

Velkommen til

Seljeholtet 12, 9912 Hesseng

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Seljeholtet 12
9912 Hesseng

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 750 000,-
Omkostninger	kr	94 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 844 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1982
BRA/BRA-i	173 / 120 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Seljeholtet 12 - en praktisk enebolig på ett plan med skjermet beliggenhet og begrenset innsyn. Boligen ligger på en solrik hjørnetomt, har tre soverom, en svært romslig stue med god takhøyde og en romslig dobbel garasje med isolert bod/hobbyrom.
Boligen er jevnlig oppgradert med blant annet nytt kjøkken (2015), bad (2007), stålpipe (2022), blåseisolasjon på loft (2018), vedovn (2020) og varmepumpe (2023). Yttertak, takrenner og nedløp ble skiftet i 2012. Noe oppgraderinger må likevel påregnes.
Dette er en gjennomført og lettstelt bolig i et attraktivt og familievennlig område.

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!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

+47 905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Seljeholtet 12, 9912 Hesseng

Registerbetegnelse
Gnr. 25, Bnr. 2, Fnr. 261, Sør-varanger kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 750 000,-
Omkostninger	kr	94 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 844 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 861 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 93 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 94 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 22 885,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feste, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal

BRA - i: 120 m²
BRA - e: 53 m²
BRA totalt: 173 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 738 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Byggrunnen er ikke visuelt synlig. Basert på NGUs løsmasekart består byggegrunnen av torv og myr, samt Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Fuktsikring og drenering fra 1982. Fundamenteringen består av støpte betongfundamenter fra 1982. Ringmuren over fundamentet består av murte lettklinkerblokker fra 1982. Utvendig er ringmuren pusset. I krypkjelleren er det synlig at det er montert ståldragere som en del av bæresystemet, og som understøtter stubbegulvet. Terrengforholdene er generelt opparbeidet fra 1982. Alle overflater er snødekt. Utvendige avløpsrør består av plastrør fra 1982 og er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning. Utvendige vannledning består av plastrør fra 1982 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Det gjøres oppmerksom på at det i følge vedlagte kart så ligger noe av vedsjåen og noe av opparbeidet tomt utenfor eiendommens grenser. Kjøper overtar ansvar og risiko ved dette.

Bortfester: Sør-Varanger kommune
Regulert dato: 01.01.2025
Neste regulering: 01.01.2035
Kontraktsdato: 27.07.1982
Gjelder til: 26.07.2062
Festeavgift: 842 kr (inkl. i kommunale avgifter)

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2035. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Byggeår
1982 for enebolig, 1999/2000 for utebod og 2002 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 120 m²: Vindfang, bod, gang, vaskerom, toalettrom, 3 soverom, bad, stue, spisestue, kjøkken.

I tillegg medfølger garasje på 47 m² og bod på 6 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer i hovedsak med bygningsgodkjente tegninger, med unntak av sportsbod og bad som er sammenslått. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår som generelt velholdt, med enkelte oppgraderinger innvendig de siste 10 årene.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2015. Mørke fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate, kjøkkenvask, kitchenboard på vegg, opplegg til komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap. Det må forventes normale bruksmerker. Kjøkkenet er montert av Karigasniemi Kjøkken AS. Det må forventes normale bruksmerker. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Bad fra 2007. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Gulvfliser. Gulvet har elektriske varmekabler. Det er ikke tilstrekkelig med fall til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7mm. Plastsluker fra 2007. Eldre plastsluk til badekar og en sluk til dusj. Tettesjiktet er ukjent. Baderomsinnredning, gulvstående toalett, badekar og dusjnisje m/glassdører. Elektrisk styrt avtrekksvifte. Ingen tilluft.

Vaskerom, 1. etasje:
Vaskerom fra 1982. Gulvbelegg m/oppbrett, malte veggplater, malte himlingsplater, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.

