressede innvendige dører.
Kjellerdører er hjemmelaget tredører fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på dørene i forhold til byggetidspunktet, men dører er ikke etter dagens standard.

Radon: eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad.
se www.geo.ngu/kart/radon

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom med fliser på gulv med smøremembran på gulv, sluk er under dusjkabinett som ikke lar seg inspisere tilstrekkelig(kan sees under dusjkabinett.
Det er malte himlingssplater i tak og våtromsplater på vegg som går helt ned til gulvet med silikon mot gulv.
Tilnærmet flatt gulv med lavest nivå ved dør.

Stråleovn på vegg og varmekabler i gulv.
Det er flere ting med utførelsen som gjør at det bør vurderes å renovere badet.

Frittstående toalett.
Dusjkabinett.
Innredning med servant, speil og lys.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ingen fukt registrert i vegg og eller i gulvkonstruksjonen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter i tre.
Laminert benkeplate.
Enkel oppvaskkum.
Lys på ventilator.
Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin.
Innredningen fremstår uten fremtredende bruksslitasje.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør i plast.
Durgoventil på avløpsrør med adgang fra kjeller.
Vannrør av rør i rør system med tilkobling på vegg i kjellerrom uten vannskap.

115 liter, 2000 watt vv-tank fra 1994 tilkoblet via skjøteledning.
Står på en treplatt på betonggulv.

Det er bryterstyrt avtrekksvifte på våtrom, ventilator på kjøkken, ventiler i pipe, ellers ingen ventilering uten åpning av vinduer.
Luft til luft varmepumpe.

Strøminntak via jordkabel.
Skjult el-anlegg, åpent i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.
Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.

Det er brannvarslere på loft , ingen i 1.etasje.
Det er ikke registrert brannslukningsapparater/ brannslange.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Snødekt tomt.
Byggegrunn er ikke besiktiget.
Ukjent om det er fuktsikring på mur og drenering rundt.
Grunnmur i plasstøpt betong, noen sprekker i mur.
Fundament ikke besiktiget.

Vann fra felles brønn med flere naboeiendommer, vannforsyning fra pumpekum, vannpumpe i kjeller.
Det er ikke registrert stoppekran på vannledningen som går gjennom kjelleren, kun stoppekran på stikkledningen fra hovedledningen.
Septiktank på tomten med avløp til grøft.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	334 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	110 m²
Totalpris	2 200 000

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Loft	31	0	0	31
Hovedplan	43	0	0	43
Kjeller	0	36	0	36
Sum	**74**	**36**	**0**	
Sum BRA	**110**			

Grillhytte

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Hovedplan	0	25	0	25
Sum	**0**	**25**	**0**	
Sum BRA	**25**			

Fjøs

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
2. etasjer	0	55	0	55
1. etasje	0	144	0	144
Sum	**0**	**199**	**0**	
Sum BRA	**199**			

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

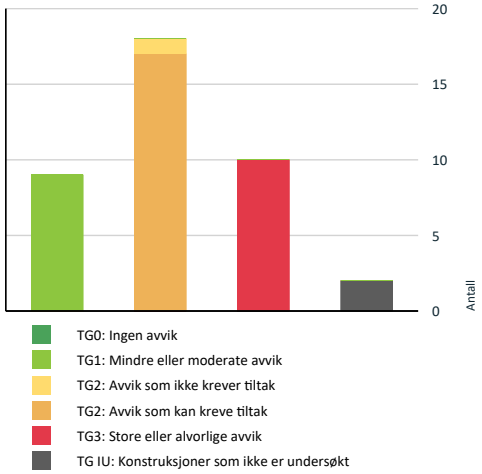
Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

