

Velkommen til

Nyveien 10
9475 Borkenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nyveien 10
9475 Borkenes

Velholdt og innflytingsklar enebolig - Garasje m/elbillader - Kort vei til skole, barnehage, butikk og idrettsanleg

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen ønsker velkommen til Nyveien 10! En koselig og innholdsrik enebolig med en flott beliggenhet i et etablert og barnevennlig nabolag på Borkenes.Dette er et hjem med en praktisk planløsning over to plan + kjeller med meget god laringsplass. Hovedetasjen har en sammenhengende stue og spisestue med utgang til en romslig veranda hvor ettermiddagssolen kan nytes. Kjøkkenet fra Aubo har et tidløst, klassisk preg med hvite, profilerte fronter og godt med skap- og benkeplass. I andre etasje finner du boligens tre soverom, samlet rundt en gang, i tillegg til en balkong. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, variert beplantning og en asfaltert gårdsplass med en romslig garasje m/elbillader. Beliggenheten gir kort vei til både Borkenes skole, barnehager, idrettsanlegg som Borkenes stadion og Kvæfjord idrettshall, samt fine turområder i skog og mark
Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000
Omkostninger	kr	81 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090
BRA/BRA-i		205 m² / 174 m²
Antal soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1948
Tomt		574 m² eiet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nyveien 10, 9475 Borkenes

Registerbetegnelse
Gnr. 56, Bnr. 113, Kvæfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 297 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 80 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 81 090,- 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 24 340.35,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 174 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 205 m²
TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 99 m²,
2: 42 m²,
Kjeller: 64 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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 punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en tilbygd garasje med automatisk portåpner og elbillader. I tillegg er det gode parkeringsforhold på asfaltert gårdsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 574 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Eiet tomt som fremstår pent opparbeidet med gressplen, variert beplantning og utvendig gjerde/støttemurer. Gårdsplassen foran boligen er belagt med asfalt. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt.

Eiendomsgrensene er basert på digitalisering av eldre kart og kan ha unøyaktigheter.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Utvendig drenering er opplyst skiftet ut i 1999. Grunnmuren er isolert med Tresonitt.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur er av betong fra byggeår. Garasjen er oppført på pilarer.

Forstøtningsmurer:
Det er utvendige støttemurer på tomten.

Terrengforhold:
Bygningen ligger i svakt skrånende terreng. Gårdsplass foran boligen er belagt med asfalt. Tomten består for øvrig av gressplen og variert beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Bygningen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendig avløpsrør er skiftet til kommunalt tilknytningspunkt i 2021. Utvendig vannledning er av eldre årstall.

Byggeår
1948 ifølge kommunen. Boligen er tilbygget med garasje i 1999

Innhold
Enebolig over tre plan som inneholder:

1. etasje
BRA-i 68 m²: Entré, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, bod/spisskammer og vindfang.
BRA-e 31 m²: Garasje.

2. etasje
BRA-i 42 m²: Gang, tre soverom og bod.

Kjeller
BRA-i 64 m²: Gang med trapp, fem boder, vindfang og dusjrom.

Veranda på ca. 25 m² og balkong på ca. 4 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger ikke plantegninger fra byggeår i kommunens arkiv. Det er mottatt tegninger i forbindelse med tilbygg med garasje datert 1999. Disse stemmer i all hovedsak med dagens bruk, men det bemerkes at det ikke foreligger plantegninger av kjeller og 2. etasje. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent for hele boligen.

Det er etablert et dusjrom i kjelleren. Etablering av våtrom i en kjeller er en bruksendring som normalt er søknadspliktig.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper

overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1948 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Aubo (ca. 2013) med hvite, profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat med en nedfelt vaskekum i stål. En ventilator er montert i overskap med avtrekk via pipe.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Rommet ble renovert i 2011 og har baderomsplater på veggene og keramiske fliser med varmekabler på gulvet. Innredningen består av en heldekkende servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og en elektrisk avtrekksvifte.

Dusjrom kjeller:
Innredet rom med baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Rommet har montert dusjgarnityr. Den elektriske avtrekksviften fungerer ikke. Rommet er etablert som egeninnsats og er ikke omsøkt eller godkjent som våtrom.

Overflater:
Gulv: Amerikansk furugulv, parkett, laminat og keramiske fliser. Vinylbelegg og betong i kjeller.
Vegger: Malte trefiberplater, malerstrie og baderomsplater.
Himling: Malte himlingsplater, panel og malt MDF-panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjelleren har støpt betonggulv.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglpipe fra byggeår, rehabilitert med nytt innvendig piperør av stål. Det er en vedovn med glassdør og en elementpeis med integrert vedovn.

Innvendige trapper:
Innvendige trapper mellom etasjene er av eldre årstall. Trappen til kjelleren er noe trang.

Innvendige dører:
Det er en blanding av malte tredører av nyere årstall i hovedetasjen og dører av eldre årstall i 2. etasje og kjeller.

Vannledninger:
Badet i hovedetasjen har rør-i-rør-system. Øvrige vannrør er hovedsakelig av kobber og er av eldre årstall. Hovedstoppekran er i kjeller.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast. Rør i betonggulv i kjeller og utvendig avløp til kommunalt tilknytningspunkt ble byttet i 2021. Anlegget er luftet via vakuumventil i kjeller.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering via ventiler. Kjøkken, bad i 1. etasje og dusjrom i kjeller har mekanisk avtrekk.

Varmtvannstank:
Bereder på 150-200 liter av eldre årstall, plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Anlegget ble i hovedsak skiftet ut i 2006 og har sikringsskap med automatsikringer.

Lagring:
Boligen har god lagringsplass med et spiskammer i 1. etasje, en bod i 2. etasje og fem boder i kjelleren. I tillegg er det en tilbygd garasje på 31 m² med elbillader.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Dører - 2: Balkongdør i 2. etasje har fuktskade i platekledningen utvendig. Kjellerdør tar mot karm eller terskel og har noe slitasje i trevirket utvendig.

- Kjeller Dusj - Ventilasjon: Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Stålplater av denne type har i.h.t NBI en forventet levetid på 30-60 år. Det er påvist enkelte bulker/nedbøyninger i stålpanner over garasje. Utover dette er det ikke oppdaget synlige skader på taktekkingen.

- Utvendig - Nedløp og beslag: 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 påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist noen lokale råteskader i kledning og vindskier mot nord. Kledning på denne siden er noe mangelfullt luftet i overgang mot grunnmuren.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Dette ble registrert i undertaket på loft, samt i panelkledd himling i rom innenfor knevegger. Fuktskjolder bærer preg av å være av eldre årstall.

- Utvendig - Vinduer: Karmer i enkelte vinduer er slitte med noe sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Balkong har skrå understøttinger der utførelse m.h.t beregning av dimensjoner er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Nivåavvik på 20 mm ble målt i gang i hovedetasje. Noe skjevhet i gulv ble også registrert i 2. etasje. Det er stedvis knirk i gulv.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist noen mindre spor av saltutslag med blæring i maling i overgang gulv vegg.

- Innvendig - Innvendige trapper: Trapp til kjeller er noe trang i forhold til dagens funksjonskrav. Det er frihøyde under 2 meter mellom trappetrinn og himling. Det er registrert noe knirk i trapp til 2. etasje.

- Innvendig - Innvendige dører - 2: Det er påvist en del dører med slitasje i overflater og

mekanismer.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Baderomsplatene er forseglet, men noe ujevnt tilpasset mot sokkelprofil

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er registrert noe fall mot sluk, målt til ca 0.8 cm mellom dørterskel og kabinett. Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser med hensyn til bruksvann i dusjsonen, eller lekkasjevann fra andre installasjoner i rommet.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist membranduk/mansjett som tilsynelatende er montert riktig under klemring i sluk. Membranen er utover dette skjult og er videre vurdert ut fra alder. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss i toalettskålen.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Avtrekksviften fungerer men det mangler tillluftspalte i rommet. Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt. Viften fremstår noe feilplassert da denne er plassert bak dusjkabinettet.

- Kjeller Dusj - Overflater vegger og himling: Det er opplyst på befaringen at det tidligere er påvist noe kondens i.f.b med veggplater som er montert mot kjellermuren.

- Kjeller Dusj - Sluk, membran og tettesjikt: Vinylbelegg har ikke fagmessig sveising i hjørner.

- Kjeller Dusj - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i opplysning om kondens ved veggplater mot kjellermuren.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er stedvis noe svake oppheng av kobberrør i kjeller. Vider vurdering er basert på alder. Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år. Mer enn halvparten av anbefalt brukstid anses være oppbrukt på noe av installasjonen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er registrert at avløpsanlegget er luftet via vakuumventil (Durgo) i kjeller.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Vurdering gjelder alder. Varmepumpe luft/luft har en forventet levetid på 12-15 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Rommet har ikke sluk og det er ikke kompenserende løsning med avløp fra sikkerhetsventil på bereder.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. På nedside av hjørne er mot nord er det påvist en gjennomgående sprekk som vises på inn- og utside.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på utvendige vannledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 3: Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

Pkt. 5: Hele huset ble restaurert i 2008 av faglærte (Tom Tollefsen, Robin Vebostad, Sverre Haugland).

Pkt. 14: Avløpet var tett vinteren 2021. Spyleservice åpnet rørene. Våren 2021 ble det lagt nye rør helt ned til kommunalt avløp. Arbeidet ble utført av entreprenør Juian Solnes Borkenes (graving) og ved egeninnsats (rørlegging).

Pkt. 17: Baderomsviften i dusjen nede i kjelleren virker ikke. Det er ikke utført tiltak.

Pkt. 19: Feier oppdaget avvik på pipen (lekkasje fra hovedpipe til luftepipe). Nytt røykrør ble satt inn fra pipe og ned i kjeller i 2026 av Terje Scheldrup Murer.

Pkt. 23: Hele det elektriske anlegget ble skiftet ut i perioden 2000-2006 av Installasjon Nord AS.

Pkt. 26: Huset ble restaurert og ny garasje bygget rundt 2005. Tiltaket er godkjent av kommunen via byggesøknad.

Pkt. 37: Boligen har garasje. Selger kjenner ikke til feil eller skader ved denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bygningen har saltak med tresperrer fra byggeår. Konstruksjonen er etterisolert og en del oppgradert i forbindelse med utskifting av taktekke i 1999. Taktekke er stålpanner av type Decra montert i 1999.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp, og beslag på tak er av stål. Disse er etablert samtidig med taktekket i 1999.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger har bindingsverk fra byggeår. Vegg på overside og mot sør ble etterisolert og etablert med ny kledning ca. 1999. De to resterende veggene er fra byggeår med ukjent innhold av isolasjon. På disse er det etablert kledning utenpå den gamle av forrige eier.

Vinduer:
Boligen har trekarmvinduer med to-lags glass. De fleste av disse er fra 2002. Kjellervinduer er

skiftet ut ca. 2008. Vindu i hovedstuen er av nyere årstall. Det er også enkelte vinduer fra 1983 eller eldre.

Dører:
Fabrikkmalt hovedinngangsdør med glassfelt fra ca. 2002. Balkongdør i hovedetasje med 2-lags glass er fra ca. 2010. Balkongdør i 2. etasje er fra 2008. I kjelleren er det en ytterdør av eldre årstall.

