

Velkommen til

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kong Olavs vei 258
9436 KONGSVIK

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 200 000,-
Omkostninger	kr	56 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 256 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1908
BRA/P-Rom	266 / 103 m²
Soverom	5

Energimerke G

EiendomsMegler 1 v/Bente Norhild Larsen har nå gleden av å ønske velkommen til Kong Olavs vei 258 - En stor eiendom beliggende i naturskjønne omgivelser i Hårvika i Tjeldsund kommune.
Eiendommen består av oppusset bolig som inneholder:
1.etasje - Vindfang, gang, bad, 1 soverom med walk-inn garderobe, kjøkken og stue.
Loftsetasje - Trapperom, gang, 3 soverom og kontor.
Kjelleretasje - 2 boder
Spennende fjøs innredet med selskapslokale, kjøkken, toalettrom og soveplasser(fjøsen er ikke søkt godkjent for varig opphold).

Eiendommen er ca. 17912 m²og strekker seg ned til sjøen med strandlinje.

Beliggenheten byr på nydelig utsikt og god solgang. Fra eiendommen er det ca. 6 km til Kongsvik, ca. 22 km til Evenskjer sentrum og ca. 39 km til Harstad sentrum.
Her ligger alt til rette for flotte naturopplevelser med populære turmål og havet i umiddelbar nærhet.
Velkommen til påmeldingsvisning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

+47 468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK

Registerbetegnelse
Gnr. 171, Bnr. 14, Tjeldsund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 200 000,-
Omkostninger	kr	56 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 256 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 270 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 55 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 56 090,- 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 avgifter og gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
kr 10 704,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for renovasjon, septik, feiing og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA/P-rom: 266 m²/103 m².

Antall soverom
4
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 punkt "brukstillatelse/ferdigattest" vedrørende manglende tegninger.

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
God parkeringskapasitet på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er beregnet til 17 912 m² på eiet tomt.
Skrå tomt som dels er opparbeidet med plen, naturtomt, gruset privat vei og parkering. Fremfor hovedinngang er terrenget flatt.
Tomta strekker seg ned til strandsonen ved sjøen.

Byggeår
1908 for både bolig og fjøs ifølge takstmann.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1.etasje -
BRA-i 69 m²: Vindfang, gang, bad, 1 soverom med walk-inn garderobe, kjøkken og stue.
BRA-e 0 m²

Loftsetasje -
BRA-i 34 m²: Trapperom, gang, 3 soverom og kontor
BRA-e 0 m²

Kjelleretasje -
BRA-i 0 m²

BRA-e 17 m²: 2 boder. (En bod i kjelleretasje tilfredstiller ikke høyde på minimum 1,90m fra gulv til tak. Høyde ble målt til 1,88 m)

Lovlighet:

Bolighus:
Dagens bruk samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Veranda/balkong
Dagens plassering samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger.

Fjøsbygning inneholder følgende:

1. etasje:
BRA-e 54 m²: Vindfang, toalettrom, soverom, gang, kjøkken og selskapslokale.
Loftsetasje:
BRA-e 41 m²: Selskapslokale.
Kjelleretasje:
BRA-e 51 m²: 2 boder.

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av fjøsbygningen og veranda/balkong på bolighuset. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten. Ny plassering av veranda/balkong på bolighuset er ikke søkt og byggemeldt.. Fjøsbygningen er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Takstmann har målt opp boligen og har oppgitt de arealene som fremkommer av denne oppgave.

Standard
Boligen er bygd i ca. 1908 og senere tilbygd og modernisert fra årstall 2012 til 2016. Fjøsbygningen er også ombygd og renovert i samme periode.

Kjøkken:
Innredning fra 2012 med profilerte skap og skuffefronter. Laminerte benkeplater og benkebeslag i metall.

Bad:
Badet er pusset opp i 2012 og består av fliser på gulv og våtromsplater på vegger fra 2021. Badet inneholder innredning med servant, veggskap, speilskap, toalett og dusjkabinett. Elektrisk fuktstyrt baderomsvifte i yttervegg.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av
konstruksjon. Utvendige trekledninger er skjoldet på overflater.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendige beslag under vindu mot bordkledning er ikke montert fagmessig.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er
sprekker i trevirket. Inngangsdør til hovedetasje er med fukt-svellinger utvendig på nedre del av dørbladet og utett mellom karm og dørblad.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Andre utvendige forhold: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre-paneler.
- Overflater: Laminat på gulv i hovedetasje er ikke fagmessig utført
fra vindfang mot gang/entre. Noen lister på gulv mangler og noen lister dekker ikke over laminat mot vegg.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Nivåforskjell på gulv fra entre/vindfang til bad.
- Rom Under Terreng: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Isolasjon og fuktsperre i gulv ved opprinnelig byggeår var ikke vanlig. I henhold til dagens krav monteres det radon/fuktsperre og isolasjon i gulv før påstøyp av betong.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Bad: Underkant av våtromsplater og vegg i underkant av plater som er i tre er ikke fukt-sikret. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Membran og tette-list innvendig mot dørterskel mangler. Misfarge på noen gulv-fliser i dusjsone. Fuge rundt toalett på gulv er ikke utført fagmessig. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Fuge rundt toalett på gulv er ikke utført fagmessig. Manglende fuge i overgang vegg og dørterskel innvendig. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken: Det ble observert manglende fuge i bakkant av benkeplate mot vegger.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Avløpsrør: Avløpsrør under tilbygget er ikke isolert.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere
rom i boligen.
- Varmesentral: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere
år.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I henhold til nye forskrifter skal rom som inneholder varmtvannsberedere være med sluk på gulv.
- Elektrisk anlegg: Åpent ledningsnett med automatsikringer i skap.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater. Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

TG3:
- Pipa er uten feie-luke i kjelleretasje. Saltutslag på pipa i kjelleretasje. Sotluka er demontert og det er kledd med isolasjon. Takplater og deler av pipa er kledd igjen. Branntau rundt røykrør(bak pyntering) fra vedovn til pipa er ikke montert fagmessig.
- Drenering: Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig
at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjonene er gjenbygd og uten mulighet for kontroll.

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. 1: Ja: Bytte baderomsplater og innredning Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.
- Pkt. 3: Ja: Renovert alt Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.
- Pkt. 9: Ja: Tidligere eier har opplyst om utbygging og oppussing Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2011.
- Pkt. 23: Ja: Hålogalands veien

Beliggenhet
Eiendommen er ca. 17912 m2 og strekker seg ned til sjøen med strandlinje. Beliggenheten byr på nydelig utsikt og god solgang. Fra eiendommen er det ca. 6 km til Kongsvik, ca. 22 km til Evenskjer sentrum og ca. 39 km til Harstad sentrum. Her ligger alt til rette for flotte naturopplevelser med populære turmål og havet i umiddelbar nærhet.