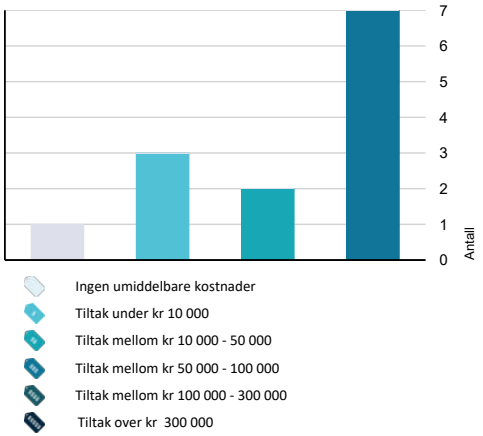
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshavere plikter å lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding dersom dokumentet inneholder faktafeil, ved å ta rapporten i bruk godkjennes rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som innvirker på taksten.
Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og eventuelle meglere må kontrollere rapportens gyldighet ved bruk av QR-koden på forsiden. Denne rapporten må ikke brukes om status er satt til ugyldig.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Alder er et symptom på svikt i seg selv, slik at en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.
Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.
Det er kun boligen som er besiktiget ved siste befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Byggegrunn** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille i tre** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige kjellertrapp** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige kjellerdører** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer - kjeller** Gå til side

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår er ukjent, men antatt bygget på 1950-tallet

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Renovert boligen
2023	Modernisering	Nytt dusjkabinett

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking av profilerte stålplater.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfri.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etablere lufting over tidligere taktekke og under dagens taktekke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Taktrobord med muggsopp



Ikke lufting av kaldloft, ikke lufting i skråtak, rim på taktrobord/undertaket

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Tak / vegg beslag i metall.
Vindus og dørbeslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Plattform for feier må monteres.
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres snøfanger på hele taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler snøfangere på deler av taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk med 10 cm isolasjon, utforet utv. med 7 cm isolasjon og innvendig med 5 cm isolasjon, totalt blir da 22 cm

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke vindtett nede på vegg på tilbygg inngang/bad
Det er ikke lufting av trekledning på hele bygget, tilbygg og deler av hovedbygg uten lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Vindtette konstruksjonen.
Opprette lufting av trekledningen.



Bilde fra tidligere befaring, ikke vindsperre i underkant av utforet vegger.



Bilde fra tidligere befaring, ikke klemt vindsperre i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke lufting av kledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med taktrobord, det har tidligere vært lekkasje rundt pipe.
Det er ikke mulig for inspeksjon av kaldloftet pga lav takhøyde under sperrer og isolert over undergurter(ikke gangbart gulv). Det er tatt bilder fra takluke.
Skråtak over inngangspartier til bolig og kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Taktrobord og sperrekonstruksjon er med svertesopp/ begynnelse til råteangrep.
Det er registrert fukt i undertaket.
Isolasjon som ligger i skråtak er fastfroset i undertaket.

Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering må etableres.

Råteskade trevirker forsterkes eller byttes ut.
Det etableres lufting over opprinnelig taktekke(dagens undertak)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Noe råteangrepet taktrobord etter tidligere lekkasje rundt pipe

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT
Norsk takst

Tilstandsrapport



Fukt i taktrobord



Fastfroset isolasjon mot taktrobord/undertaket

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lagsglass med overflatebehandlet trekarmer, vinduene er skifte i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer - kjeller

Eldre vinduer med trekarmer med 1+1 lagsglass.
Vinduene er fra byggeår.
Noen småskader på ett vindu.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag under vinduer monteres.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Kjellervinduer bør vurderes utskiftet evt overflatebehandle vinduene, montere beslag under og det etableres større avstand til terreng utvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



kjellervindu

TG 2 Dører

Hoveddør i tre med glass i dørblad, under overbygget inngangsparti og således noe skjermet for vær og vind
Kjellerdør i tre uten tak over og står for nært terreng og uten beslag under.

Vurdering av avvik:
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Det er ikke beslag under dørterskel til kjellerdør, den står nært terreng og det er fare for råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Beslag må skiftes ut.

Holde det rent foran døren.