Toalettrom, 1. etasje:
Toalettrom fra 1982. Gulvbelegg, malte veggplater, malte himlingsplater, gulvstående toalett, servant. Det er kun naturlig ventilasjon ut fra ventil i himling.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er generelt godt vedlikehold, der det må forventes normale bruksmerker. Malte profilerte dører fra 1982.
Overflatene består av:
- Gulv: Parkett, laminat, gulvbelegg.
- Vegg: Tapet, trepanel, malte plater og strie.
- Tak: Himlingsplater og takpanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Tradisjonelt isolert stubbegulv består av trekonstruksjoner fra 1982. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser i stue, spisestue, gang og soverom, og det er påvist vesentlige skjevheter i stubbegulvet på 45 mm i stuen, noe som gjenspeiles i tredrageren. Under stubbgulvet er det vindtettet med asfaltplater som er klemt med bord.

Pipe og ildsted:
Pipe består av murte lettklinker blokker fra 1982. Ildsted i stue av kleberstein fra 2020. Varja Entreprenør AS har utført pipe rehabilitering i 2022 ved å føres inn et røyke rør inn i eksisterende pipe.

Krypkjeller:
Krypkjeller under stubbegulv (trekonstruksjoner) fra 1982. Tilgang til kryprom via luke i ringmur.

Vannledninger:
Vanninntak m/stoppekran i kryperom. Vannrørene består primært av kobber rør som forgrener seg til de ulike vann installasjonene (kjøkken, bad og toalett).

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør består av plastrør fra 1982. Lufterør av avløpsrør føres ut over yttertak.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via veggventiler.

Andre VVS-installasjoner:
Luft til luft varmepumpe fra Daikin fra 2023.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er en Trykktank varmer Evalet med et volum på 190 liter, produsert i 1982.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg består av 230V fra 1982. Elektrisk ledningsnett med tilhørende brytere og kontakter er montert åpent og synlig. Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko for brukere av bygget. Det anbefales også at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å sikre at det er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for elektriske feil eller brann.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon: Utvendig trepanel fremstår som værslitt, med delvis synlige sprekkdannelser og tydelige tegn på slitasje fra vær og vind. Det er ikke montert musebånd under trepanelet.

- Vinduer: Aldersmessig vurdering.
- Dører: 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.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Skade på klaffe ventil utvendig, samt mangler kappe. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er kun naturlig ventilasjon via veggventil.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Aldersmessig vurdering.

TG3 - Utvendig:
- Takkonstruksjon/Loft: Det er synlige fuktskjolder ved gjennomføringer på taktroen (kaldloftet), men fuktverdiene på befaringen er målt til 10-12 vektprosent, noe som vurderes som normalt. Over undergurten er det synlig blåseisolert, noe
som gjør inspeksjonen mer krevende. For kompakttaket over stuedelen foreligger det ingen dokumentasjon på oppbygningen, noe som medfører usikkerhet om utførelsen. Det er foretatt stikkprøver med fuktmålingsutstyr på takpanel i dette området, men det ble ikke avdekket unormale forhold.
- Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering. Vannrør i kryperom består av kobberrør og er ikke tilstrekkelig isolert.

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
Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Pkt. 2: Ble lagt nytt takdekke 2012. I 2022 ble det oppdaget lekkasje i gjennomføring til utlufting. Utbedret av Protan Takservice. Sprukket rør på blandebatteri vaskerom januar 2025, pga glemt vindu på gløtt ved sprengkulde ute. Utbedret av Comfort Kirkenes. Er lagt stålrør inni pipa i 2022, utført av Varjat.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Yttertak er tekket med pappshingel fra 2012, utført av Mester Bygg Kirkenes AS. Yttertaket er fullstendig snødekt.

Nedløp og beslag:
Alle beslags løsninger, takrenner, nedløp består av lakkert stål eller tilsvarende fra 2012. Alle overflater er fullstendig snødekt. Takvann føres ut til terreng via utkaster.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger består av trekonstruksjoner fra 1982, med isolert bindingsverk som er vindtettet med papp, luftet med lekter og utvendig kledd med trepanel. Befaringen er foretatt på bakken rundt boligens fasader, hvor det er utført stikkprøver for å kontrollere tilstanden.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen består av trekonstruksjoner fra 1982. Det er både takkonstruksjon med takstoler med kaldloft, samt et sperretak m/drager over stuedelen. Tilgang til kaldloft via loftstrapp ved spisestue. Synlige prefabrikkerte takstoler. Undergurten er isolert med blåseisolering fra 2018. Over sperrene er det montert taktro av bord, tekket med pappshingel. Sperretak m/drager i stuedel er oppført i
trekonstruksjoner. Videre oppbygning er ukjent.