Adkomst
Fra våre kontorer i Harstad kjører vi sørover og ut av byen. I rundkjøringen ved Tjeldsundbroen tar vi første avkjøring inn på E10 mot Sortland. Denne følges til Hårvika ca. 6 km før Kongvsvik og boligen ligger på høyre side.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Fundament/grunnmur:
Grunnmur er med ålesundsmur og i betong. Tilbygget fra nyere årstall er med søyler i betong.

Drenering:
Drenering mot grunnmur ble ikke observert.

Veggkonstruksjon:
Opprinnelig del av boligen er med tømmervegger i tre og ny del er med bindingsverk-konstruksjoner i tre som utvendig er kledd med malte trekledninger.

Takkonstruksjon:
Saltak på hoveddel av boligen og skrå takkonstruksjon i tre på tilbygget. Decra taktekke i metall.

Vinduer:
Vindu med 2-lags glass og fabrikkmalte trekarmer.

Dører:
Isolerte inngangsdør til hovedetasje er med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer.
Balkongdør har 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer.

Balkong og terrasser:
Balkong/veranda fra stue og bakkenivå er bygd opp med søyler, bjelker og terrassebord i impregnerte materialer. Malt rekkverk i tre.
Terrasse på bakkenivå fremfor boligen er bygd opp med søyler, bjelker,
terrassebord og rekkverk i impregnerte materialer.
Terrasse med trapp på tomta er bygd opp medsøyler, bjelker og terrassedekke i impregnerematerialer. Rekkverk i tre som er malt.

Fjøs:
Fjøsbygget er med grunnmur i betong og stein fra byggeår. Synlige vegger, gulv og takkonstruksjon er i tre. Innvendig og utvendig er bygningen renovert og modernisert fra årstall 2012 til årstall 2016. Bygningen er bruksendret og inneholder toboder i kjelleretasje, vindfang, toalettrom, kjøkken, spisesal, gang med trapp til loftetasje, en bod og et soverom. Loftetasje inneholder et selskapslokale. Bygningen inneholder toalett, elektriske installasjoner og luft til luft varmepumpe. Bygningen har terrasse fremfor hovedinngang og rampe/låvebru til loftetasje som er bygd opp med konstruksjoner, terrassedekke og
utvendig trapp i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Takkonstruksjon er med noen skjevheter(salrygget). Høyde på rekkverker tilfredsstiller ikke dagens krav på minimum 1,0m.
Separat terrasse med trapp på tomta er bygd opp med konstruksjoner, terrassedekke i impregnerte materialer. Rekkverk i kompositt/plast. Rekkverk på trapp er i tre som er malt. Høyde på rekkverker i trappa tilfredsstiller ikke dagens krav på minimum1,0m. Terrassen har noen skjevheter.

For ytterligere informasjon se takstmannens tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

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 seg 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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Deler av boligen er oppført i ca 1908, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

I matrikkelen ligger det rammetillatelse for tilbygg nr 1, og igangsettelsestillatelse for tilbygg nr 2, men kommunen opplyser at det ikke er utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for disse to tilbyggene på eiendommen. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar forbundet med dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Nybygd veranda/balkong:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv.
Det foreligger byggesøknad og godkjennelse i fra kommunen på utvidelse av veranda/balkong. Men der som godkjennelsen er gitt, er det bygget i ettertid et tilbygg nr 2 i stedefor veranda/balkong. Det er bygget ny veranda/balkong utenfor dette tilbygget. Denne veranda/balkong er ikke byggesøkt om til kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv.
FJøsbygning er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å

byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Oppvarming
Varmepumpe, vedovn og elektrisk.

Energimerking
G - oransje

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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 ligger i et LNF-område iht. kommuneplanen og er omfattet av reguleringsplan: Hålogalandsvegen, Parsell 9 E10 Kongsvik - Hårvik med nasjonal arealplan-ID: NO201601 vedtatt 20.07.2017. Det gjøres spesielt oppmerksom på at en større del av eiendommen er avsatt til kjørevei på oversiden av bolig og fjøsbygningen. Se reguleringskart vedlagt salgsoppgaven.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper pga. tomtestørrelsen.

Vei, vann og avløp
Vann fra privat vannverk.

Septiktank og private stikkledninger på tomta.

Det er privat stikkvei fra offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 215 881,- for 2021
Sekundærverdi kr 777 172,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Kine Anita H Henriksen og Anders J H Knutsen

Heftelser og servitutter
Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 902462
Dato: 12.10.1960
Rettighetshaver:
Ofoten Kraftlag.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 902603
Dato: 08.02.1961
Rettighetshaver:
"Niingenlinjen".
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 3084
Dato: 08.12.1964
Rettighetshaver:
Hårvik Vannverk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 4 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 6 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 17 900,- (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

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 01-06-2023 av Bjørnar Pedersen.
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Boligselgerforsikring
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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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.
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 pr. 01.06.23
Selgers egenerklæring pr. 17.05.23
Energiattest pr. 27.05.23
Kommunale opplysninger med utskriftsdato 03.05.23

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



































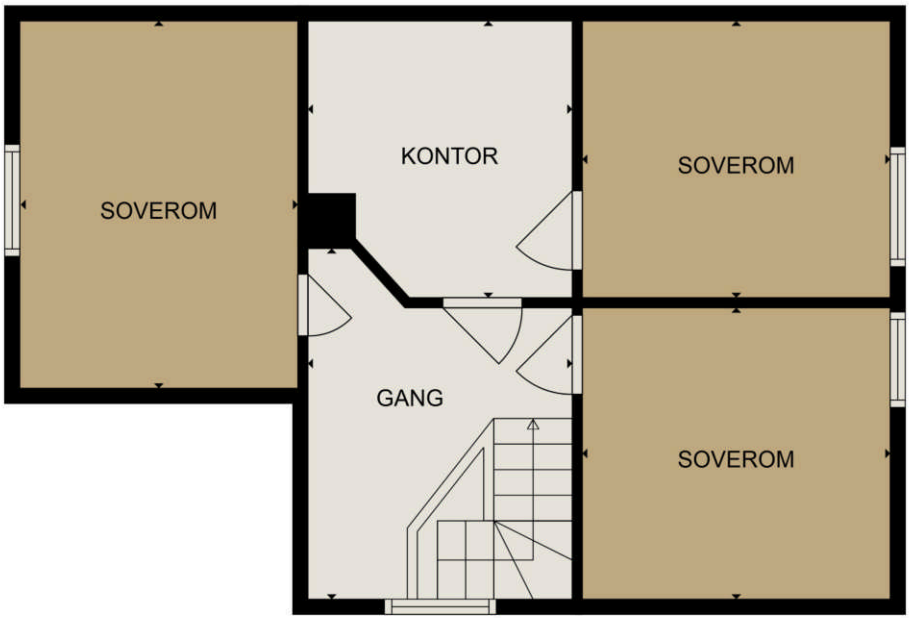








MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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.