Det er ikke beslag under dør til kjeller

TG 2 Utvendige trapper

Snødekt trapp på befaringsdagen.
Inngangstrapp og rekkverk i trematerialer med betongplatt foran.
Rekkverkshøyde på ca 85 cm.

Vurdering av avvik:
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himling: Mdf-panelbord, malte tak-ess himlingsplater, malt panelbord, stubbgulv i kjellertaket
Vegger: Mdf-panelplater, trepanel, trebord og porøseplater og betongvegger i kjeller
Gulv: Vinyllaminat, malte gulvbord, betonggulv i kjeller

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.
Betonggulvet er dårlig.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Kjellergulvet må anses som grovkjeller, deler er betongen er smuldret opp.
Det er registrert fukt i betonggulvet, men det er lite fukt, måleinstrumentet viser det er i nedre del av skala.

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.

Det bør følges med betonggulvet mht fukt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måleinstrumentet viser fukt i kjellergulv.

TG 2 Etasjeskille i tre

Trebjelkelag antatt med sand/leire eller sagflis som isolasjon

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er regisrert ca 25 mm høydeavvik i stue, kjøkken med et høydeavvik på ca 15 mm, loft soverom over 20 mm, loftagang ca 5 mm.

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

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad.
se www.geo.ngu/kart/radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Det bør gjennomføres radonmålinger

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger



Bildet viser at det er område med usikker aktsomhetsgrad.(grå) forekomster av radon på tomten, men i området rundt er det moderate (gul) og høye(rødt) forekomster

TG 3 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe med ildsted i stue.
Noen sprekker i pipe på loft.
Røykrør i kjeller for nært brennbart materialer og det er tøyfille i røykrøret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Det er sprekker i pipe på loftet.
Det er røykrør ut av pipe i kjeller, det er for nært brannbart trematerialer og det er tøyfille i røykrøret..

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Større avstand til brennbart materiale må lages.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ildfast stein i ildsted skiftes ut.
Røykrør i kjeller blindes/lukkes/ støypes igjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedovn med sprukket ildfast stein.



Røykrør ut fra pipe i kjeller



Vedovn i stue

TG 3 Rom Under Terreng

Det er grunnmur av betong, innvendige vegger i tre som er råteskadet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trevegger i kjeller er råteskadet



Trevegger i kjeller er råteskadet

TG 2 Innvendige trapper

Lukket loftstrapp med handlist på en side, rekkverk på gangloft mot trappestikk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:



Trapp til loft

Tilstandsrapport



Rekkverk på loft



Rekkverk på loft



Trapp til loft med håndløper på en side

TG 2 Innvendige kjellertrapp

Betongtrapp med betongvegger på hver side.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:



Kjellertrapp, uten håndløper på vegg



Kjellertrapp, uten håndløper på vegg

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede innvendige dører.

TG 2 Innvendige kjellerdører

Hjemmelaget tredører fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på dører i forhold til byggetidspunktet, men dører er ikke etter dagens standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører som bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte til nyere dører

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med fliser på vegg og våtromsplater på vegg.
Stråleovn på vegg og varmekabler i gulv.
Det er flere ting med utførelsen som gjør at det bør vurderes å renovere badet.

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT
Norsk takst

Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin



Innredningen



Opplegg for vaskemaskin, innredning og toalett



Dusjkabinett

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Det er malte himlingsplater i tak, våtromsplater på vegg som går helt ned til gulvet med silikon mot gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ufagmessig utført
• Det er avvik:

Våtromsplater går helt ned til gulvfliser.
Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer inn i vegg bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tiltak:

Det er en uheldig utførelse av veggplater som går helt ned til gulv.
Tett rundt rør som går inn i vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtromsplater går helt ned til gulv.



Ikke tett rundt rørgjennomgagn i vegg

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Tilnærmet flatt gulv med lavest nivå ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er målt at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

• Sluk må jevnlig observeres og rengjøres.