Vinduer:
Hovedsakelig fabrikkmalte trevinduer fra 2001-2016. Eldre 3-lags vinduer fra 1982 (2 stk.) i stue.

Dører:
Malt veranda dør fra 2005. Malt ytterdør fra 2003.

Balkonger og terrasser:
Terrasse oppført i trekonstruksjoner fra ukjent årstall. Terrasse overflater er fullstendig snødekt. Risikoen ved å ikke få befart terrassen tilstrekkelig er konstruksjonsfeil, fuktskader, skader osv.

Garasje:
Garasje oppført i trekonstruksjoner fra 2002. Støpt betongdekke (synlige riss). Yttervegger består av trekonstruksjoner, uisolert bindingsverk som er vindtettet, lufte lekter og trepanel. Takkonstruksjon består av trekonstruksjoner. Uisolert. Stålplate tak direkte på takkonstruksjon. Garasjeport m/portåpner. Det må forventes at bruksmerker på innvendige overflater. Synlige sprekkdannelser på hele betonggulv. Utvendige fasader har behov for vedlikehold.

Utebod:
Utebod oppført i trekonstruksjoner fra 2000. Konstruksjonen er preget av manglende vedlikehold over tid. Synlige fuktmerker på takutstikk fra bod.

Beliggenhet
Seljeholtet 12 ligger i et svært attraktivt og barnevennlig område på Hesseng, med solrike uteplasser og en fin hjørnetomt. Her bor man med alle daglige fasiliteter i umiddelbar nærhet - perfekt for familier i alle livsfaser.
I kort gangavstand finner man tre barnehager, Hesseng flerbruksskole (1.-7. trinn), fotballbane, tennisbane og akebakke med grillhus. Det er også kort vei til Kirkenes videregående skole, samt dagligvarebutikkene Rema 1000 og Kiwi, i tillegg til treningssenter.
Rett utenfor boligen starter de populære labbeløypene, tilrettelagt og sloddet jevnlig av Hesseng Velforening. Her kan man gå til fots, med truger, ski eller spark - og løypene tar deg rett ut i flotte friområder. Fra labbeløypene kan man blant annet gå mot Sandnes, Kirkenes, eller utforske nærområdene rundt Hesseng.
En beliggenhet som kombinerer natur, aktivitet og nærhet til alle nødvendige tilbud.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer på kjøkken og fryseboks i garasje medfølger. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at en av arvingene er ansatt hos Eiendomsmegler1 avd. Kirkenes.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.12.1982, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Bruksendring, utebod og garasje:
Det foreligger fra 1999 som viser at bod er omgjort til kjøkken, og tidligere kjøkken omgjort til spisestue. Mindre fasadeendringer som nye vinduer/verandadører er også medtatt i tegningen, samt utebod inntegnet.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasje datert 02.09.2002.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger iht. eldre reguleringsplan for Bjørkheim med planID 1979101, datert 05.07.1979. En mindre del av eiendommen er regulert til kjørevei og offentlig friområde. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor andre støysoner.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 745 926,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 983 703,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

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

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

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

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

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Helen Andreassen, Janne Andreassen, Torunn Lavde og Anniken Krogseng

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2643
Dato: 02.08.1982
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 170
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

NYE VILKÅR
Dagboknr.: 1525
Dato: 13.04.1992

Registrering av festenr.
Dagboknr.: 1416
Dato: 03.05.1982
Registrering av festenr.

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
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 11-02-2026 av Glenn Arne Johansen Grahn i Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 11.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 09.02.2026
Energiattest, datert 05.02.2026
Bygningstegninger, datert 11.01.1982
Bygningstegninger, datert 29.09.1999
Bygningstegninger garasje, datert 02.09.2002
Midlertidig brukstillatelse, datert 14.12.1982
Matrikkelrapport, datert 03.02.2026

Grunnkart, datert 03.02.2026
Kommuneplan, datert 03.02.2026
Reguleringsplan, datert 03.02.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 23.03.1979
Festekontrakt, datert 27.07.1982
Festekontrakt tillegg, datert 27.01.1992
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 905 11 486
Epost: egil.haugen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Hammerfest
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sjøgata 9, 9600 Hammerfest
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø






