Tilstandsrapport

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK

TJELDSUND kommune

gnr. 171, bnr. 14

Markedsverdi

2 350 000

Areal (BRA): Enebolig 120 m², Fjøsbygg 146 m²



Befaringsdato: 19.05.2023 **Rapportdato:** 01.06.2023 **Oppdragsnr.:** 20304-1211 **Referansenummer:** KC1093

Autorisert foretak: Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Pedersen **Vår ref:** Takstmann Bjørnar Pedersen

Takstmann
Bjørnar Pedersen
Eiendomstakst
Tlf: 997 49 560
E-post: bjpeder2@online.no
Org.nr.: 997 379 039

Gyldig rapport
01.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst

For å kunne tilby solide taksttjenester er det meget viktig med god erfaring fra byggebransjen. Daglig leder innehar fagkunnskap og erfaring fra restaurering av bygninger, nybygg av flere boliger, fritidsboliger å har jobbet med salg av byggevarer og mindre kalkulasjoner fra årstall 1998 til årstall 2009. I tillegg kommer også erfaring fra ombygging av skoler, institusjoner og kontorer/ næringsbygg. Takstmann innehar teknisk fagskole bygg og anlegg, svennebrev og mesterbrev i tømrerfaget. Bjørnar Pedersens`s EiendomsTakst er tilsluttet Norsk Takst og har siden start utført i overkant av 2.000 takstoppdrag. Eier har hatt godkjenning som Takstmann siden årstall 2010.

Rapportansvarlig

Bjørnar Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
bjpeder2@online.no
997 49 560

Takstmann
Bjørnar Pedersen
Eiendomstakst
Tlf: 997 49 560
E-post: bjpeder2@online.no
Org.nr.: 997 379 039

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en fritidsbolig som benyttes til helårsbolig, en fjøs som er bruks-endret med flere primær-rom og en stor separat terrasse på øvre del av tomta. Boligen og fjøs-byggets innvendige overflater som er skiftet og oppgradert å fremstår med bra standard. Kjøkkeninnredningen i boligen og i fjøs-bygget er skiftet og overflater er oppgradert. Bad i boligens hovedetasje er renovert og oppgradert og innredninger er skiftet. Det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer. Boligens kjelleretasje og kjelleretasje i fjøs er stort sett med overflater fra opprinnelig byggeår.

Boligen ligger meget fint til og er med gode parkeringsforhold. Fra eiendommen er det meget flott utsikt og området er med gode solforhold. Se videre beskrivelser og tilstands-grader(TG) som er gitt under punktet for konstruksjoner i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1908

Gå til side

UTVENDIG

Saltak-konstruksjon på gammel del av boligen og skrå-konstruksjon i tre på tilbygget som utvendig er kledd med Decra taktekke, takrenne-system med nedløp, stigetrinn, pipehatt og overgangsbeslag i metall. Opprinnelig del av boligen er med tømmervegger i tre og ny del er med bindingsverk-konstruksjoner i tre som utvendig er kledd med malte trekledninger. Vindu med 2-lags glass og fabrikk-malte tre-karmer. Isolerte inngangsdør til hovedetasje er med 2-lags energi-glass og fabrikkmalte tre-karmer. Balkongdør har 2-lags energi-glass og fabrikk-malte tre-karmer. Balkong/veranda fra stue og bakkenivå er bygd opp med søyler, bjelker og terrassebord i impregnerte materialer. Malt rekkverk i tre. Terrasse på bakkenivå fremfor boligen er bygd opp med søyler, bjelker, terrassebord og rekkverk i impregnerte materialer.

Terrasse med trapp på tomta er bygd opp med søyler, bjelker og terrasse-dekke i impregnere materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige gulv er kledd med klikkvinyl i vindfanget og laminat på gulv i resterende rom. Fabrikkmalte plater på vegger og i tak. Kjelleretasje er med vegger i mur-pusset betong og med noen trekonstruksjoner. Tak er kledd med vind-sperre og klemlekter i tre. Malt trapp i tre fra hovedetasje til loftetasje med rekkverk i tre. Kjelleretasje er med gulv i betong. Mursteins-pipe som er kledd med keramiske fliser på synlige sider i hovedetasje med en vedovn på kjøkken. Innvendige profilerte fabrikk-malte dører med tre -karmer

Hulltakning i vegger som ligger under terreng er ikke fysisk mulig, da alle vegger er i betong. Kjelleretasje er med vegger betong fra byggeår som dels er malt på overflater. Gulv er i betong som er kledd med vinyl på felles vaskerom.

Gå til side

VÅTROM

Bad i hovedetasje er kledd med keramiske fliser på gulv. Våtroms-plater på vegger som er montert årstall 2021. Tak er kledd med fabrikk-malte plater. Rommet inneholder innredning med servant, vegg-skap, speil-skap, toalett og dusjkabinett med kar. Elektrisk fukt-styrt baderoms-vifte i yttervegg. Sluk i plast med sluk-rist i metall.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg i stue mot våtrommet. Ingen råte ble observert innvendig i vegg-konstruksjon. Ved fukt-måling med tre-pigg i trevirke innvendig i vegg-konstruksjon ble det målt en fuktighet på 6,1 MC% WME(som er den teoretiske prosent-verdien for fuktighetsinnhold) som anses som tørt.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken er kledd med flis-laminat gulv. Fabrikk-malte plater på vegger. Malte plater i tak. Innredning med profilerte skap og skuffe- fronter. Laminerte benkeplater og benke-beslag i metall. Vedovn er tilsluttet pipa på kjøkken. Ventilator i skap over komfyr.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen er dels med rør i rørsystem. Inntaksledninger er i plast. Innvendig stoppe-krane i kjelleretasje og utvendig stoppe-krane på tomta. Avløpsrør og sluker er i plast. Boligen er med ei luft til luft varmepumpe i hovedetasje og varmvannsbereder er montert i kjelleretasje. Åpent ledningsnett med automatsikringer i skap. Brannvarslere og brannslokningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Bygningene ligger fint til på tomta og er med meget flott utsikt. Tomta er med plen, gammel dyrka mark og naturtomt. Tomta strekker seg ned til strandsonen som ligger ca. 70m fra boligen. Eiendommen er med gruset privat vei og parkering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	266 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m²
Totalpris	2 350 000

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftetasje.	34	34	0
Hovedetasje.	69	69	0
Kjelleretasje.	17	0	17
Sum	**120**	**103**	**17**

Fjøsbygg

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftetasje.	41	41	0
Hovedetasje.	54	49	5
Kjelleretasje.	51	0	51
Sum	**146**	**90**	**56**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