Balkonger/terrasser:
Veranda i 1. etasje (25 m²) med utgang fra stue har impregnerte konstruksjoner og terrassedekke, med rekkverk av malte trespiler. Undersiden har metallplater med takrenneløsning. Balkong i 2. etasje (4 m²) mot nord har skrå understøttinger mot vegg.

Utvendige trapper:
Det er etablert en utvendig trapp/terrasse mellom hovedinngang og garasje.

Garasje:
Garasje tilbygd mot boligen. Rommet har gipsplatekledning på vegger og i himling, og støpt betonggulv. Garasjen har leddport av tre med automatisk portåpner og er oppført på pilarer.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og tilbaketrukket plassering på Borkenes, i et veletablert boligområde. Herfra er det fin utsikt, og eiendommen har gode solforhold.

Dette er et nabolag hvor hverdagslogistikken er enkel. Innenfor noen få minutters gange finner du Borkenes skole for 1. til 10. trinn, Kvæfjord idrettshall og Borkenes stadion. Den nærmeste dagligvarebutikken er også kun en kort spasertur unna.

For den aktive byr området på treningssenter og umiddelbar nærhet til turmuligheter i skog og mark, rett utenfor døren. Busstopp ligger også i gangavstand, og Harstad/Narvik lufthavn Evenes er under en times kjøretur unna.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Alle hvitevarene på kjøkkenet overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig (opprinnelig bygning):

Eiendommen er opprinnelig oppført i 1948. Ifølge kommunen foreligger det ikke bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret i kommunens arkiver.

Boligen er oppført ca 1948, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at

byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg med garasje:

Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygg med garasje, datert 09.04.1999. Kopi av disse følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Balkong 2. etasje:

Det er en balkong i 2. etasje som ikke er vist på de mottatte bygningstegningene. Det foreligger ikke dokumentasjon på denne. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2015. Det er varmekabler i gulv på bad/vaskerom i 1. etasje. I tillegg finnes ildsted bestående av en vedovn med glassdør og en elementpeis med integrert vedovn. Boligen har teglpipe fra byggeår som ble rehabilitert med nytt innvendig piperør av stål i 2026.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
F - Oransje

Internett- og tv-leverandør
Fiber i fra Teneo Digital AS

Riks-tvI

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan «Borkenes sentrum» med plan-ID 19730003, vedtatt 12.10.1973.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 468 555,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 874 219,-.


















Vaskepulver




Vaskepulver
















10





Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
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 anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 eiendommen. 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 på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

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 kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Willy Sannes og Brith Vebostad

Heftelser og servitutter
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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg

kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 23-04-2026 av Robert Jakobsen i Jakobsen Takst & Bygg.
Arealene er oppmålt på befaringen. Veranda/balkonger er definert som åpent areal (TBA).
Garasje er oppgitt som eksternt bruksareal (BRA-e)

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 23.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 15.04.2026
Energiattest, datert 22.04.2026
Godkjente bygningstegninger for tilbygg med garasje, datert 09.04.1999
Matrikkelrapport, datert 07.04.2026
Eiendomskart med grenser, datert 07.04.2026
Reguleringsplan, datert 12.10.1973
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
Epost: bente.n.larsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Harstad
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 7, 9405 Harstad
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

NYVEIEN 10

Nabolaget Borkenes - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Borkenes — 3 min
Linje 12, 215, 263, 264, 270 — 0.3 km

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes — 51 min

SKOLER

Borkenes skole (1-10 kl.) — 4 min
247 elever, 17 klasser — 0.3 km

Stangnes Rå videregående skole — 1 min
250 elever, 20 klasser — 0.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hans Egedes vei — 3 min

ChargeUP - Evensen Bussreiser — 5 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

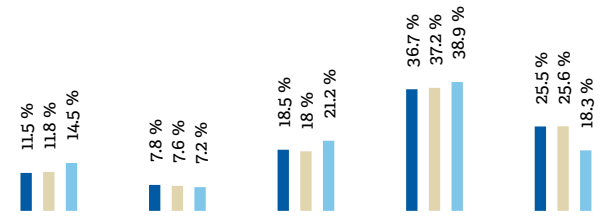
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Borkenes	1 469	814
Kvæfjord kommune	2 789	1 559
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Husby barnehage (1-5 år) — 11 min
71 barn — 0.8 km

Vik barnehage (1-5 år) — 10 min
39 barn — 7.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Borkenes — 3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

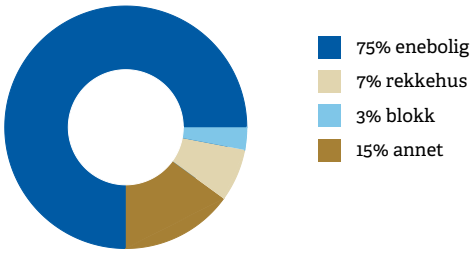
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Borkenes stadion Ballspill, fotball, friidrett	2 min 0.1 km
Kvæfjord idrettshall Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Feel24 Borkenes	2 min

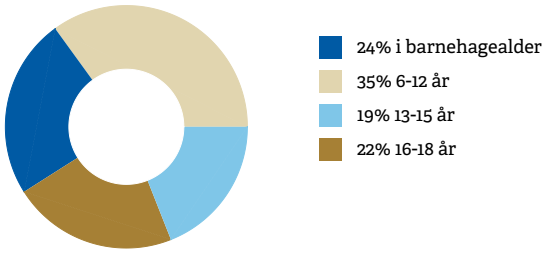
BOLIGMASSE



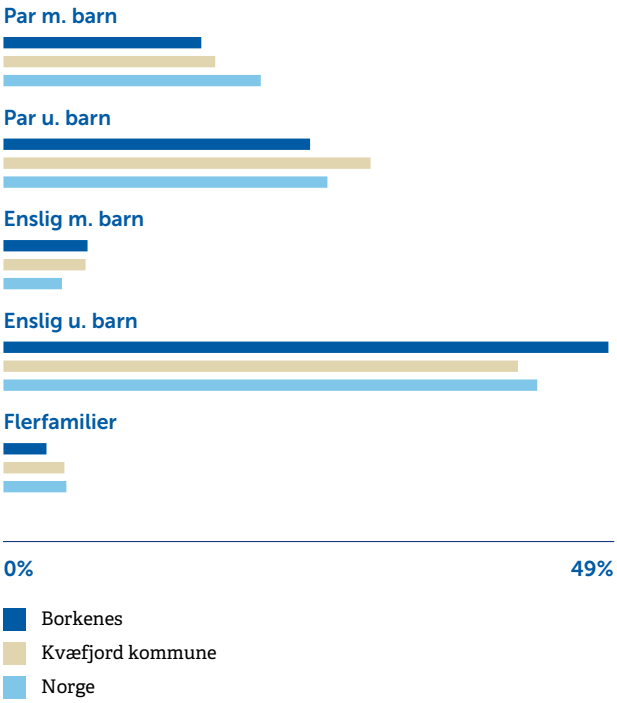
VARER/TJENESTER

Bertheustorget	20 min
Sykehusapoteket Nord	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

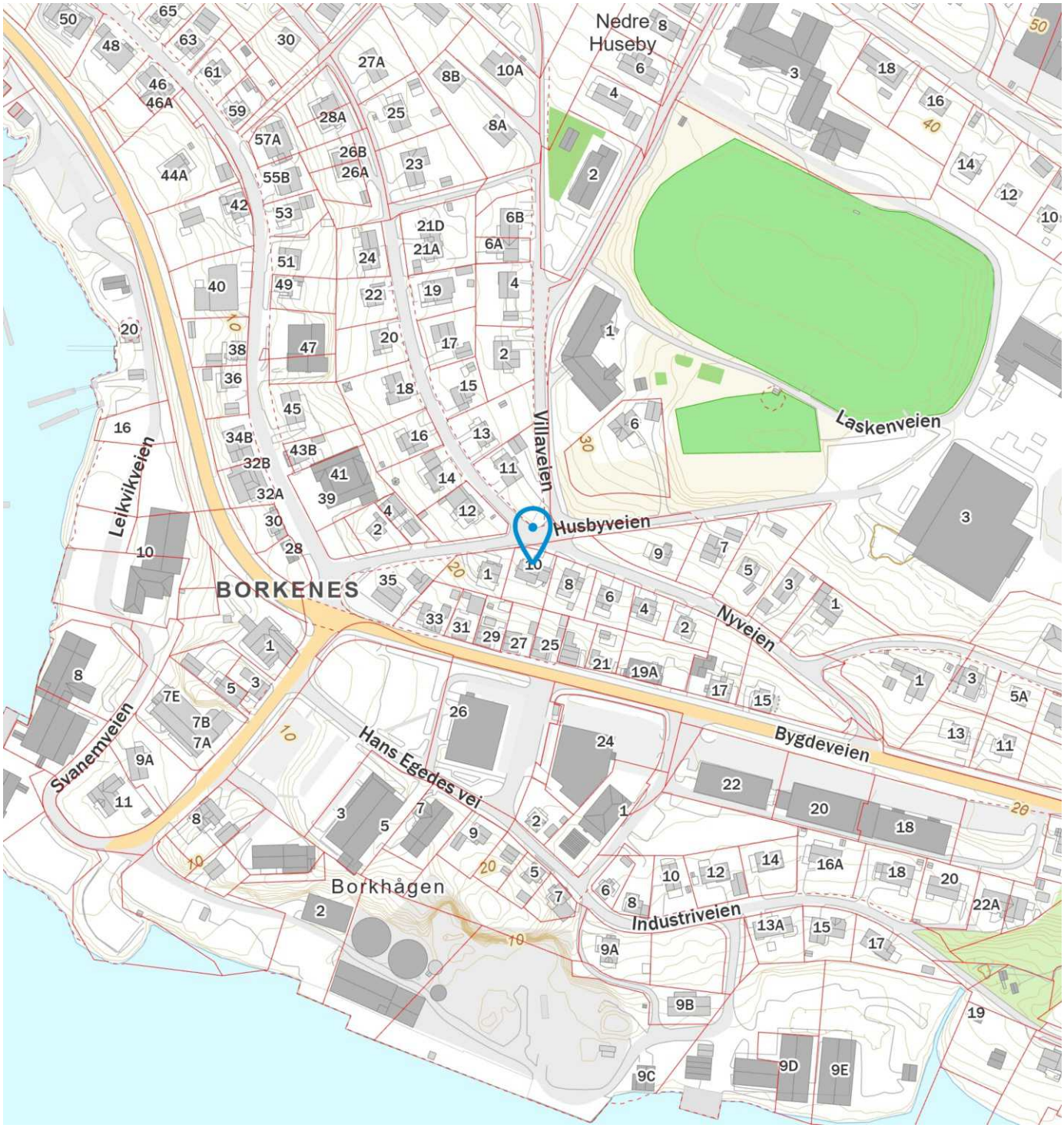


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

NYVEIEN 10

Nabolaget Borkenes - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Borkenes Linje 12, 215, 263, 264, 270	**3 min** 0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**51 min**

SKOLER

Borkenes skole (1-10 kl.) 247 elever, 17 klasser	**4 min** 0.3 km
Stangnes Rå videregående skole 250 elever, 20 klasser	**1 min** 0.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hans Egedes vei	**3 min**
ChargeUP - Evensen Bussreiser	**5 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