Hvis vann kommer ut på gulvet vil det renne ut av rommet under dør. Det må etableres tett sjikt ved dør iht forskrift og fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke tett ved dør

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er smøremembran på gulv, sluk er under dusjkabinett som ikke lar seg inspisere tilstrekkelig(kan sees under dusjkabinett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Rørgjennomføringer har usikker utførelse.
• Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke tett ved dør



Ikke synlig mansjetter



Ikke rørmansjetter og dermed ikke tett gulv.

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Frittstående toalett
Dusjkabinett ny i 2023
Innredning med servant, speil og lys
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT
Norsk takst

Tilstandsrapport



Nytt dusjkabinett i 2023

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Bryterstyrt avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Ingen tilluft ved dør

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Ingen fukt registrert i vegg og gulvkonstruksjonen.



Ikke utslag på måleinstrumentet ved fuktmåling på line på mur bak våtrommet.



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter i tre
Laminert benkeplate
Enkel oppvaskkum
Lys på ventilator
Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin
Innredningen fremstår uten fremtredende bruksslitasje

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilatorhette av type: fritthengende rustfritt stål med avtrekk ut.
Det er kun ventil i pipe.

Vurdering av avvik:
• Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.

Det er kun ventil i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

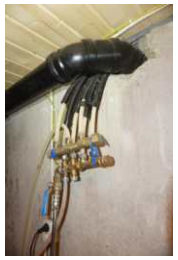
TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Det er rør i rør system, varerør er ikke tett ved tilkoblingene.

Vurdering av avvik:
• Det er mistanke om at arbeid på anlegget ikke er utført av fagperson.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Tilkobling i kjellerrom.



Ikke tettemuffe på vannrør, ved lekkasje vil vann komme ut i rommet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast .
Durgovetnil på avløpsrør med adgang fra kjeller.



Lufting via durgoventil i tidligere trapperom til kjeller

TG 2 Ventilasjon

Det er bryterstyrt avtrekksvifte på våtrom, ventilator på kjøkken, ventiler i pipe, ellers ingen ventilering uten åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

TG 2 Varmtvannstank

115 liter, 2000 watt vv-tank fra 1994 tilkoblet via skjøteledning.
Står på en treplatt på betonggulv.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Vv-bereder er strømtilkoblet via stikk-kontakt, dette var godkjent på byggetidspunktet, men dagens krav er fast tilkobling.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Undersøke/ ha tilsyn med fundamentet.

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Strøminntak via jordkabel.
Skjult el-anlegg, åpent i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Iflg. eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iflg. eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Iflg. eier
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Iflg. eier
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Iflg. eier
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Iflg. eier

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

ja, på generelt grunnlag.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannteknisk forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.
Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens brannteknisk forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.

Det er brannvarslere på loft , ingen i 1.etasje.
Det er ikke registrert brannslukningsapparater/ brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen brannslukningsutstyr i boligen.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er montert batteridrevet brannvarsler på loftet.
Det er ikke brannvarslere i 1.etasje.

Branndetektorer skal etter TEK17 være seriekoblet og tilkoblet strømnettet med batteribackup, dette kom i TEK 10.
Brannteknisk forhold er vurdert etter dagens krav i forskrift til avhendingsloven, men er ikke et krav i byggeforskrift på ppføringstidspunktet. Dette er kun et avvik iht. forskriften tryggere bolighandel. Det er montert batteridrevet brannvarsler.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslerne er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG IU Byggegrunn

Byggegrunn er ikke besiktiget.

TG 3 Drenering

Ukjent om det er fuktsikring på mur og drenering rundt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Drenering etableres eller skiftes ut .

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plasstøpt betong, noen sprekker i mur.
Fundament ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker i mur utvendig ved tidligere befaringer, det er sprekker i mur i trappegang til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker fylles igjen og males over.



Sprekk i mur, bilde tatt på tidligere befaring



Sprekker i mur i trappegang.