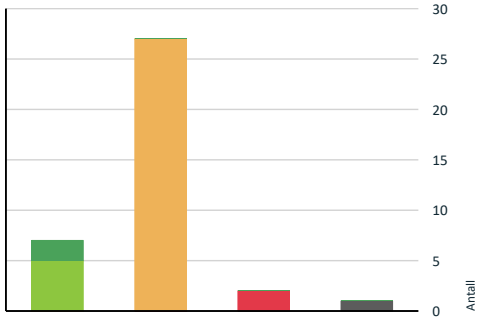
- Det foreligger ikke tegninger

Fjøsbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

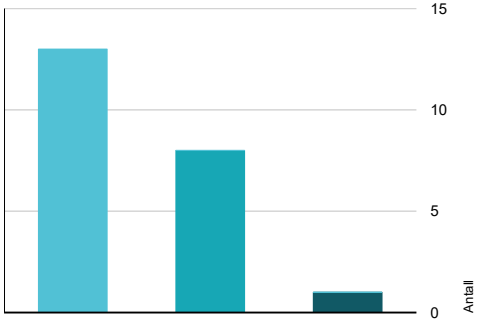
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystemer. Kun synlige deler ble kontrollert. Utvendig taktekke med takrenne-system, drenering, grunnmurer, fundamenter, utvendige trapper og rekkverker ble kontrollert fra bakkenivå. Utvendig kontroll ble derfor begrenset.

Utvendige trapper, balkong og terrasse ble kun visuelt kontrollert. Kaldt-loft er med begrenset tilkomst og kontroll. Årstall for utskiftinger er fra tidligere takst. Noen rom var med en del lagrede gjenstander. Innvendig kontroll av vegger og gulv -overflater i rommene ble derfor begrenset.

Eiere skal lese gjennom dokumentet og gi skriftlig tilbakemelding til Takstmann på e-post, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Sotluke er skadet
Pipevanger er ikke synlige.

Pipa er uten feie-luke i kjelleretasje. Saltutslag på pipa i kjelleretasje. Sotluka er demontert og det er kledd med isolasjon. Takplater og deler av pipa er kledd igjen. Branntau rundt røykrør(bak pyntering) fra vedovn til pipa er ikke montert fagmessig.

Alle fire sider på vegger og utkraging i tak på murpiper skal være tilgjengelig for eventuelle sprekker og setninger, samt tilfredsstille avstand til brennbare materialer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Drenering mot boligens grunnmur ble ikke observert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

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

Takkonstruksjonene er gjenbygd og uten mulighet for kontroll.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Utvendige trekledninger er skjoldet på overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Noen vindu er med tregheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendige beslag under vindu mot bordkledning er ikke montert fagmessig. Noen vindu er med sprekker innvendig i karmer og med tregheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Inngangsdør til hovedetasje er med fukt-svellinger utvendig på nedre del av dørbladet og utett mellom karm og dørblad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre-paneler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Laminat på gulv i hovedetasje er ikke fagmessig utført fra vindfang mot gang/entre. Noen lister på gulv mangler og noen lister dekker ikke over laminat mot vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Nivåforskjell på gulv fra entre/vindfang til bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Isolasjon og fuktsperre i gulv ved opprinnelig byggeår var ikke vanlig. I henhold til dagens krav monteres det radon/fuktsperre og isolasjon i gulv før påstøyp av betong.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Alle innvendige trapper skal være med rekkverk på begge sider. Høyde skal være på 90cm og avstand mellom rekkverksbord skal ikke overstige mer en maks 10cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sammendrag av boligens tilstand

Underkant av våtromsplater og vegg i underkant av plater som er i tre er ikke fukt-sikret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

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

Det ble ble målt 1,0cm fall mot sluk på gulv. For våtrom må minst én av følgende pre-aksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0cm) og fall på gulv med minimum 1:50(16mm) til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk(er)

Gulv på våtrom skal også være avgrenset av en opp-kant med vanntett sjikt på minst 25mm på alle sider, unntatt mot døråpning der opp-kanten må være minst 15mm over ferdig gulv.

Andre avvik. Membran og tette-list innvendig mot dørterskel mangler. Misfarge på noen gulv-fliser i dusj-sone. Fuge rundt toalett på gulv er ikke utført fagmessig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sluk er montert under dusjkabinettet. Dokumentasjon på uavhengig kontroll ble ikke fremlagt.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Fuge rundt toalett på gulv er ikke utført fagmessig. Manglende fuge i overgang vegg og dørterskel innvendig.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Alle våtrom skal være med til-lufts-ventilering.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det ble observert manglende fuge i bakkant av benkeplate mot vegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Avløpsrør under tilbygget er ikke isolert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

I henhold til TEK10 skal en boenhet ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig friskluftilførsel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I henhold til nye forskrifter skal rom som inneholder varmtvannsberedere være med sluk på gulv. Årstall 2010 innførte NEK(Norsk Elektroteknisk Komite) et krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere som er over 2000W.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Åpent ledningsnett med automatsikringer i skap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker ble registert på deler av grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Fra tidligere rapport er det opplyst at bunnledninger er skiftet. Årstall, ukjent. Ingen dokumentasjon av vann eller avløpsrør ble fremlagt. Ingen dokumentasjon av brønnvann eller vannkvalitet ble fremlagt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Fra tidligere rapport er det opplyst at septiktank er skiftet. Årstall, ukjent.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1908

Kommentar
Boligen er tilbygd og modernisert fra årstall 2012 til 2016.

Anvendelse
Enebolig.

Standard
Bygningens overflater og innredninger fremstår med bra standard.

Vedlikehold
Bygningen virker å være bra vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging	Boligen er dels ombygd og innvendige overflater er modernisert fra årstall 2012 til årstall 2016. .

UTVENDIG

Taktekking
TG 1

Decra taktekke i metall.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag
TG 2

Takrenne-system med nedløp, stigetrinn, pipehatt og overgangs-beslag i metall.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon
TG 2

Opprinnelig del av boligen er med tømmervegger i tre og ny del er med bindingsverk-konstruksjoner i tre som utvendig er kledd med malte trekledninger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Utvendige trekledninger er skjoldet på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Musebånd/lusing må etableres.

Utvendige trekledninger må påregnes overflatebehandlet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft
TG IU

Saltak på hoveddel av boligen og skrå takkonstruksjon i tre på tilbygget.



Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonene er gjenbygd og uten mulighet for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer
TG 2

Vindu med 2-lags glass og fabrikkmalte trekarmer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Noen vindu er med tregheter.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vinduer - 2
TG 2

Vindu med enkelt glass og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendige beslag under vindu mot bordkledning er ikke montert fagmessig. Noen vindu er med sprekker innvendig i karmer og med tregheter.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører
TG 2

Isolerte inngangsdør til hovedetasje er med 2-lags energi-glass og fabrikkmalte trekarmer. Balkongdør med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Inngangsdør til hovedetasje er med fukt-svellinger utvendig på nedre del av dørbladet og utett mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdør må justeres. Inngangsdør må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 2

Balkong/veranda fra stue og bakkenivå er bygd opp med søyler, bjelker og terrassebord i impregnerte materialer. Malt rekkverk i tre.