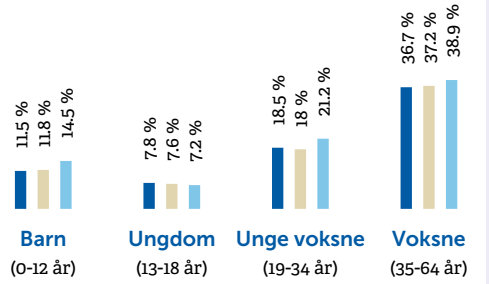
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Borkenes	1 469	814
Kvæfjord kommune	2 789	1 55
Norge	5 425 412	2 65

BARNEHAGER

Husby barnehage (1-5 år) 71 barn
Vik barnehage (1-5 år) 39 barn

DAGLIGVARE

Coop Extra Borkenes

Vedlegg: Dokument

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

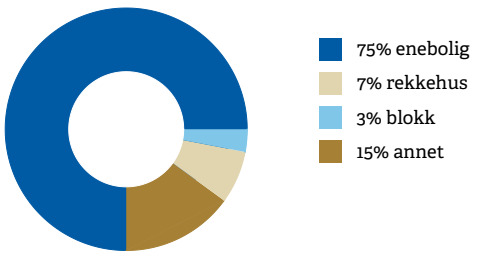
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Borkenes stadion Ballspill, fotball, friidrett	**2 min** 0.1 km
Kvæfjord idrettshall Aktivitetshall	**4 min** 0.3 km
Feel24 Borkenes	**2 min**

BOLIGMASSE

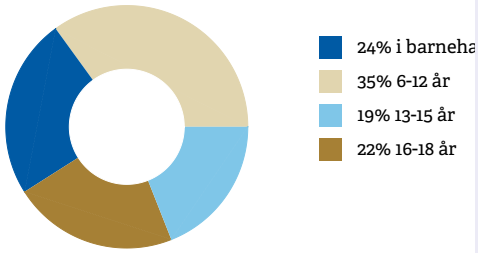


VARER/TJENESTER

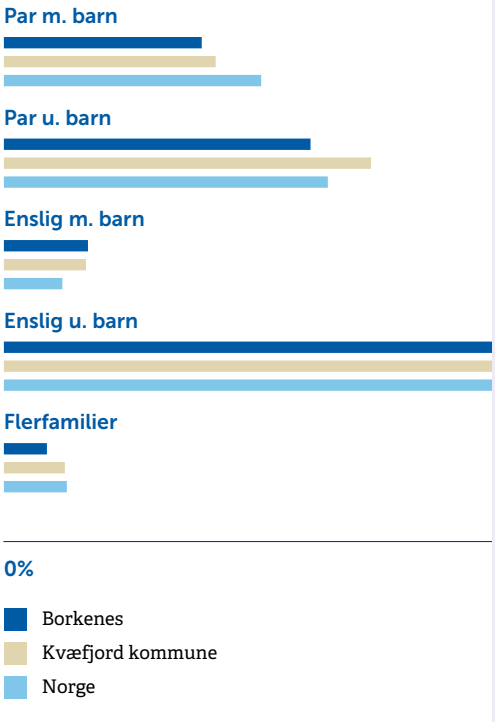
Bertheustorget

Sykehusapoteket Nord

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING

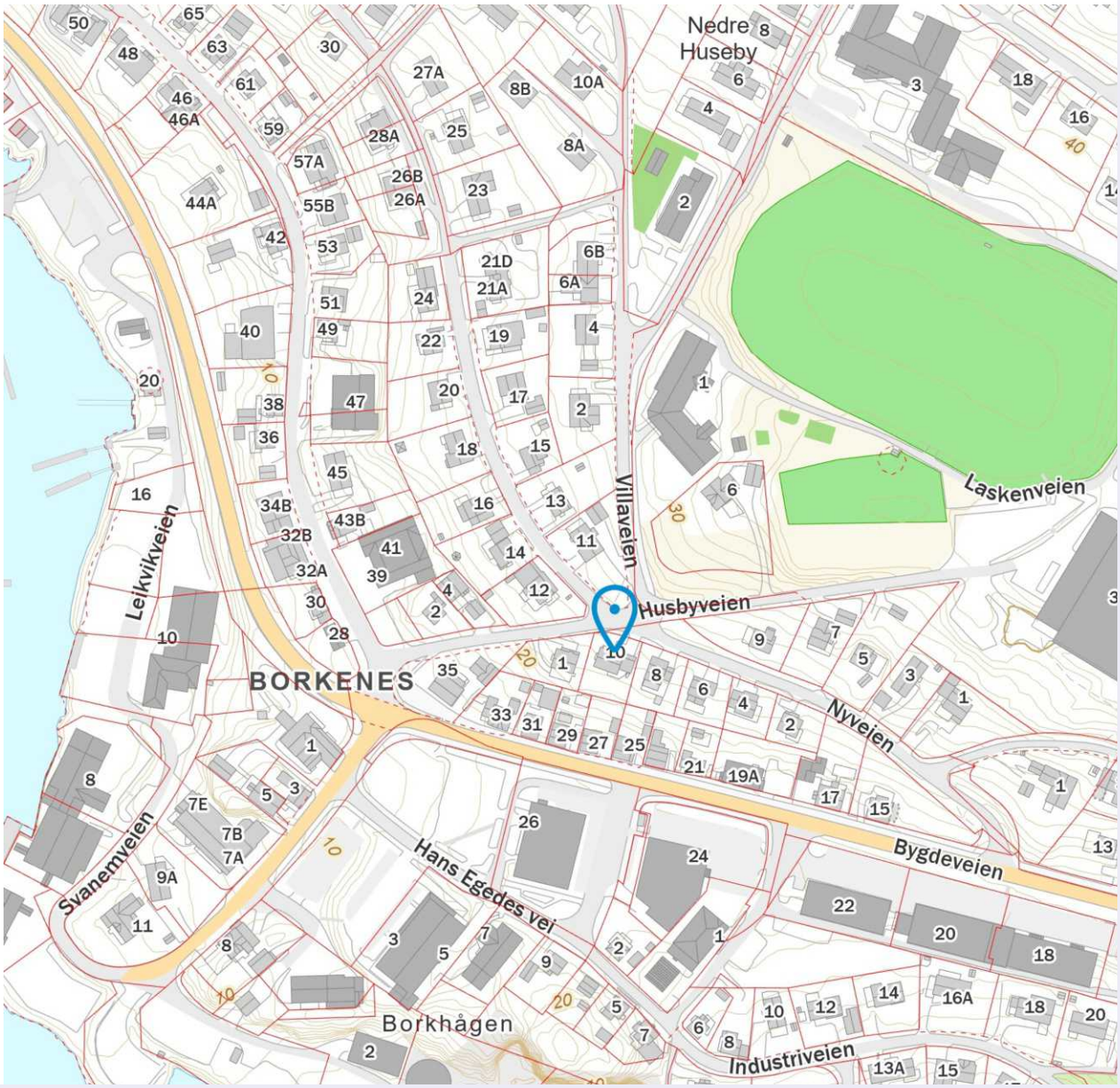


SIVILSTAND

Gift	**33%**

Vedlegg: Dokument





Tilstandsrapport

Enebolig
Nyveien 10 , 9475 BORKENES
KVÆFJORD kommune
gnr. 56, bnr. 113

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20415-1577 **Eiendomsverdi ref nr:** NG6457

Autorisert foretak: Jakobsen Takst og Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Robert Jakobsen

Jakobsen TAKST & BYGG

TakstTeam HARSTAD

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Jakobsen Takst & Bygg

Vi har høyt fokus på å skape trygghet i bolighandelen og utfører ulike takstoppdrag i hele Harstad regionen, inklusive kommuner som Kvæfjord, Tjeldsund, Ibestad, Evenes og Lødingen. Daglig Leder Robert Jakobsen har mesterbrev i bygningsfaget, samt sertifiseringer som takstingeniør gjennom bransjeorganisasjonen Norsk Takst.

- Verditaksering av bolig
- Naturskadetaksering (NNP)
- Skadetaksering av byggverk
- Skjønn
- Tilstandsanalyse av boligeiendom

Jakobsen Takst & Bygg er tilknyttet takstfellesskapet TakstTeam Harstad med kontor lokalisert i Rikard Kaarbøs gate 16 i Harstad. TakstTeam Harstad består av uavhengige takstingeniører med lang erfaring fra taksering av eiendom, tilstandsanalyse av bygninger, skadetakst, reklamasjoner, og annen byggteknisk rådgivning.



Rapportansvarlig

Robert Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
robert@jtob.no
928 42 296

Jakobsen
TAKST & BYGG

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak med tresperrer fra byggeår.
Konstruksjonen er etterisolert og en del oppgradert i.f.b med utskifting av taktekke.
Taktekke er stålpanner av type Decra montert i 1999.

Takrenner, nedløp, og beslag på tak er av stål.
Disse er etablert samtidig med taktekket i 1999.

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår.
Det er opplyst at vegg på overside og mot sør ble etterisolert og etablert med ny kledning ca. 1999.
De 2 resterende veggene er fra byggeår med ukjent innhold av isolasjon. På disse er det etablert kledning utenpå den gamle av forrige eier.

Boligen har trekarmvindu med to-lags glass.
De fleste av disse er fra 2002.
Kjellervindu er skiftet ut ca. 2008.
Vindu i hovedstuen er av nyere årstall.
Det er også enkelte vindu fra 1983 eller eldre.

Fabrikkmalt hovedinngangsdør med glassfelt fra ca. 2002.
Balkongdør i hovedetasje er fra ca. 2010 med 2- lags glass.
Balkongdør i 2. etasje er fra 2008.
I kjeller er det en ytterdør av eldre årstall.

Veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Rekkverk består av malte trespiler.
På underside er det etablert metallplater med takrenneløsning.
Det er også etablert trapp/terrasse mellom hovedinngang og garasje.

Balkong i 2. etasje mot nord.
Konstruksjonen har skrå understøttinger mot vegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er med ulike materialvalg.
Stue/spisestue har amerikansk furugulv.
Øvrige gulv er hovedsakelig med parkett, laminat, og gulvbord av tre.
Vegger har malte trefiberplater av type Huntonit/MDF eller malerstrie.
Tak har malte himlingsplater og panel.

Etasjeskiller er med trebjelkelag.

Boligen har teglpipe m/luftekanal fra byggeår.
I 2026 har pipen blitt rehabilitert og innsatt med nytt innvendig piperør av stål (Murer Terje Schjelderup).
Ildsted består av en vedovn med glassdør og elementpeis med integrert vedovn.

Innvendige trapper mellom etasjene er av eldre årstall.

I hovedetasje er det malte tredører av nyere årstall.
Innvendige dører i 2. etasje og kjeller er av eldre årstall.

Garasje tilbygd mot boligen
Rommet har gipsplatekledning på vegger og i himling.
Støpt betonggulv der det er registrert noe mindre riss.
Garasje har leddport av tre med automatisk portåpner.
Det er montert EL-bil lader i garasjen.

VÅTROM Gå til side

Kombinert bad/vaskerom i hovedetasje.
Våtrommet er opplyst renovert i 2011.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malt MDF panel.
Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler
Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Det er etablert et dusjrom i kjeller en del år tilbake.
Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Trepanel
Overflate gulv: Vinylbelegg
Rommet har åpen dusjløsning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er av merke Aubo, montert ca. 2013.
Innredning har klassisk utseende med hvite, profilerte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Kjøkkenet fremstår funksjonelt, normal bruksslitasje.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.
Ventilator fastmontert i overskap.
Avtrekk via lufteløp i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er etablert vannrør av plast (rør-i-rør system) i.f.b med bad i hovedetasje.
Øvrige vannrør er med kobber, en del av disse er av eldre årstall.
Innvendig hovedstoppekran er i kjeller.