TG IU Terrengforhold

Snødekt tomt.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra felles brønn med flere naboeeiendommer, vannforsyning fra pumekum, vannpumpe i kjeller
Det er ikke registrert stoppekran på vannledningen som går gjennom kjelleren, kun stoppekran på stikkledningen fra hovedledningen,

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Septiktank på tomten med avløp til grøft.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Grillhytte



Anvendelse
Grillhytte

Byggeår
2014

Kommentar
Opplyst i tidligere takst

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes.

Beskrivelse
Grillhytte, 8 kantede med vegger av 6 cm trebord
Tak tekket med pappshingel
Tregulv
Vinduer og dører i tre.
Bygningen er ikke besikitiget nå, men på befaring i juni 2020.



Grillhytte, besiktiget i mars 2021

Fjøs



Anvendelse
Fjøs/lager

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg av slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering.

Beskrivelse
Fjøs som inneholder gang, nyere dyrebolig og opprinnelig dyrebolig, høyla og høylem.
Eldre fjøs som er utvidet i senere tid, egner seg til hestehold og småfe.
Bygningen er ikke besikiget nå, men på befring i nov 2021.
Det må påregnes vedlikeholdskostnader på bygningen, tilstandsgrad settes til 2, dette pga alder.



Fjøs med tilbygg av ny dyrebolig og gang

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Ny dyrebolig

Konklusjon og markedsvurdering

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT

Hovedbyggets BRA/BRA-i

110 m²/74 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Trapperom, Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4

Andre bygg: Grillhytte, Fjøs
Bruksareal andre bygg: 224 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 3 200 000

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	**2 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 200 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eneboligen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet.
Det er hensyntatt størrelse, standard og beliggenhet.
Beregning av markedsverdien er basert på forhold som er nevnt i takstdokumentet og på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser i markedet.
Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at sammenligninger er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.
Slike statistikk-verdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannens kvalifiserte skjønn.

Det er ingen sammenlignbare salg hos eiendomsverdi.

Siste år er det ikke solgt fritidsboliger i området, men lengere nede i dalen er det solgt solgt 4 boliger, med en snittpris på kr. 13 373 pr.m²/p-rom, intervall på kr. 8 889 - 17 982. Snittpris BRA kr. 11 569 pr. m², intervall på kr. 8 477 - 16 803

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Biltoveien 451 ,9154 STORSLETT 239 m²	2000	5 sov	23-04-2023	2 990 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**11 925**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter(feie/tilsynsavgift)	Kr.		719
Renovasjon	Kr.		6 778
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**7 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 950 000**
Grillhytte			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.		**150 000**
Fjøs			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**600 000**
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.		350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT

Kommentar

Tomteverdi tilsvarer tomtepris for byggeklar tomt inklusiv infrastruktur og med tillegg for opparbeidelse, parkering, terrasser og uteplasser. Tomteverdien er beregnet for bolig er bygget på selveiertomt i flatt terreng. Normal tomtebelastning med tanke på vei, vann og avløp til en eiendom og kostnader til byggegrop og hage kommer i tillegg.
Dette sett i sammenheng med etterspørsel, slik at hovedverdien ligger i bygningsmassen, men tomten er også utslagsgivende. Med unntak av tomtekjøp vil kostnader for opparbeidelse av tomten og oppføring av bygninger være relativt like i regionen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
Loft	31			31		2
Hovedplan	43			43	6	
Kjeller		36		36		
SUM	**74**	**36**			**6**	**2**
SUM BRA	**110**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Hovedplan	Gang , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue		
Kjeller		Trapperom , Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til Norsk Standard(NS) 3940. Standarden er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

Målemetode:
BRA er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.
Åpent areal som veranda/altan/terrasser/inngangspartier er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.
Rom på loft med skråtak og dermed er ikke alt gulvareal målbart areal, men er med under Areal med lav takhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Forskriften tryggere bolighandel krever at vi vurderer opp mot dagens krav iht. TEK17. Om boligen er bygget før 1985 gjelder byggeforskriften fra 1985.
Boligen er oppført før 1985 og Iht. Forskrift om brannforebygging skal eksisterende bygninger oppgraderes til sikkerhetsnivået gitt i byggeforskrift av 1985 eller senere byggeregler.