Terrasse på bakkenivå fremfor boligen er bygd opp med søyler, bjelker, terrassebord og rekkverk i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppsprukket tre-virke/tre-paneler og håndlister må påregnes utbedret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold
TG 2

Terrasse med trapp på tomta er bygd opp med søyler, bjelker og terrasse-dekke i impregnere materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre-paneler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må rekkverkshøyde på terrasse og trapp endres til 1,0m. Værslitt og oppsprukket tre-paneler må utbedres og overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater
TG 2

Gulv er kledd med klikkvinyl i entre og laminat i resterende rom. Fabrikkmalte plater på vegger og i tak. Kjelleretasje er med vegger i mur-pusset betong og med noen trekonstruksjoner. Tak i kjelleretasje er kledd med vind-sperre og klemlekter i tre. Gulv kjelleretasje er i betong.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laminat på gulv i hovedetasje er ikke fagmessig utført fra vindfang mot gang/entre. Noen lister på gulv mangler og noen lister dekker ikke over laminat mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rette opp laminat på gulv og montere lister der disse mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv i kjelleretasje er i betong.

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

Nivåforskjell på gulv fra entre/vindfang til bad.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å lukke avviket må gulv i betong i kjelleretasje avrettes og nivåforskjeller må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv edelgass.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 3

Mursteins-pipe som er kledd med keramiske fliser på synlige sider i hoved.etg med en vedovn på kjøkken, samt mur-pusset og malt på resterende synlige sider. Sotluka er demontert.

Feiing av skorstein ble utført 20.06.2019. Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig ble utført 18.04.2016. Det foreligger ikke rapport fra brann/feiertilsyn, de senere år.







Vurdering av avvik:
• Sotluke er skadet
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipa er uten feie-luke i kjelleretasje. Saltutslag på pipa i kjelleretasje. Sotluka er demontert og det er kledd med isolasjon. Takplater og deler av pipa er kledd igjen. Branntau rundt røykrør(bak pyntering) fra vedovn til pipa er ikke montert fagmessig.

Alle fire sider på vegger og utkraging i tak på murpiper skal være tilgjengelig for eventuelle sprekker og setninger, samt tilfredsstille avstand til brennbare materialer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Montere godkjent feie-luke på pipa i kjelleretasje. Fukt-sikre pipa i kjelleretasje. Få utført branntilsyn av pipa og fyringsanlegget i boligen. Tette med godkjent branntettemasse rundt røykrør inn i pipa.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Hulltakning i vegger som ligger under terreng er ikke fysisk mulig, da alle innvendige yttervegger er i betong. Kjelleretasje er med vegger og gulv er i betong, fra byggeår. Tak er kledd med vindsperre og klemlekter i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Isolasjon og fuktsperre i gulv ved opprinnelig byggeår var ikke vanlig. I henhold til dagens krav monteres det radon/fuktsperre og isolasjon i gulv før påstøyp av betong.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TG 2

Malt trapp i tre fra hovedetasje til loftetasje med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Alle innvendige trapper skal være med rekkverk på begge sider. Høyde skal være på 90cm og avstand mellom rekkverksbord skal ikke overstige mer en maks 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendige profilerte fabrikkmalte dører med tre-karmer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

HOVEDETASJE. > BAD

Generell

Bad er kledd med keramiske fliser på gulv. Våtroms-plater på vegger fra årstall 2021. Tak er kledd med fabrikkmalte plater. Rommet inneholder innredning med servant, veggskap, speilskap, toalett og dusjkabinett med kar. Elektrisk fuktstyrt baderomsvifte i yttervegg. Sluk i plast med slukrist i metall.





Overflater vegger og himling

TG 2

Våtroms-plater på vegger er montert årstall 2021. Tak er kledd med malte himlings-plater årstall 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Underkant av våtromsplater og vegg i underkant av plater som er i tre er ikke fukt-sikret.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er kledd med keramiske fliser.

Tilstandsrapport







Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble ble målt 1,0cm fall mot sluk på gulv. For våtrom må minst én av følgende pre-aksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100 (1,0cm) og fall på gulv med minimum 1:50 (16mm) til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk(er)

Gulv på våtrom skal også være avgrenset av en opp-kant med vanntett sjikt på minst 25mm på alle sider, unntatt mot døråpning der opp-kanten må være minst 15mm over ferdig gulv.

Andre avvik. Membran og tette-list innvendig mot dørterskel mangler. Misfarge på noen gulv-fliser i dusj-sone. Fuge rundt toalett på gulv er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Alle våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasje-vann og kondens. Rengjøre fliser på gulv i dusj-sone.

Om fall skal tilfredsstille dagens krav, må det foretas utbedring av fallforhold på gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk med sluk-rist i metall.



Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sluk er montert under dusjkabinettet. Dokumentasjon på uavhengig kontroll ble ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet inneholder innredning med dobbel servant, toalett og dusjkabinett med gulvkar.





Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fuge rundt toalett på gulv er ikke utført fagmessig. Manglende fuge i overgang vegg og dørterskel innvendig.

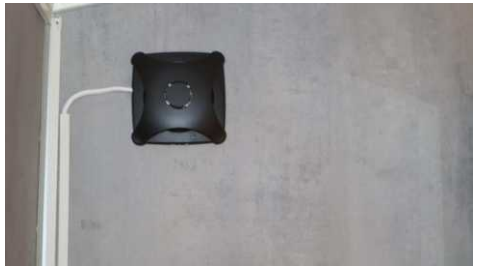
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ny fuge rundt rørstuss og ned mot gulv fra toalett. Fuge i overgang fra flis og mot terskel innvendig.

Ventilasjon

TG 2

Fuktstyrt elektrisk baderomsvifte i yttervegg.





Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Alle våtrom skal være med til-lufts-ventilering.

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

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra stue mot våtrommet. Ingen råte ble observert innvendig i vegg-konstruksjon. Ved fuktmåling med tre-pigg i trevirke innvendig i vegg-konstruksjon ble det målt en fuktighet på 6,1 MC% WME(som er den teoretiske prosentverdien for fuktighetsinnhold) som anses som tørt.



Årstall: 2023

KJØKKEN

HOVEDETASJE. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Flis-laminat gulv. Fabrikkmalte plater på vegger. Malte plater i tak. Innredning med profilerte skap og skuffefronter. Laminerte benkeplater og benkebeslag i metall. Vedovn er tilsluttet pipa på kjøkken. Ventilator i skap over komfyr.





Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble observert manglende fuge i bakkant av benkeplate mot vegger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuge i overgang mot vegg fra benkeplater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Ventilator over komfyr.



Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Rør i rørsystem. Inntaksledninger er i plast. Innvendig stoppekrane i kjelleretasje og utvendig stoppekrane på tomta.



Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør er i plast.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør under tilbygget er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Isolere åpne rør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Ventiler i noen rom.