Registrerte avløpsrør er med plast.
Det er opplyst at gamle rør i betonggulv i kjeller er byttet ut, inklusive utvendig avløp til kommunalt tilknytningspunkt i 2021.

Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu eller ventiler mot yttervegg.

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2015.

VV-bereder av eldre årstall, plassert i kjeller.
Bereder har et volum mellom 150-200 liter.

Det elektriske anlegget er opplyst skiftet ut i 2006.
Sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget har ca 12 fordelingskurser.
40 ampere overbelastningsvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig drenering er opplyst skiftet ut i 1999.
Grunnmur er av betong fra byggeår, isolert med Tresonitt.
Garasje er oppført på pilarer.

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ligger i svakt skrånende terreng.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendig avløpsrør er skiftet til kommunalt tilknytningspunkt i 2021.
Utvendig vannledning er av eldre årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	205 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

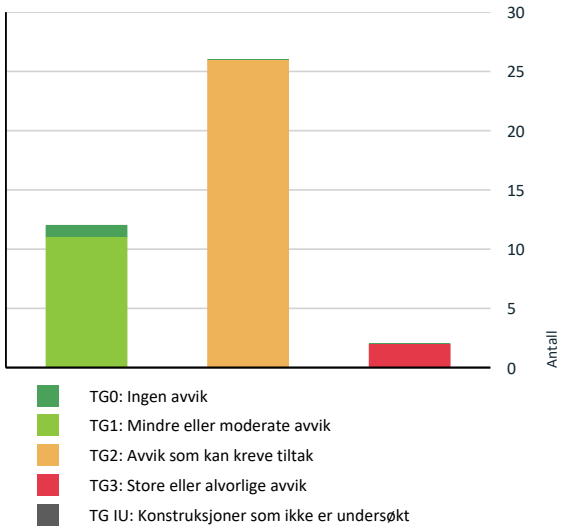
Det er mottatt tegninger i.f.b med tilbygg med garasje i 1999. Disse stemmer i all hovedsak med dagens bruk, men det bemerkes at det ikke foreligger plantegninger av kjeller og 2. etasje.
Kvæfjord kommune har opplyst at det ikke eksisterer tegninger eller ferdigattest fra det opprinnelige byggeåret.

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

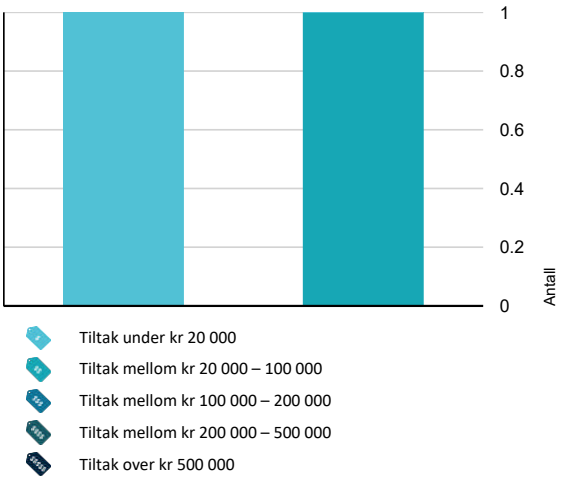
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Dusj > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Dusj > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Dusj > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeår er opplyst som omtrentlig av eiere.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt godt vedlikeholdt gjennom årenes løp.
Større utskiftinger er opplyst utført i 1999 og ved senere årstall.
På befaringen er det også påvist bygningsdeler med avvik som kan skyldes elde, slitasje eller feil.
Se videre beskrivelse i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Bygningen ble tilbygd med garasje. Årstall er hentet fra tegninger. Eiere opplyser at denne stod ferdig ca. 2005

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke er stålpanner av type Decra montert i 1999.
Kontroll er utført oppe på taket og fra vindu i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Stålplater av denne type har i.h.t NBI en forventet levetid på 30-60 år.
Det er påvist enkelte bulker/nedbøyninger i stålpanner over garasje.
Utover dette er det ikke oppdaget synlige skader på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Bilde tatt fra møne på taket



Noen nedbøyninger i stålpanner over garasje

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, og beslag på tak er av stål.
Disse er etablert samtidig med taktekket i 1999.
På befaringen ble det opplyst at pipehatt skal utbedres i.f.b med at det er etablert nytt innvendig piperør (Terje Schjelderup).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Manglende bortledning av nedløpsvann, øker påkjenningen av overflatevann mot grunnmuren og kan i ytterste konsekvens medføre at fukt trenger inn i kjelleren.



TG 2 Veggkonstruksjon

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår.
Det er opplyst at vegg på overside og mot sør ble etterisolert og etablert med ny kledning ca. 1999.
De 2 resterende veggene er fra byggeår med ukjent innhold av isolasjon.
På disse er det etablert kledning utenpå den gamle av forrige eier.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noen lokale råteskader i kledning og vindskier mot nord.
Kledning på denne siden er noe mangelfullt luftet i overgang mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.





Råte i vindski

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med tresperrer fra byggeår.
Konstruksjonen er etterisolert og en del oppgradert i.f.b med utskifting av taktekke i 1999.
Kontroll er utført via loftsluke og rom innenfor knevegger i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Dette ble registrert i undertaket på loft, samt i panelkledd himling i rom innenfor knevegger.
Fuktskjolder bærer preg av å være av eldre årstall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Endel taktro i undertaket er opplyst skiftet ut når nytt taktekke ble montert.
Det var på befaringen ingen indikasjoner på aktiv fukt/lekkasjer.
Merk at eldre takkonstruksjoner på grunn av konstruksjonsoppbygning kan være lettere utsatt for kondens i vinterhalvåret.
Det anbefales å overvåke tilstanden.
Oppbygging av takkonstruksjonen m.h.t dampsperre og lufting, er i stor grad skjult, og vanskelig å vurdere.





Eldre fuktskjolder ved pipe



Eldre fuktskjolder i rom innenfor knevegg

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Boligen har trekarmvindu med to-lags glass.
De fleste av disse er fra 2002.
Kjellervindu er skiftet ut ca. 2008.
Vindu i hovedstuen er av nyere årstall.
Det er også enkelte vindu fra 1983 eller eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Karmer i enkelte vinduer er slitte med noe sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De fleste vindu er i normal stand.
Det kan påregnes noe vedlikehold, eller at enkelte eldre vindu snart må skiftes ut.



De fleste vindu er fra 2002



Stedvis noe avflassing/sprekker utvendig

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt hovedinngangsdør med glassfelt fra ca. 2002.
Balkongdør i hovedetasje er fra ca. 2010 med 2- lags glass.



Hovedinngangsdør



Balkongdør hovedetasje

TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Balkongdør i 2. etasje er fra 2008.
I kjeller er det en ytterdør av eldre årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i 2. etasje har fuktskade i platekledningen utvendig.
Kjellerdør tar mot karm eller terskel og har noe slitasje i trevirket utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas utskifting eller lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskade i balkongdør

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



Ytterdør i kjeller

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Impregnerte konstruksjoner og terrassedekke.
Rekkverk består av malte trespiler.
På underside er det etablert metallplater med takrenneløsning.
Noe tørkesprekker i terrassegulv er observert.

Det er også etablert trapp/terrasse mellom hovedinngang og garasje.



Terrasse foran hovedinngang



Veranda utenfor stue

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje mot nord.
Konstruksjonen har skrå understøttinger mot vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkong har skrå understøttinger der utførelse m.h.t beregning av dimensjoner er ukjent.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Balkongens bæreevne og dimensjonering er ukjent og vanskelig å vurdere fra bakken.
Foreta nærmere undersøkelser eller innhent dokumentasjon.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er med ulike materialvalg.
Stue/spisestue har amerikansk furugulv.
Øvrige gulv er hovedsakelig med parkett, laminat, og gulvbord av tre.
Vegger har malte trefiberplater av type Huntonit/MDF eller malerstrie.
Tak har malte himlingsplater og panel.

Den generelle slitasjegraden i boligen er vurdert som normal ut fra alder på de ulike overflatene.
Det er ikke flyttet på innbo/møbler.
Eventuell kjøper anbefales også kontrollere overflatene som del av sin undersøkelsesplikt.



Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er med trebjelkelag.
Det er foretatt vurderinger m.h.t skjevheter i konstruksjonene.
Kjeller med støpt betonggulv er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Nivåavvik på 20 mm ble målt i gang i hovedetasje.
Noe skjevhet i gulv ble også registrert i 2. etasje.
Det er stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppretting av skjevheter er sjelden rasjonelt som enkeltstående tiltak.
Hvis man ønsker å skifte ut gulvoverflate kan man evt. vurdere dette.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglpipe m/luftekanal fra byggeår.
I 2026 har pipen blitt rehabilitert og innsatt med nytt innvendig piperør av stål (Murer Terje Schjelderup).
Ildsted består av en vedovn med glassdør og elementpeis med integrert vedovn.







Sotluke i kjeller

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har åpne konstruksjoner av mur/betong på gulv og vegger.
Det er derfor ikke relevant med hulltaking/fuktmåling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noen mindre spor av saltutslag med blæring i maling i overgang gulv vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Alder tatt i betraktning fremstod kjelleren som relativ tørr på befaringen.
Merk at eldre kjellere ofte mangler dampsperre i betonggulv.
Dette kan medføre noe kapillært opptrekk av fukt i stedvise områder.
Overvåk tilstanden, fukt i kjellere kan variere med årstid/værforhold.



"Blæring" i malingssjikt i bod.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjene er av eldre årstall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp til kjeller er noe trang i forhold til dagens funksjonskrav.
Det er frihøyde under 2 meter mellom trappetrinn og himling.
Det er registrert noe knirk i trapp til 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dagens krav har ikke tilbakevirkende kraft.
Det er ikke vurdert behov for tiltak.
Hensynta dette ved bruk.



Trapp til kjeller



Trapp til 2. etasje

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I hovedetasje er det malte tredører av nyere årstall.



TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Innvendige dører i 2. etasje og kjeller er av eldre årstall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist en del dører med slitasje i overflater og mekanismer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan påregnes noe vedlikehold eller at enkelte dører må skiftes ut.



TG 1 Andre innvendige forhold

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Garasje tilbygd mot boligen
Rommet har gipsplatekledning på vegger og i himling.
Støpt betonggulv der det er registrert noe mindre riss.
Garasje har leddport av tre med automatisk portåpner.
Det er montert EL-bil lader i garasjen.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kombinert bad/vaskerom.
Våtrommet er opplyst renovert i 2011.
Det er fremvist dokumentasjon på utførelsen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Malt MDF panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsplatene er forseglet, men noe ujevnt tilpasset mot sokkelprofil

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket er i hovedsak av estetisk betydning.
Det er ikke vurdert behov for tiltak.
Utførelsen er ikke kontrollert bak kabinett.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate gulv: Keramiske fliser med varmekabler

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe fall mot sluk, målt til ca 0.8 cm mellom dørterskel og kabinett.
Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser med hensyn til bruksvann i dusjsonen, eller lekkasjevann fra andre installasjoner i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket ut fra dagens bruk (dusjkabinett).
Endret bruk vil kunne medføre problemer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under kabinett.
Det er registrert at gulvet har membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Det er påvist membranduk/mansjett som tilsynelatende er montert riktig under klemring i sluk.
Membranen er utover dette skjult og er videre vurdert ut fra alder.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtromsbransjen estimerer en naturlig livslengde på en polymermembran til å være 15 – 20 år.
I mange tilfeller er levetiden vesentlig lengre, men der dette avhenger av flere forhold som eks. fuktkondisjonering og temperatursvingninger.