I byggverk beregnet for få personer og byggverk av mindre størrelse kan det brukes røykvarslere dersom rømningsforholdene er særlig enkle og oversiktlige. Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning. I branncelle med behov for flere røykvarslere skal varslerne være seriekoblet. I byggverk uten strømforsyning kan det benyttes batteridrevne røykvarslere.

Anlegg som oppfyller reglene for FG-godkjente alarmanlegg for boliger med røykdeteksjon, tilfredsstiller krav til røykvarslere tilkoblet strømnettet.
Risikoklasse 4:
Brannalarmkategori 1=1 etasje: Optiske røykdetektorer i rømningsveier og fellesarealer.
Brannalarmkategori 2= 2 etasjer eller mer: Heldekkende brannalarmanlegg med optiske røykdetektorer i alle områder.

Grillhytte

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
Hovedplan		25		25		
SUM		**25**				
SUM BRA	**25**					

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til Norsk Standard(NS) 3940. Standarden er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

Målemetode:
BRA er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Fjøs

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
2. etasjer		55		55		
1. etasje		144		144		
Gjødselkjeller						
SUM		**199**				
SUM BRA	**199**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasjer		Høylem	
1. etasje		Gang, Dyrebolig, Gammel dyrebolig, Høyla, Bod	
Gjødselkjeller		Gjødselkjeller	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til Norsk Standard(NS) 3940. Standarden er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

Målemetode:
BRA er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Gjødselkjeller er ikke oppmålt pga ikke tilgang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	74	36
Grillhytte	0	25
Fjøs	0	199

Kommentar

Enebolig

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Målemetode:
P-ROM og S-ROM er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Grillhytte

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Målemetode:
P-ROM og S-ROM er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Fjøs

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Målemetode:
P-ROM og S-ROM er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2022	Trygve Vidar Myrvang	Takstmann
	Stein-Magne Pettersen	Kunde
16.2.2024	Trygve Vidar Myrvang	Takstingeniør
	Stein-Magne Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5428 NORDREISA	29	113		0	2601.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Svartfossveien 236

Hjemmelshaver
Vangen May Helen Rydland, Pettersen Stein-Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger øst for Reisaelva ved Svartfoss, det er ca 39 km fra Storslett sentrum som er kommunesenter for Nordreisa kommune.
Eiendommen er omkranset av hovedbruket som er et nedlagt gårdsbruk.
Stille og rolig område med gode sol -og lysforhold.
Nærhet til snøscooterløype og kort veg til elva.
Eiendommen er omkranset av jordbruksarealer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Privat vann med felles brønn med naboer

Tilknytning avløp

Privat avløp til septiktank, offentlig tømming hver annet år. Ukjent ang utløp fra septiktanken.

Om tomten

Tomt:
Flat opparbeidet tomt

Omkringliggende terreng:
Tilnærmet flatt terreng omkring boligen og tomta

Fallforhold rundt bolig:
Svak hellende terreng fra boligen

Kommuneplan

Kommuneplan:
Planidentifikasjon: 19422007KPA
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Planforslag
Plannavn: Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune
Ikraftredelsesdato: 20.03.2014

Arealformål:
Planidentifikasjon: 19422007KPA
Oversiktsplanareal: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: L 1

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	3387461			9 584

Kommentar
Fullverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.02.2022		Innhentet	0	Nei
Ubekreftet grunnbokutskrift	17.02.2022		Innhentet	1	Nei
Tidligere takster	16.02.2022		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	04.03.2022		Innhentet	2	Nei
Meglerpakke	28.02.2022		Innhentet	34	Nei
Utslippstillatelse	25.04.2022		Ingen	4	Nei
Byggetillatelse med ferdigattest	25.04.2022	tilbygg 4 m²	Ingen	3	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Svartfossveien 236, 9154 STORSLETT
Gnr 29 - Bnr 113
5428 NORDREISA

Myrvang Takst AS
Snemyrveien 1
9154 STORSLETT

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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.