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

I henhold til TEK10 skal en boenhet ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig friskluftilførsel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Noen rom er uten ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 2

Luft til luft varmepumpe.



Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Varmvannsbereder er montert i kjelleretasje.



Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I henhold til nye forskrifter skal rom som inneholder varmtvannsberedere være med sluk på gulv. Årstall 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komite) et krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere som er over 2000W.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Åpent ledningsnett med automatsikringer i skap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Ja Det elektriske ledningsnettet og automatsikringer i skap er montert årstall 2012 av Relacom. Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Anbefaler alltid el-tilsynsrapport fra fagkyndige.





Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Brannvarslere og brannslokningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Drenering
TG 3

Drenering mot grunnmur ble ikke observert.



Vurdering av avvik:
• Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Drenering mot boligens grunnmur ble ikke observert.

Konsekvens/tiltak
• Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter
TG 2

Grunnmur er med ålesundsmur og i betong. Tilbygget fra nyere årstall er med søyler i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker ble registert på deler av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold
TG 0

Bygningen ligger i skrått terreng. Fremfor hovedinngang er terrenget flat.

Utvendige vann- og avløpsledninger
TG 2

Rørsystemet ble ikke kontrollert noe utover det som var synlig på våtrom og kjøkken. Utvendig og innvendig stoppekraner, samt stake-luke(r) ble ikke påvist. Ved enkel funksjonstest ble det ikke registert noen avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Fra tidligere rapport er det opplyst at bunnledninger er skiftet. Årstall, ukjent. Ingen dokumentasjon av vann eller avløpsrør ble fremlagt. Ingen dokumentasjon av brønnvann eller vannkvalitet ble fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Septiktank
TG 2

Utvendig septiktank på tomta ble ikke observert eller kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Fra tidligere rapport er det opplyst at septiktank er skiftet. Årstall, ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kontrollere septiktank for alder, funksjon og tilstand.

Andre tomteforhold
TG 1

Bygningene ligger fint til på tomta og fra eiendommen er det meget flott utsikt. Tomta er med plen, gammel dyrka mark og naturtomt. Eiendommen er med gruset privat vei og parkering. Tomta strekker seg ned til strandsonen som ligger ca. 70m fra boligen.

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

120 m²/103 m²

Enebolig: Trapperom, Gang, 5 Soverom, 2 Stuer, Vindfang, Entré, Bad, Kjøkken, 2 Bod

Andre bygg: Fjøsbygg
Bruksareal andre bygg: 146 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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 4 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 350 000**

Markedsvurdering
Eiendommens markedsverdi som er satt kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om i rapporten. Opplysninger om areal for bygningene kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens vurderte markesverdi. I vurdert markedsverdi gjør Takstmann en skjønnsmessig fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Takstmann gjør for orden skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke eiendommens vurdert markedsverdi. Eiendommens markedsverdi vil heller ikke kunne fastsettes matematisk korrekt av Takstmann, da det er markedet som avgjør eiendommens salgspris til sutt.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tjeldsundveien 1005 ,9430 SANDTORG			09-10-2022	1 500 000	**1 650 000**	0	1 650 000	**25 781**
	64 m²	1925	2 sov						
2	Kong Olavs vei 322 ,9436 KONGSVIK			04-07-2021	1 500 000	**1 450 000**	0	1 450 000	**16 292**
	89 m²	1963	2 sov						
3	Kløverheimveien 10 ,9436 KONGSVIK			26-05-2021	3 290 000	**3 010 000**	0	3 010 000	**14 828**
	203 m²	1984	4 sov						
4	Kong Olavs vei 406 ,9436 KONGSVIK			17-11-2020	1 950 000	**1 900 000**	0	1 900 000	**13 669**
	139 m²	0	3 sov						
5	Anemoneveien 7 ,9430 SANDTORG			25-05-2021	2 900 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**12 844**
	218 m²	1983	5 sov						
6	Kong Olavs vei 258 ,9436 KONGSVIK			31-08-2020	2 200 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**11 000**
	200 m²	1908	6 sov						
7	Løbakkveien 4 ,9436 KONGSVIK			19-05-2022	1 300 000	**1 000 000**	0	1 000 000	**9 174**
	109 m²	1980	3 sov						
8	Kong Olavs vei 482 ,9436 KONGSVIK			16-07-2022	900 000	**800 000**	0	800 000	**7 547**
	106 m²	1957	4 sov						

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.

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter(renovasjon og septikk-tømming)	Kr.		5 340
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**5 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Balkong og terrasser	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 760 000**

Fjøsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 350 000
Balkong,, trapp og terrasser.	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 500 000
Sum teknisk verdi - Fjøsbygg	Kr.		**1 910 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 670 000**

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.		450 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 300 000**

Kommentar
Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for rå-tomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding, beplantninger, arrondering terreng og eiendommens beliggenhet. Verdi av felles tomt er satt på grunnlag av beliggenhet, solforhold og parkeringsforhold.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 950 000**

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Loftetasje.	34	34	0	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Loftstue	
Hovedetasje.	69	69	0	Vindfang , Entré , Bad , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue	
Kjelleretasje.	17	0	17		Bod , Bod 2
Sum	120	103	17		

Kommentar

Boder i kjelleretasje er arealberegnet som sekundære rom. En bod i kjelleretasje tilfredstiller ikke høyde på minimum 1,90m fra gulv til tak. Høyde ble målt til 1,88m. Balkong/veranda har et areal på ca. kvm. Terrasse på oversiden av boligen har et areal på ca. 48,0kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Fjøsbygg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Loftetasje.	41	41	0	Selskapslokale	
Hovedetasje.	54	49	5	Vindfang , Toalettrom , Soverom , Gang , Kjøkken , Selskapslokale	Bod
Kjelleretasje.	51	0	51		Bod , Bod 2
Sum	146	90	56		

Kommentar

Boder i kjelleretasje er arealberegnet som sekundære rom. Fjøs-byggets rom er ikke omsøkt til Tjeldsund Kommune. Rom er definerte og areal -målt etter bruk. Vedbod ved siden av bygningen ble ikke areal-målt på grunn av manglende tilkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2023	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Kine Anita H Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5412 TJELDSUND	171	14		0	17912.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kong Olavs vei 258

Hjemmelshaver
Knutsen Anders Johan Henriksen, Henriksen Kine Anita Hammer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Hårvika i Tjeldsund kommune og tomta strekker seg helt ned til strandlinjen. Fra eiendommen er det meget flott utsikt og området er med gode solforhold. Avstand med bil: Kongsvik sentrum ca. 6,0kvm, Tjeldsund Kroa ca. 18,0km, Evenskjer sentrum ca. 22,0km, Kongsvik skole ca. 5,70km og Harstad sentrum ca. 39,0km.

Adkomstvei

Eiendommen er med adkomst fra E10 og privat innkjørsel med parkering på tomta.

Tilknytning vann

Vann fra privat vannverk.

Tilknytning avløp

Septiktank og private stikkledninger på tomta.