Bilde av sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder: Baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist riss i toalettskålen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eiere har opplyst at dette har vært slik over lang tid.
Det er foreløpig ikke indikasjoner på at det må foretas tiltak.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksviften fungerer men det mangler tillluftspalte i rommet.
Dette kan medføre at ventilasjon i rommet ikke fungerer optimalt.
Viften fremstår noe feilplassert da denne er plassert bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilluftsspalte bør monteres.
Det er vanlig å etablere dette ved dørterskel eller i dørblad.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.



KJELLER > DUSJ

Generell

Beskrivelse

Det er etablert et dusjrom i kjeller en del år tilbake.
Rommet er opplyst etablert som egeninnsats.

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



KJELLER > DUSJ

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate vegg: Baderomsplater
Overflate himling: Trepanel

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er opplyst på befaringen at det tidligere er påvist noe kondens i.f.b med veggplater som er montert mot kjellermuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet anbefales nærmere undersøkt.
Skjult feil eller skade kan ikke utelukkes.

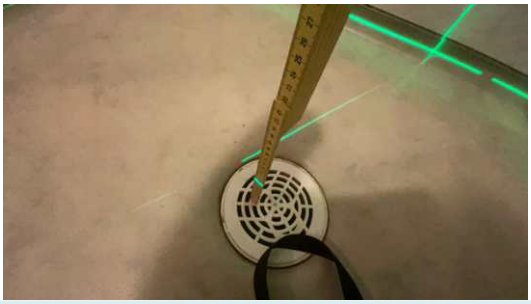


KJELLER > DUSJ

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate gulv: Vinylbelegg
Det er målt tilstrekkelige fallforhold mot sluk



KJELLER > DUSJ

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under dusjsone.
Tettesjikt er vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinylbelegg har ikke fagmessig sveising i hjørner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løsningen fremstår noe usikker m.h.t tetthet og holdbarhet.
Foreta nærmere undersøkelser.





KJELLER > DUSJ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert et dusjgarnityr i rommet.

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



KJELLER > DUSJ

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vifte må trolig skiftes ut.
Skal viften være plassert i sone 1 i det som defineres som våtsone, må også denne være IP klassifisert for dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > DUSJ

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Ved fuktmåling (vektprosent i svill) ble det registrert at konstruksjonen var tørr i det aktuelle området.
Kontrollen er begrenset til et lokalt område og gir ingen garanti for tilsvarende måleresultat andre steder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i opplysning om kondens ved veggplater mot kjellermuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet anbefales nærmere undersøkt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er av merke Aubo, montert ca. 2013.
Innredning har klassisk utseende med hvite, profilerte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum/beslag av stål.
Kjøkkenet fremstår funksjonelt, normal bruksslitasje.
Det er ikke integrerte hvitevarer i innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fastmontert i overskap.
Avtrekk via lufteløp i pipe.



Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er etablert vannrør av plast (rør-i-rør system) i.f.b med bad i hovedetasje.
Øvrige vannrør er med kobber, en del av disse er av eldre årstall.
Innvendig hovedstoppekran er i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis noe svake oppheng av kobberrør i kjeller.
Vider vurdering er basert på alder.
Kobberrør har en levetid fra 25-100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.
Mer enn halvparten av anbefalt brukstid anses være oppbrukt på noe av installasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.
Boligen har et eldre vanninntak med stoppekran i kjeller, men der det er montert en stoppekran av nyere årstall over denne.
Vannrør i himling i kjeller bør innfestes bedre.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Registrerte avløpsrør er med plast.
Det er opplyst at gamle rør i betonggulv i kjeller er byttet ut, inklusive utvendig avløp til kommunalt tilknytningspunkt i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er registrert at avløpsanlegget er luftet via vakuumventil (Durgo) i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

I.h.t dagens krav skal avløp luftes over yttertaket.
Løsning med vakuumventil kan fungere, men foreta nærmere undersøkelser.



Avlufting med vakuumventil

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering fra ventilspalter i vindu eller ventiler mot yttervegg.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2015.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Vurdering gjelder alder.
Varmepumpe luft/luft har en forventet levetid på 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder av eldre årstall, plassert i kjeller.
Bereder har et volum mellom 150-200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Rommet har ikke sluk og det er ikke kompenserende løsning med avløp fra sikkerhetsventil på bereder.

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse
Det elektriske anlegget er opplyst skiftet ut i 2006.
Sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget har ca 12 fordelingskurser.
40 ampere overbelastningsvern.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Alt av elektrisk anlegg ble skiftet ut i perioden 2000- 2006 (Installasjon Nord AS)

2. 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?
   Utført kontroll ved Installasjon Nord AS i 2009 og 2012.

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Sikringer løses sjelden ut.

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ingen brann eller branntilløp i elektrisk anlegg etter at alt var skiftet.

Generelt om anlegget

5. 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

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

7. 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

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ukjent

9. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Undertegnedes vurdering er begrenset til en enkel visuell kontroll, dette medfører at det kan finnes skjulte feil som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.
Videre undersøkelser krever spesiell kompetanse og måleutstyr.
Det er av eiere ikke opplyst om feil med det elektriske anlegget.
Samsvarserklæring på anlegget er ikke kontrollert/fremvist.

Det er likevel anbefalt at anlegget kontrolleres av en autorisert EL-installatør eller EL- takstmann, da dette ikke har vært kontrollert av DLE de senere år.
For vanlige boliger anbefales det å ta elkontroll minst hvert 5. år



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Utvendig drenering er opplyst skiftet ut i 1999.

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.
Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil drenssvikt kunne være forventbart.
Utvendig på overside, er det registrert at litt av grunnmursplasten ligger under terrenget. Dette øker risiko for at vann kan trenge inn på bakside mot muren, det anbefales derfor at det foretas terrengjusteringer eller forlenging av grunnmursplast.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong fra byggeår, isolert med Tresonitt.
Garasje er oppført på pilarer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

På nedside av hjørne er mot nord er det påvist en gjennomgående sprekk som vises på inn- og utside.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utvendige sprekker må tettes igjen for å unngå fuktinntrengning i mur med risiko for ytterligere skader.
Sprekker bør overvåkes m.h.t om setninger er pågående eller av eldre opprinnelse.



Pilarer under garasje



Utvendig sprekk ved hjørne

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.
Dette for å redusere risiko for at overvann kan trenge inn i kjeller.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen er tilknyttet offentlig vann/avløp.
Utvendig avløpsrør er skiftet til kommunalt tilknytningspunkt i 2021.
Utvendig vannledning er av eldre årstall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder medfører høyere risiko for feil/tretthetsbrudd eller lignende.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en forenklet vurdering av helse- miljø- og sikkerhetskrav på befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en gass som finnes naturlig i bakken, ved større konsentrasjoner i boliger kan dette utgjøre helsefare.

Trapp til kjeller mangler håndløper. Trapp til 2. etasje har håndløper på den ene siden.
Det er i dag krav til håndløper på begge sider i trappeløpet. Ut fra sikkerhetsmessige hensyn anbefales dette montert.

Rekkverk på utvendig veranda/balkong er målt til ca. 90 cm. Dagens krav er 100 cm.
Hensynta dette ved bruk, eller vurder å øke høyde på rekkverk.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

205 m²/174 m²

Enebolig: Entré, Trapperom, 2 Stuer, Kjøkken, Bad/vaskerom, 7 Bod, Garasje, 2 Vindfang, 2 Gang, 3 Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 4 800 000

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	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er fastsatt på grunnlag av sammenlignbare salg lik det takserte objektet.
Eiendomsverdi.no er en database som genererer et forslag på verdi, basert på utvalg og prisindeks i det aktuelle området.
I sammenligningsgrunnlaget finnes det også utvidet informasjon om de ulike objektene som er omsatt.
I en del tilfeller vil det derfor bli foretatt noen korrigeringer basert på eiendommens tilstand, standard, lokal beliggenhet, eller andre faktorer, før endelig verdi fastsettes.
Ovenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked.

Sammenlignbare salg

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nyveien 49 ,9475 BORKENES 131 m²	1971	3 sov	24-09-2025	3 100 000	**3 070 000**		3 070 000	**23 435**
2	Industriveien 21 ,9475 BORKENES 155 m²	1954	3 sov	27-09-2022	3 250 000	**3 510 000**		3 510 000	**22 645**
3	Villaveien 6B ,9475 BORKENES 176 m²	1973	5 sov	05-09-2022	3 090 000	**3 200 000**		3 200 000	**18 182**
4	Nyveien 15 ,9475 BORKENES 176 m²	1951	5 sov	10-06-2025	2 700 000	**3 000 000**		3 000 000	**16 484**
5	Bygdeveien 3 ,9475 BORKENES 145 m²	1957	4 sov	29-09-2025	2 300 000	**2 852 000**		2 852 000	**14 332**
6	Laskenveien 9 ,9475 BORKENES 190 m²	1986	3 sov	27-05-2025	2 700 000	**2 850 000**		2 850 000	**14 250**

Kilde :
Eiendomsverdi

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 (i.h.t opplysninger fra Kvæfjord Kommune))	Kr.		23 857
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 500 000**

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.		1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 800 000**

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

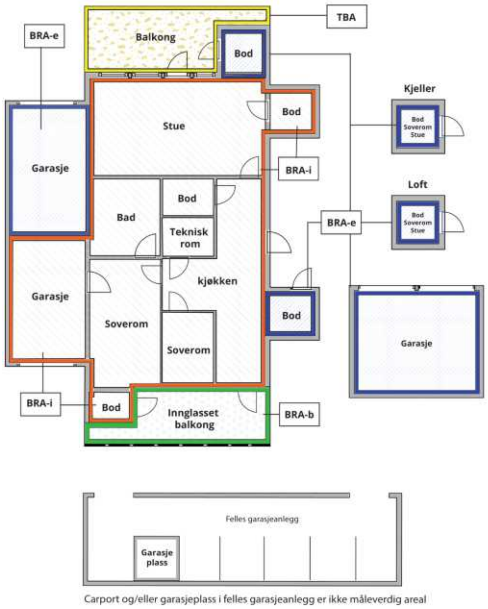
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke 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?

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.

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68	31		99	25
2. Etasje	42			42	4
Kjeller	64			64	
SUM	**174**	**31**			**29**
SUM BRA	**205**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, bod/spisskammer, vindfang	Garasje	
2. Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjeller	Gang m/trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vindfang, dusj		

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.
Veranda/balkonger er definert som åpent areal (TBA).
Garasje er oppgitt som eksternt bruksareal (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt tegninger i.f.b med tilbygg med garasje i 1999. Disse stemmer i all hovedsak med dagens bruk, men det bemerkes at det ikke foreligger plantegninger av kjeller og 2. etasje.
Kvæfjord kommune har opplyst at det ikke eksisterer tegninger eller ferdigattest fra det opprinnelige byggeåret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt piperør er montert i 2026.