• 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/OX1294

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Som kunde i EiendomsMegler 1 får du 2 måneders gratis forsikring på hus/fritidshus og innbo!



Du har gjort et godt valg!

Du får også innboforsikring med ubegrenset forsikringssum. Det gir deg trygghet for at du får tilbake det tingene dine er verdt. I tillegg inkluderer innboforsikringen flytteforsikring.

Trygghet når du virkelig trenger det

Det handler ikke bare om å tilby gode forsikringer, men også om å gi trygghet for at du får den oppfølgingen du trenger. Et raskt og riktig forsikringsoppgjør er det viktigste for folk flest, og vi jobber hele tiden for å gi deg den best mulige kundeopplevelsen.

Topp hus-/fritidshusforsikring

Topp hus-/fritidshusforsikring er blant markedets beste og gir deg blant annet trygghetsgaranti. Alt du gjør av moderniseringer, påbygg og innredning i løpet av året blir automatisk medforsikret frem til hovedforfall.

- Vi dekker også vannskader som følge av utett yttertak og bygning
- Ønsker du egen dekning for insekter, sopp og råte, kan det kjøpes i tillegg
- Ved totalskade bygger vi nytt hus uten å trekke fra for alder og slitasje (fullverdigaranti)
- Rettshjelp inkludert i forsikringen

Topp innboforsikring

- Du får dekket bygningsmessige endringer dersom noen i husstanden blir avhengig av rullestol som følge av ulykke eller medfødt handikap
- Erstatning hvis gjenstander blir stjålet fra motorvogn eller fritidsbåt
- Maksimal erstatning er utvidet i forhold til standard innboforsikring
- Dekker skader ved typisk uhell
- Tyveri av sykkel dekkes hvor som helst med inntil 30 000 kroner

Vi tilbyr også en standard innboforsikring som dekker det viktigste.

Ønsker du mer informasjon?

Forsikringen blir levert av SpareBank 1 og Fremtind Forsikring.
For mer informasjon, gå inn på sparebank1.no/forsikring

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

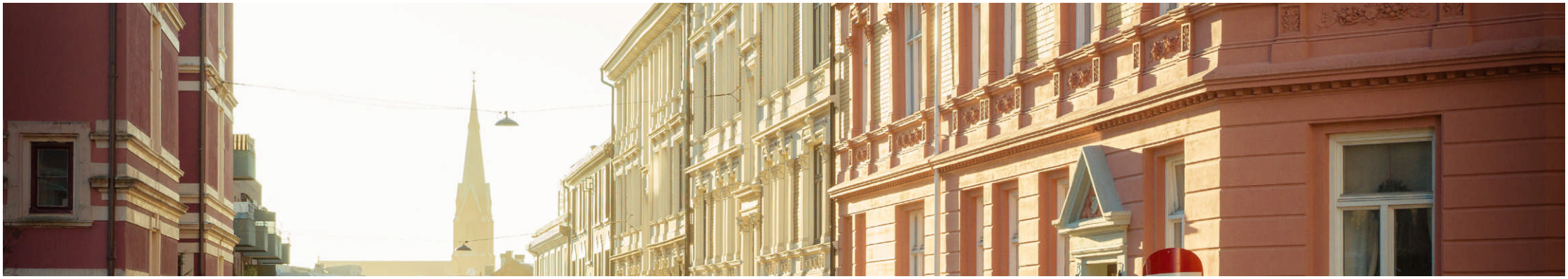
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

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

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1210109 / Kjell Johnny Lekang, tlf. 924 96 622
Svartfossveien 236, 9154 Storslett.
Gnr. 29, Bnr. 113, Nordreisa kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 12 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 1210109
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.03.2024

Kjell Johnny Lekang
Eiendomsmegler

924 96 622
kjell.johnny.lekang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no