Regulering

E10/rv. 85/rv. 83 Hålogalandsvegen. Statlig reguleringsplan parsell 9: E10 Kongsvik - Hårvik særlig bestemmelser som er henvist til Plan og bygningsloven §29-4 (tidligere §70 pkt.1). Nasjonal arealplan-ID: NO201601. Planforslaget er datert: 28.03.2017. Offentlig ettersyn og høring: 13.12.2016 – 10.02.2017. Dato for siste revisjon av plankartet: 28.03.2016. Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.03.2017. Reguleringsbestemmelser vedtatt: 20.07.2017. Se videre bestemmelser i prospekt fra megler eller Tjeldsund kommune.

Om tomten

Skrå tomt som dels er opparbeidet med plen, naturtomt, gruset privat vei og parkering. Fremfor hovedinngang er terrenget flatt. Tomta strekker seg ned til strandsonen ved sjøen.

Tinglyste/andre forhold

Ukjent.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Bygninger på eiendommen

Fjøsbygg



Anvendelse
Anneks.

Byggeår
1908

Kommentar
Bygningen er renovert og oppgradert fra årstall 2012 til årstall 2016.

Standard
Bygningens overflater og innredninger som er skiftet og oppgradert fremstår med bra standard. Rom i kjelleretasje som er fra eldre årstall eller byggeår tilfredstiller ikke dagens krav.

Vedlikehold
Bygningen virker å være bra vedlikeholdt.

Beskrivelse
Fjøs-bygget er med grunnmur i betong og stein fra byggeår. Synlige vegger, gulv og tak-konstruksjon er i tre. Innvendig og utvendig er bygningen renovert og modernisert fra årstall 2012 til årstall 2016. Bygningen er bruks-endret og inneholder to boder i kjelleretasje, vindfang, toalett-rom, kjøkken, spisesal, gang med trapp til loftetasje, en bod og et soverom. Loftetasje inneholder et selskapslokale. Bygningen inneholder toalett, elektriske installasjoner og luft til luft varmepumpe. Bygningen er med terrasse fremfor hovedinngang og rampe/låvebru til loftetasje som er bygd opp med konstruksjoner, terrasse-dekke og utvendig trapp i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Tak-konstruksjon er med noen skjevheter(salrygget). Høyde på rekkverker tilfredstiller ikke dagens krav på minimum 1,0m.

Separat terrasse med trapp på tomta er bygd opp med konstruksjoner, terrasse-dekke i impregnerte materialer. Rekkverk i kompositt/plast. Rekkverk på trapp er i tre som er malt. Høyde på rekkverker i trappa tilfredstiller ikke dagens krav på minimum 1,0m. Terrassen er med noen skjevheter.

Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging	Fjøs-bygget er dels ombygd og innvendige overflater er modernisert fra årstall 2012 til årstall 2016.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest.	26.05.2023		Gjennomgått	7	Ja
Egenerklæringsskjema	17.05.2023		Gjennomgått	5	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova, takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder takstbransjens retningslinjer.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet, har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning knyttet til antall kvadratmeter som er opplyst i rapporten. Det betyr at opplysninger om areal ikke alene kan bli benyttet til beregning av eiendommens verdi.

Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK
Gnr 171 - Bnr 14
5412 TJELDSUND

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

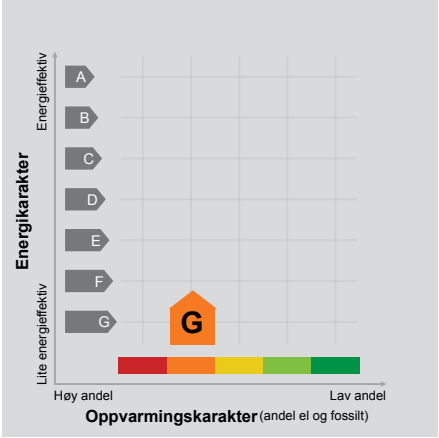
PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

ENERGIATTEST

Adresse	Kong Olavs vei 258
Postnummer	9436
Sted	KONGSVIK
Kommunenavn	Tjeldsund
Gårdsnummer	171
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189317786
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	19cee673-1ff2-4539-a362-024c0032808b
Dato	27.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1908
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kong Olavs vei 258
Postnummer: 9436
Sted: KONGSVIK
Kommune: Tjeldsund
Bolignummer:
Dato: 27.05.2023 17:14:29
Energimerkenummer: 19cee673-1ff2-4539-a362-024c0032808b

Kommunenummer: 5412
Gårdsnummer: 171
Bruksnummer: 14
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 189317786

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Selgers egenerklæring

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

Kong Olavs vei 258,
9436 KONGSVIK

- Utfylt av: Kine Anita H Henriksen, Anders J H Knutsen
- Utfylt dato: 17.05.2023 kl. 16:32
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2020

Utført arbeid

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

Ja: Bytte baderomsplater og innredning

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja: Oppgradert fra tidligere eier 2012

---

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

Nei

---

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

Ja: Renovert alt

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

---

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

Nei

---

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

Ja: Nytt anlegg

Faglært arbeid utført av Relacom Harstad . Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

---

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

Ja: Kontrollert

Faglært arbeid utført av Relacom Harstad . Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

---

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja: Tidligere eier har opplyst om utbygging og oppussing

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2011.

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Ja: Hålogalands veien

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



Selgers egenerklæring

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

Kong Olavs vei 258,
9436 KONGSVIK

- Utfylt av: Kine Anita H Henriksen, Anders J H Knutsen
- Utfylt dato: 17.05.2023 kl. 16:32
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2020

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja: Bytte baderomsplater og innredning

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja: Oppgradert fra tidligere eier 2012

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

Nei

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

Ja: Renovert alt

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

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

Nei

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

Ja: Nytt anlegg

Faglært arbeid utført av Relacom Harstad . Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

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

Ja: Kontrollert

Faglært arbeid utført av Relacom Harstad . Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja: Tidligere eier har opplyst om utbygging og oppussing

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2011.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Ja: Hålogalands veien

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

KONG OLAVS VEI 258

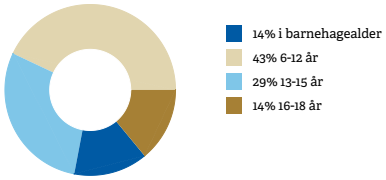
OFFENTLIG TRANSPORT

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**31 min**
Hårvik Linje 250, 300	**0.1 km**

SKOLER

Kongsvik skole (1-10 kl.) 42 elever, 5 klasser	**7 min** 6.8 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**34 min** 36.9 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**37 min** 38.8 km