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Robert Jakobsen	Takstingeniør
	Brith Vebostad	Kunde
	Willy Simon Jens Sannes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5510 KVÆFJORD	56	113		0	574.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nyveien 10

Hjemmelshaver
Vebostad Brith, Sannes Willy Simon Jens

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Borkenes, i Kvæfjord kommune.
Området består av etablert boligbebyggelse og ligger nært til butikker, kommunesenter, post, skole m.m.
Det er gode solforhold og fin utsikt fra eiendommen.

Avstander:
- Borkenes skole 400 m
- Rå videregående skole 350 m
- Barnehage 210 m
- Extra Borkenes 250 m
- Harstad 19 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert for boliger.
Plannavn: 19730003 - Borkenes sentrum

Om tomten

Tomten fremstår pent opparbeidet og består av gressplen, variert beplantning, utvendig gjerde/støttemurer m.m.
Gårdsplass foran boligen er belagt med asfalt.
Det er gode parkeringsforhold på tomten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Offentlig kartverk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nyveien 10 , 9475 BORKENES
Gnr 56 - Bnr 113
5510 KVÆFJORD

Jakobsen Takst og Bygg AS
Østenbekkveien 42 A
9403 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

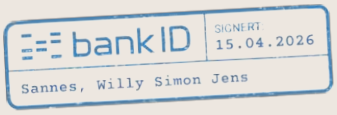
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. 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.

Selgere

Willy Sannes

Brith Vebostad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1999
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nyveien 10
9475 Borkenes

5510-56/113/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
   Firmanavn: Tom Tollefsen Robin Vebostad ansvarlig Sverre Haugland
   Beskrivelse av arbeidet: Hele huset resturert

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Vinteren 2021 så ble avløpet tett. Spyleservice fikk åpnet rørene, våren 2021 så ble det lagt nye rør helt ned til kommunalt avløp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: JUIAN SOLNES BORKENES

Beskrivelse av arbeidet: Påviste og grov opp avløpet utenfor huset helt til kommunal avløp. Samme entreprenør grov igjen.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet avløpsrør helt til kommunal avløp.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Baderomsvifte dusj nede i kjelleren virker ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Feier oppdaget avvik på pipen, det va lekkasje fra hoved pipe til luftepipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: TERJE SCHELDRUP MURER

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røykrør satt inn fra pipe og ned i kjeller.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Installasjon Nord AS

Beskrivelse av arbeidet: Når vi flyttet inn så ble hele det elektiske anlegget skiftet, dette ble utført over tid så rundt 2006 var hele utskiftningen gjort.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Restaurering av huset og bygd ny garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det ble sendt byggesøknad til kommunen og garasjen ble bygget rundt 2005

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

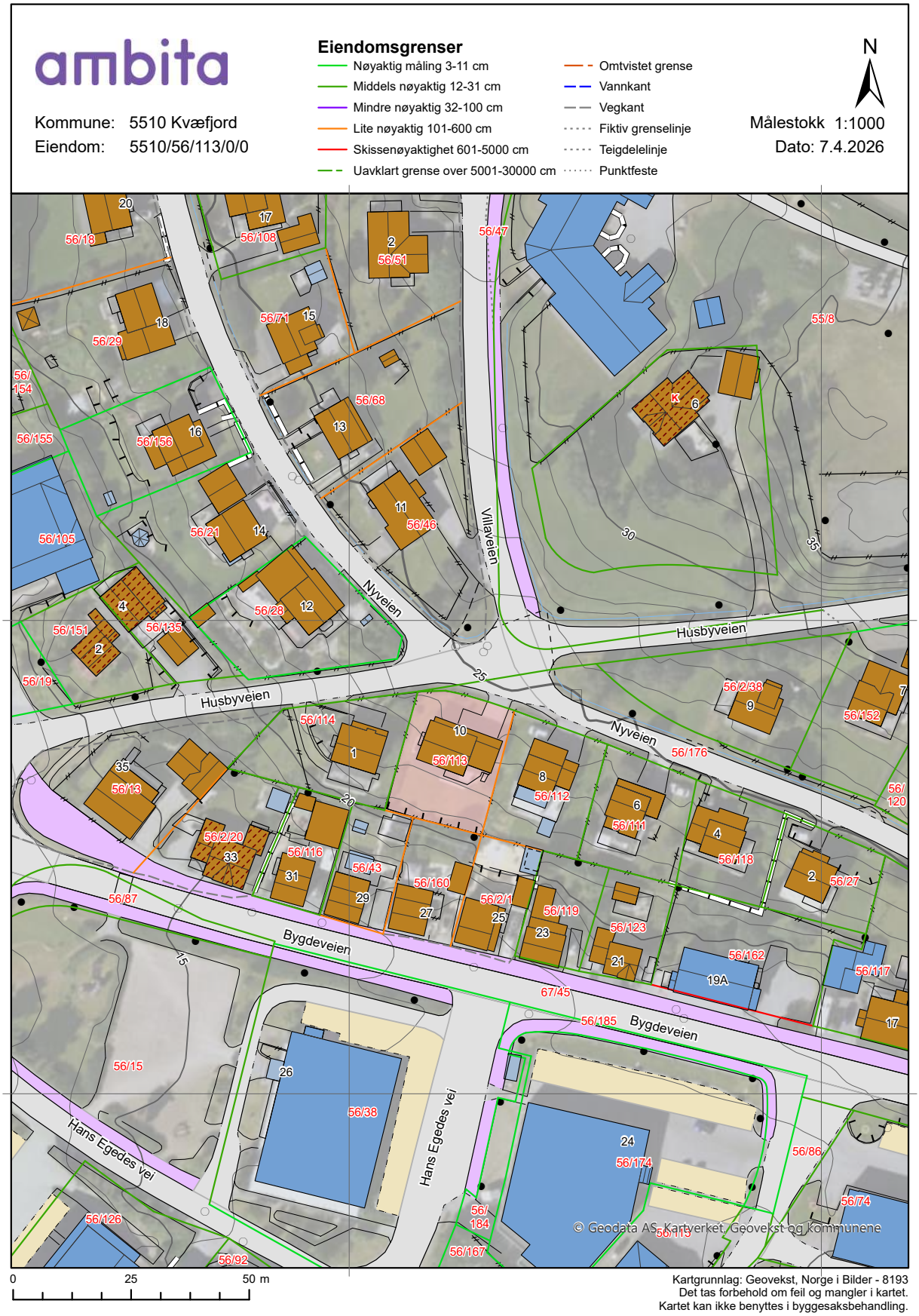
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

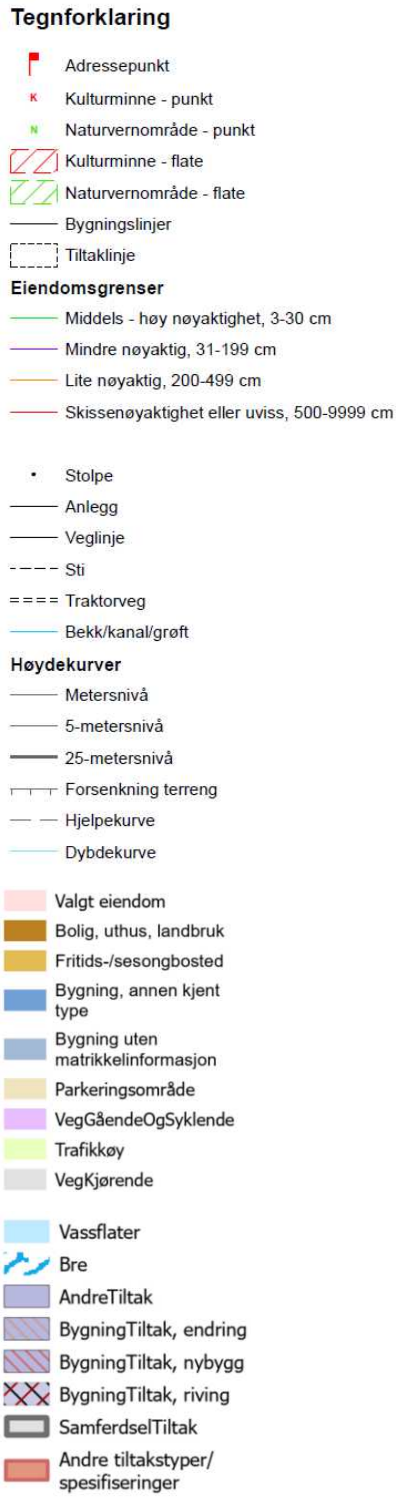
Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 113	**Kommune:**	5510	Kvæfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Nyveien 10, gatenr 1800 9475 Borkenes	**Grunnkrets:**	210	Borkenes
		Valgkrets:	1	Borkenes
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020701	Kvæfjord
		Tettsted:	8021	Borkenes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Eldebo	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.06.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	574,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5510/56/113	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5510/56/113	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	30.10.1999	Berørt	1911/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.05.2013	Berørt	5411/56/36	0,0
			Berørt	5510/56/2/38	0,0
			Berørt	5510/56/17	0,0
			Berørt	5510/56/26	0,0
			Berørt	5510/56/27	0,0
			Berørt	5510/56/31	0,0
			Berørt	5510/56/64	0,0
			Berørt	5510/56/89	0,0
			Berørt	5510/56/90	0,0
			Berørt	5510/56/91	0,0
			Berørt	5510/56/111	0,0
			Berørt	5510/56/112	0,0
			Berørt	5510/56/113	0,0
			Berørt	5510/56/114	0,0
			Berørt	5510/56/117	0,0
			Berørt	5510/56/118	0,0
			Berørt	5510/56/120	0,0
			Berørt	5510/56/152	0,0
			Berørt	5510/67/18	0,0
			Berørt	5510/67/45	0,0
			Mottaker	5510/56/176	1 810,5
Annen forretningstype	Forretning:	30.09.1999	Berørt	5510/56/17	0,0
	Matrikkelført:	06.05.2013	Berørt	5510/56/27	0,0
			Berørt	5510/56/111	0,0
			Berørt	5510/56/112	0,0
			Berørt	5510/56/113	0,0
			Berørt	5510/56/117	0,0
			Berørt	5510/56/118	0,0
			Berørt	5510/56/176	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.06.1985	Avgiver	5510/56/2	-575,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5510/56/113	575,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nyveien 10	Bolig	194,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	132,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	194,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	194,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	191066561			Antall etasjer:	3

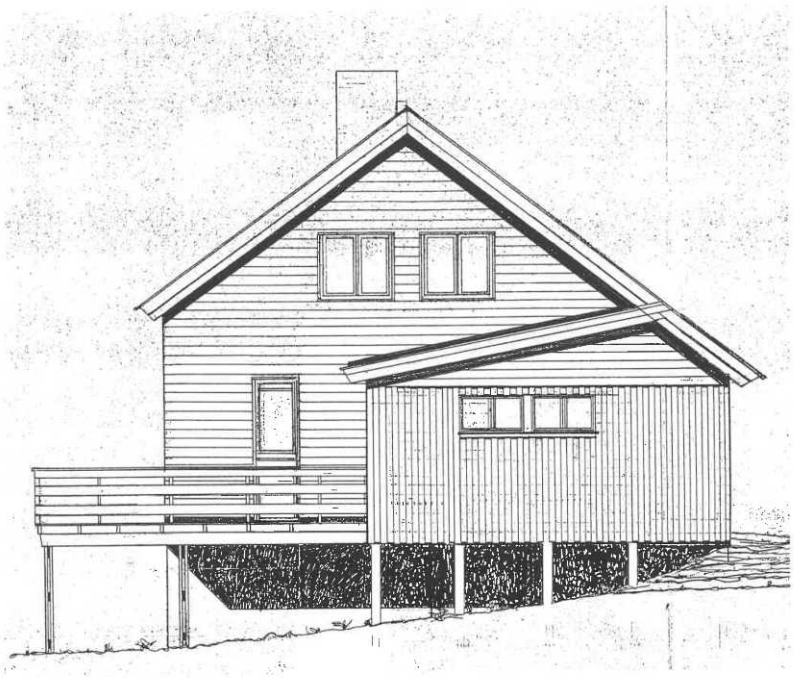
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			60,0		60,0				
H01	1		92,0		92,0				
H02			42,0		42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Dokument



NR. 2	M. 1:50	G.NR. 56 B.NR. 11
GARASJE		09.04.9
BRITT VEBOSTAD/ WILLY SANNES 9475 BORKENES		G. HAGALA

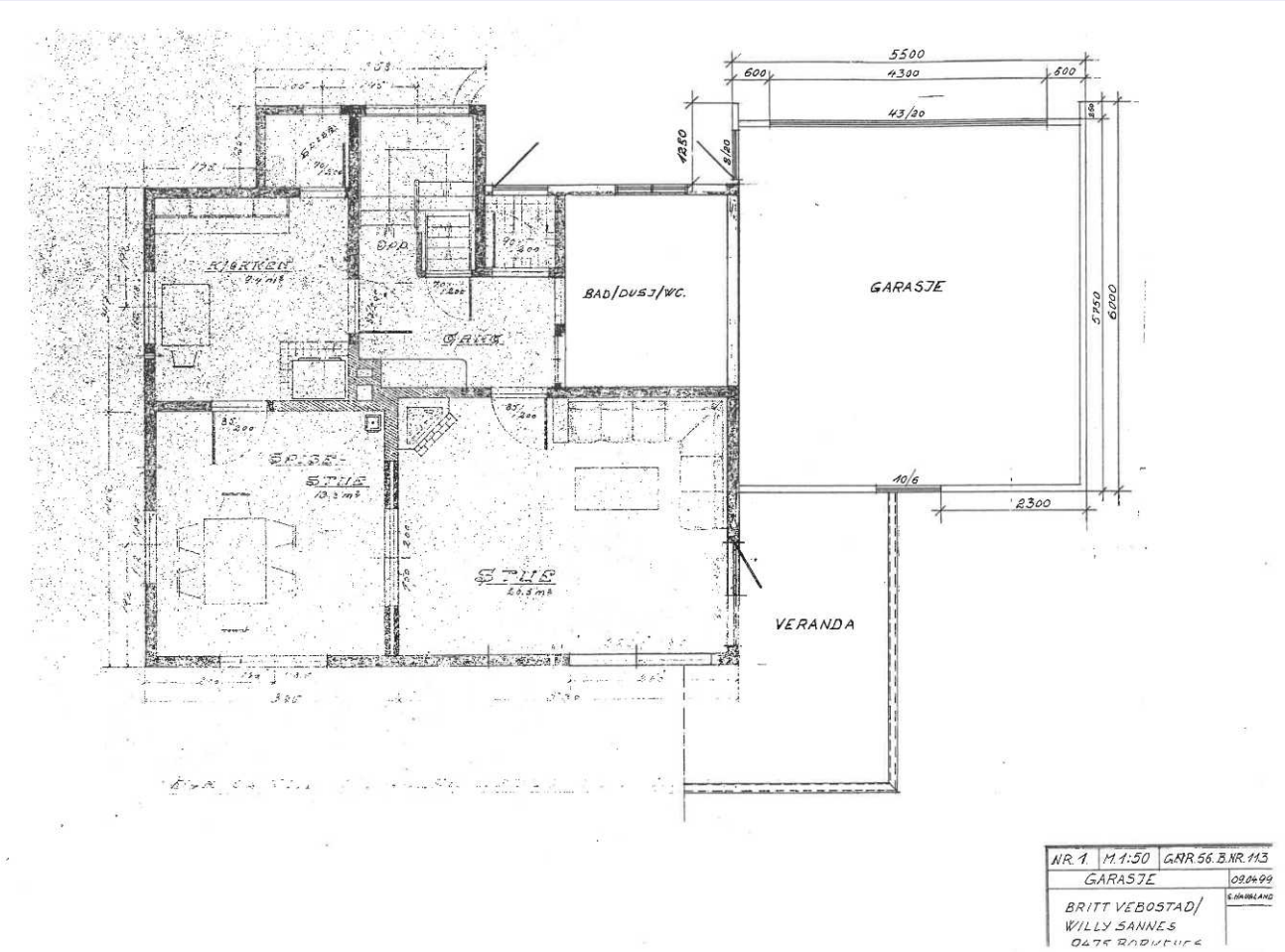
Vedlegg: Dokument



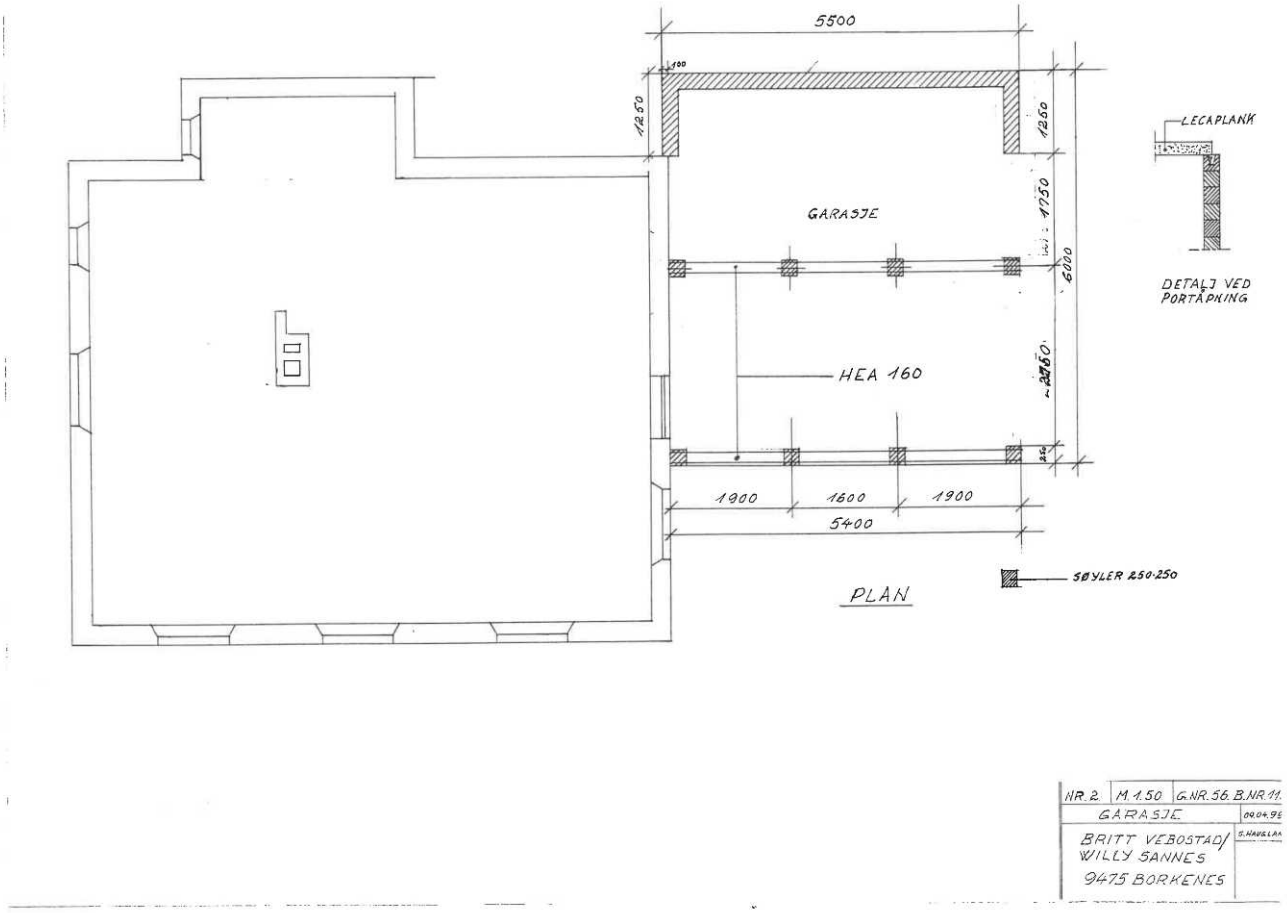
SNITT AV GARASJE

NR. 3.	M. 1:50.	G.NR. 56 B.NR. 11.
GARASJE		08.04.99
BRITT VEBOSTAD/ WILLY SANNES 9475 BORKENES		

Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



Vedlegg: Dokument



FASADE MOT NYVEIEN

NR. 3	M. 1:50	G.NR. 56. B.NR. 11
GARASJE		09.04.99
BRITT VEBOSTAD/ WILLY SANNES 9475 BORKENES		S.HAUGLAN

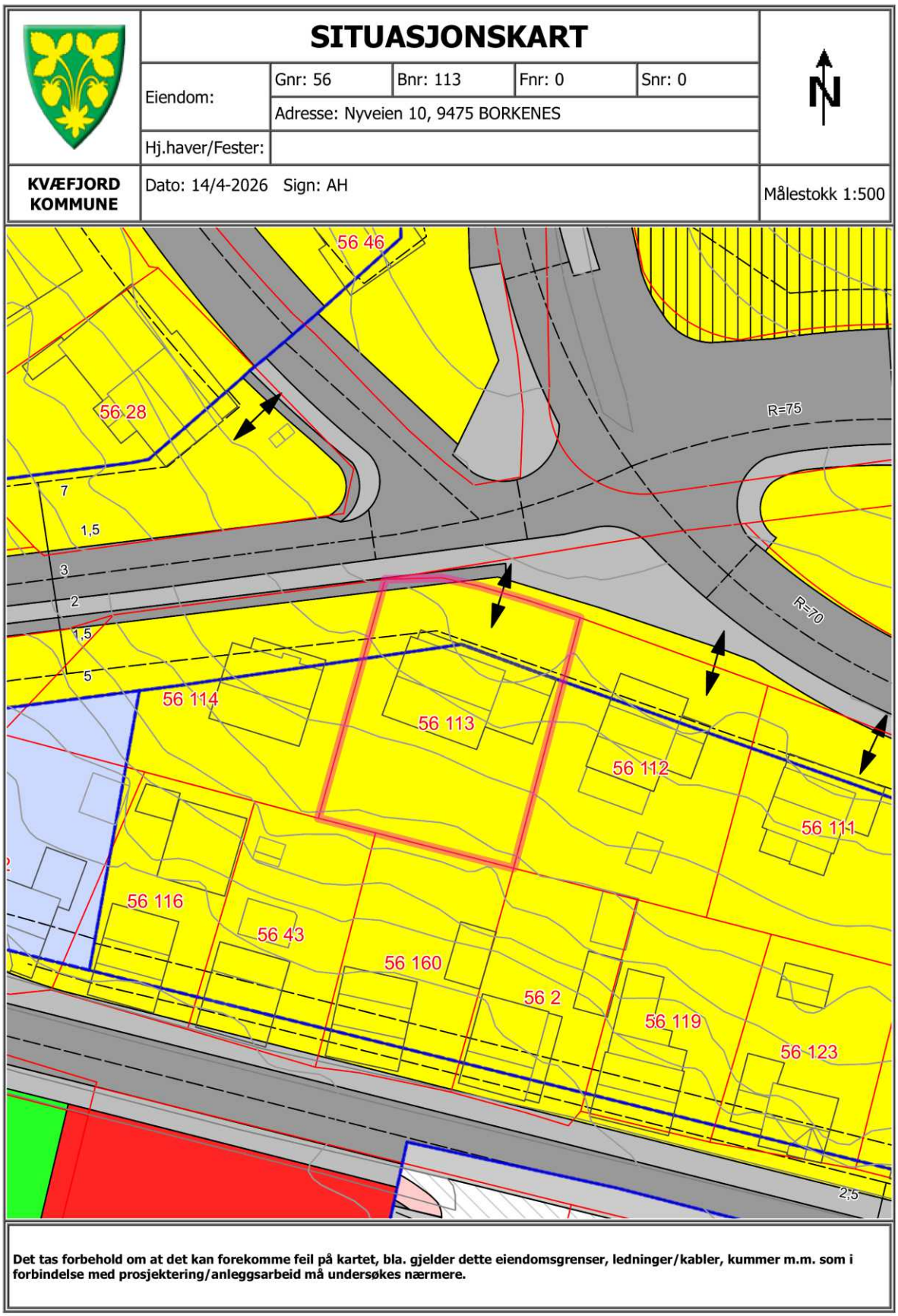
Vedlegg: Dokument

KVÆFJORD KOMMUNE	SITUASJONSKART				
	Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Nyveien 10, 9475 BORKENES			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 14/4-2026 Sign: AH				Målestokk 1:500



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

Vedlegg: Dokument



/

(29)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS-PLAN FOR BORKENES SENTRUM, KVÆFJORD KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

A. OMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE.

§ 2

Områdene skal bebygges med en og tomannsboliger i en eller to etasjer. Høyden fra terreng til gesims må ingen steder overstige 6 meter.

§ 3

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser og ingen tomt må bebygges med grunnflate (garasje inkludert) større enn 1/4 av tomtens nettoareal.

§ 4

For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 2 biler.

§ 5

Frittliggende bygninger skal ha saltak med takvinkel fra 30° til 27° og mønet i husets lengderetning. Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelsen hvis annen takform gjennomføres for en større gruppe hus eller andre forhold tilsier dette. Bygningsrådet skal påse at det ved valg av taktekking (material og fargevalg) oppnåes enhetlige grupper av bygninger.

B. OMRÅDE FOR FORRETNING OG SERVICEBET. BEBYGGELSE.

Forretningsareal a.

§ 6

Felles adkomstveg (parallellveg m. riksveg 849) med tilliggende parkeringsplasser tilhører forretningskvartalet. Denne veg blir liggende lavere enn riksvegen og endelig høyde fastsettes av bygningsrådet.

Det forutsettes at forretnings- og eventuell servicebebyggelse her har 2 etasjer over plan adkomstveg og parkeringsplass og da eventuelt med øverste etasje tilbaketrukket i forhold til første etasje. For dette kvartal gjelder at alle bygg har flatt tak.

Forretningsareal. b og d.

§ 7

I dette kvartal skal bebyggelsen utformes slik at den arkitektonisk står i stil med stedets gamle bebyggelse.
Det kan oppføres bygg i 2 etasjer. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 20° - 27°.
Adkomstveg mellom riksveg og bakenforliggende veg tilhører tilliggende forretningstomt og er ikke offentlig veg.
Bebyggelsen kan forlanges oppført i branntrygg konstruksjon.

Forretningsareal. c.

§ 8

Flatt tak kan tillates.
Det skal være branntrygg bebyggelse.

§ 9

For alle forretninger og servicevirksomhet gjelder at bygningsrådet kan sette krav om bestemt antall nødvendige parkeringsplasser på vedkommende forretningstomt.

C. OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 10

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

D. FRIOMRÅDE.

§ 11

Lekearealene skal opparbeides etter retningslinjer godkjent av bygningsrådet. Lekeplasser skal inngjerdes.

F. OMRÅDE FOR INDUSTRI.

§ 12

Bebyggelsen kan nyttes til industri og handverksbedrifter, verksteder og lagerlokaler.

§ 13

Industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjønn medfører særlige ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, sjenerende trafikk, forurensing av sjø eller lignende tillates ikke.

§ 14

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Branngavler som etter bygningsrådets skjønn vil bli stående synlig mere enn 1 år gis fasadebehandling.

§ 15