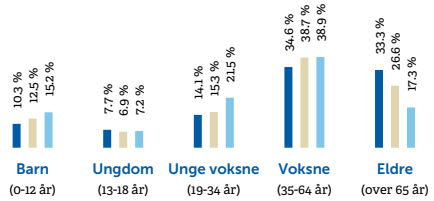
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**34%**
Ikke gift	**46%**	**53%**
Separert	**18%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hårvik	75	41
Kommune: Tjeldsund	4 268	1 880
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Kongsvik barnehage (0-5 år) 17 barn, 1 avdeling	**6 min** 5.7 km
Gausvik barnehage (0-6 år) 18 barn, 1 avdeling	**11 min** 11.4 km
Evenskjer barnehage (0-5 år) 36 barn, 2 avdelinger	**22 min** 22 km

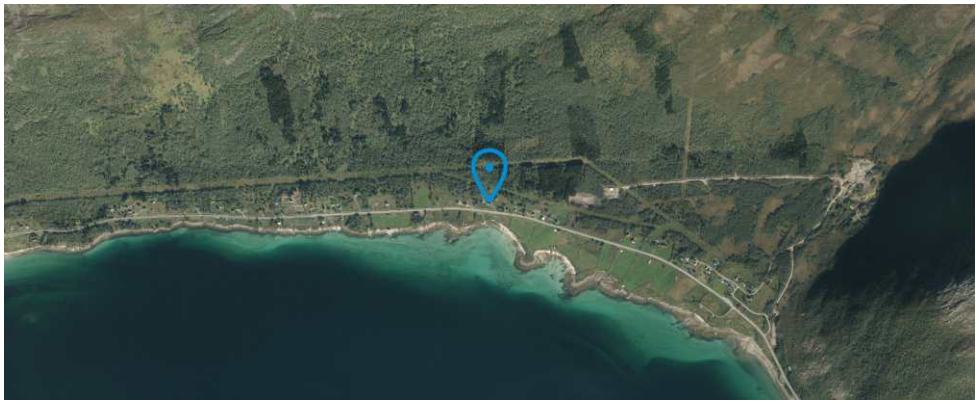
DAGLIGVARE

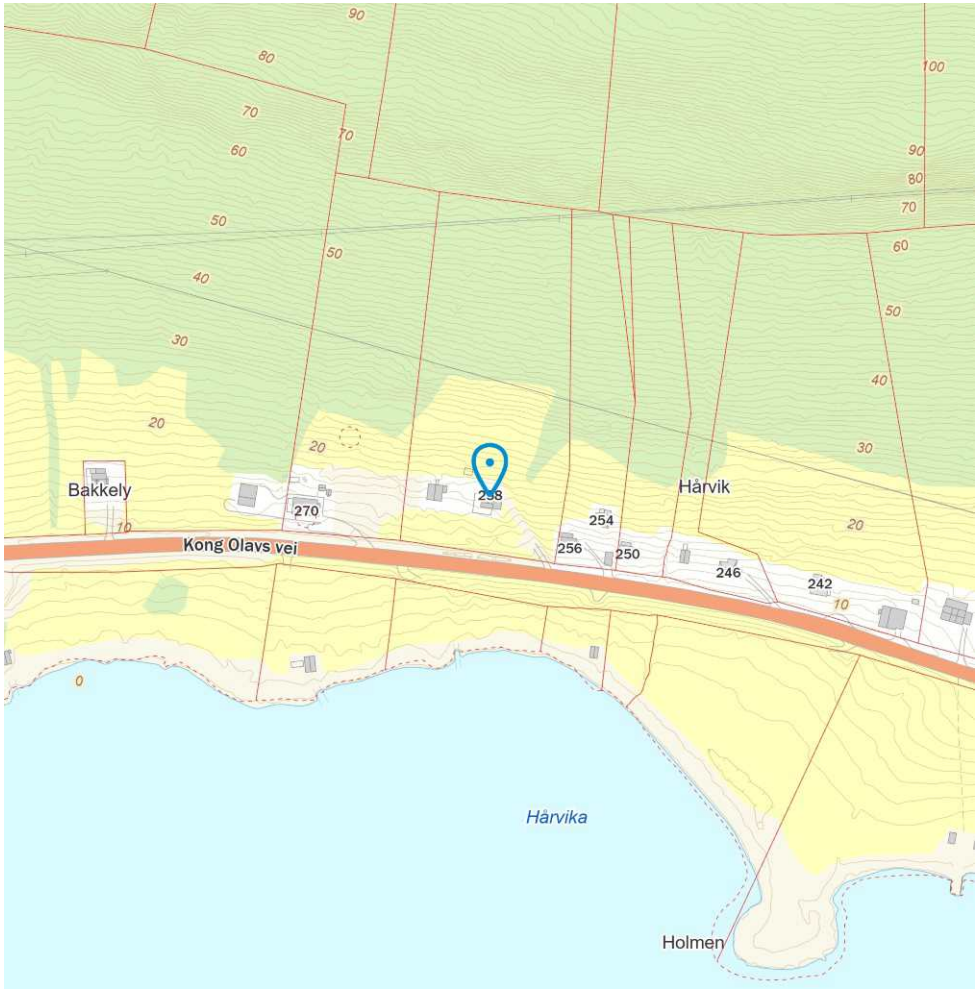
Rema 1000 Evenskjer	**21 min**
Coop Extra Evenskjer Post i butikk, PostNord	**21 min** 21.9 km

SPORT

Kongsvik skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 5.7 km
Kongsvik grusbane Fotball	**7 min** 7 km
Kondis Treningssenter	**22 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



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

Boligkjøperforsikring

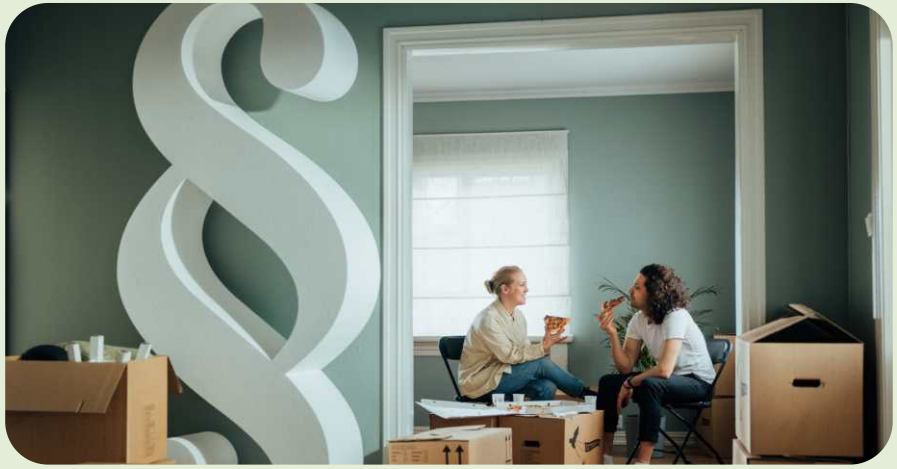
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3220309 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Kong Olavs vei 258, 9436 KONGSVIK.
Gnr. 171, Bnr. 14, Tjeldsund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3220309
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.11.2025

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no