Piper, ventilasjonskanaler og andre nødvendige takoppbygg for tekniske arrangementer m.v. skal samles og ordnes så de etter bygningsrådets skjønn ikke blir sjenerende for omgivelsene.

§ 16

Opplagsplasser, åpne råstofflager og skjemmende tekniske anlegg og innretninger skal søkes unngått og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, beplantninger eller lignende etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 17

Det skal avsettes parkeringsplass på egen tomtegrunn for 1 personbil pr. 2 ansatt. Når særlige forhold taler for det kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse krav.

G. FELLESBESTEMMELSER.

§ 18

Utsalgsboder, kiosker, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulem for trafikken eller omkringboende.

§ 19

Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasje innkjørsler, tørkeplasser, plassering av søppelstativ, oljefat etc. kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådets godkjendt plan.

§ 20

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplanting Eksisterende vegetasjon av varig verdi for strøkets karakter må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Det må ikke plantes busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke skjemmende for nabo eller redusere trafikksikkerheten. Beplantninger over 1 m. høyde samt parkering tillates ikke i frisiktsområdet for vegkryss uten at dette er spesielt anført med påtegning på planen.

§ 21

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskbeplantninger Gjerders utførelse, høyde ikke over 80 cm. og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 22

Garasjer eller overbygde bilplasser må plasseres og utformes slik at det oppnåes en god arkitektonisk virkning. Plassering av garasjer skal tegnes inn på planen med søknad om byggetillatelse, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse. Garasje skal ligge innenfor byggegrenser Inn- og utkjøringsforhold skal være oversiktlige og trafikksikre

§ 23

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kvæfjord kommune til anvendelse.

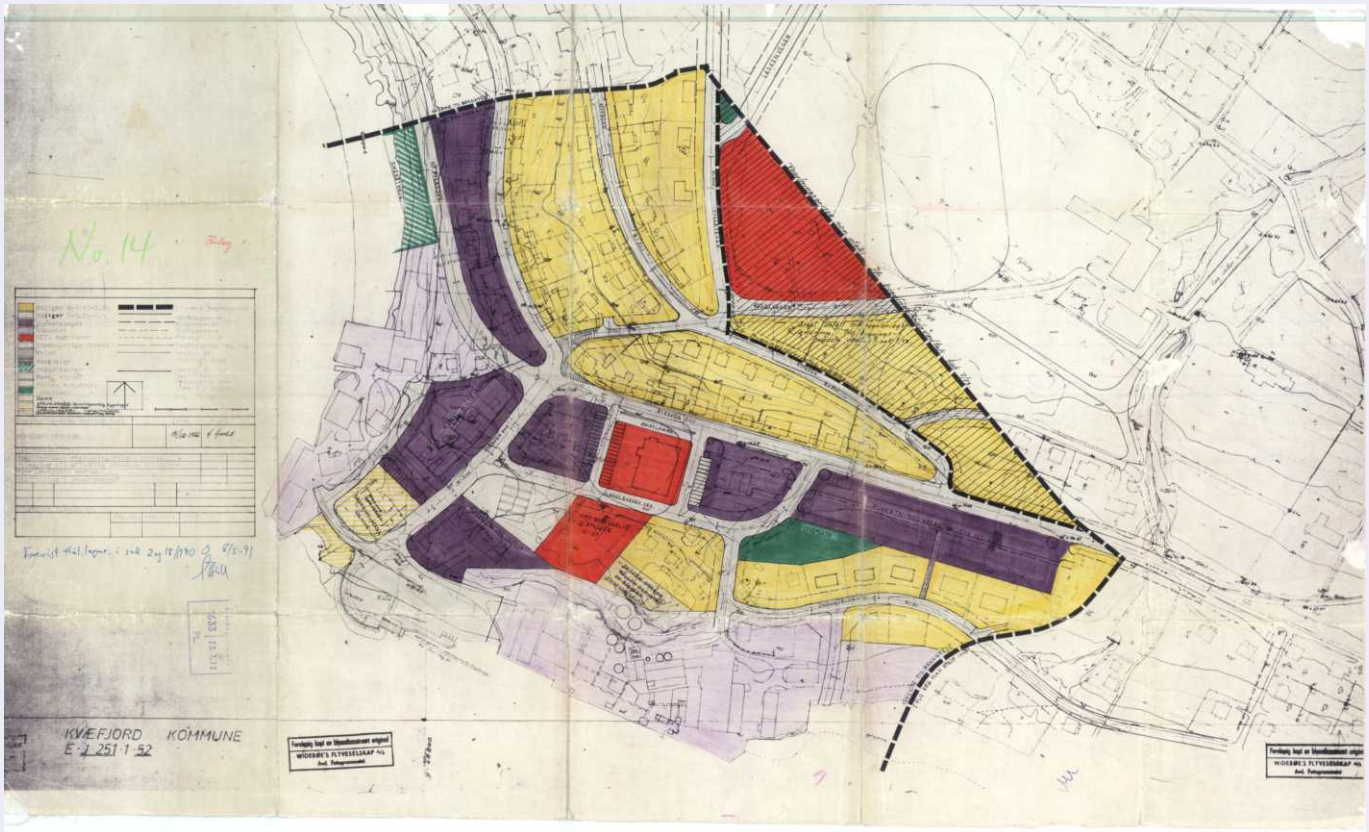
§ 24

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Stadfestet den 12/10 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Vedlegg: Dokument





Kvæfjord kommune
Adresse Bygdevn. 26, 9475
Telefon

Utskriftsdato: 14.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Kvæfjord kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5510 **Gårdsnr.:** 56 **Bruksnr.:** 113
Adresse: Nyveien 10, 9475 BORKENES
Referanse: 3260045

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	19730003 - Borkenes sentrum
Reguleringsformål	Bolig.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

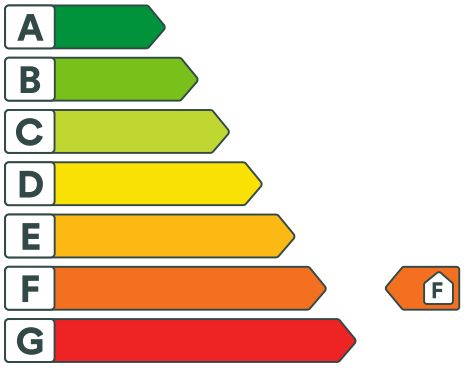
Vedlegg: Dokument

enova

Energiattest



Adresse **Nyveien 10, 9475 BORKENES**	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285567**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191066561**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **113**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1948**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **205,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **360,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **475,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 344 kWh**



Nyveien 10, 9475 BORKENES

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Nyveien 10, 9475 BORKENES

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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.

15. **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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

5. Husk at 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260045 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Nyveien 10, 9475 Borkenes
Gnr. 56, Bnr. 113, Kvæfjord 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 ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no