SMALL
OFFICE
STUFF


Hesseng Flerbrukssenter med skole ogbarnehage
Fotballbane

Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
SØR-VARANGER kommune
gnr. 25, bnr. 2, fnr. 261

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 08.02.2026 **Rapportdato:** 11.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19984-1789 **Referansenummer:** JS3152

Autorisert foretak: Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Glenn Arne Johansen Grahn

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

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS utfører takseringstjenester i hele Øst-Finnmark og er sertifisert via Norsk Takst. Bedriften er en aktør i takseringsmarkedet og har spesialisert seg på utførelse av verditakster, boligsalgsrapporter og tilstandsrapporter for boliger. Kontorstedet er på Hesseng i Sør-Varanger kommune. Vi utfører også reklamasjonstakster etter overtakelse av nye boliger, samt er ofte engasjert på overtakelsesforretninger av nye boliger. Videre er bedriften delaktig i diverse annen næringsvirksomhet innen utvikling av eiendom, samt investeringsvirksomhet.

Glenn Arne Grahn har over 10 års bransjeerfaring med taksering av alle typer boliger og leiligheter. Han har lang fartstid som byggmester med tilleggsutdanning innen tømrerfaget, utdanning fra teknisk fagskole (bygg), våtromssertifikat (kontrollerende og utførende) og har utdannet seg som takst ingeniør via Universitet i Stavanger.

Rapportansvarlig

Glenn Arne Johansen Grahn

glennarnegrahn@outlook.com
936 30 582

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
Gnr 25 - Bnr 2
5605 SØR-VARANGER

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i trekonstruksjoner fra 1982, i 1.etasje på ringmur.
Den innvendige tilstanden vurderes å fremstå som oppgradert og modernisert. Innvendige overflater fremstår som gjennomgående godt vedlikeholdt, og det må forventes normale bruks- og aldersrelaterte merker. Boligens utvendige bygningsdeler fremstår med vedlikeholdsbehov. Yttertak er fullstendig snødekt, utvendig kledning fra 1982 og vinduer er skiftet i variernede år, der stuevinduene er fra byggeår.
Det må samtidig nevnes at boligen har behov for oppgradering av kryprom, fundamentering, stubbegulv, vaskerom, tiltak på vannrør, og baderomsplater i våtsonen på bad.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjoner fra 1982. Det er både takstoler med kaldloft og sperretak m/drager over stuedelen. Tilgang til kaldloft via loftstrapp ved spisestue. Synlige prefabrikkerte takstoler. Undergurten er isolert med blåseisolering fra 2018. Over sperrene er det montert taktro av bord, tekket med pappshingel. Sperretak m/drager i stuedel. Videre oppbygning er ukjent. Yttertak er tekket med pappshingel fra 2012, utført av Mester Bygg Kirkenes AS. Pipebeslag og forkantbeslag. Takrenner og nedløp består av lakkert stål fra 2012. Takvann føres ut til terreng via utkaster.

Ytterveggene består av trekonstruksjoner fra 1982, med isolert bindingsverk som er vindtettet med papp, luftet med lekter og utvendig kledd med trepanel. Befaringen er foretatt rundt boligens fasader, der det er foretatt stikkprøve kontroller.

Eldre vinder i stue 3-lags glass fra 1982. Fabrikk malte trevinder fra 2001 - 2016.

Malt veranda dør fra 2005. Malt ytterdør fra 2003.

Terrasse oppført i trekonstruksjoner fra ukjent årstall. Terrasseoverflater er fullstendig snødekt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er generelt godt vedlikehold, der det må forventes normale bruksmerker. Overfaltene består av:
- Gulv: Parkett, laminat, gulvbelegg.
- Vegg: Tapet, trepanel, malte plater og strie.
- Tak: Himlingsplater og takpanel.

Tradisjonelt isolert stubbegulv består av trekonstruksjoner fra 1982. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser i stue, spisestue, gang og soverom, og det er påvist vesentlige skjevheter i stubbegulvet på 45 mm i stuen, noe som gjenspeiles i tredrageren.

Pipe består av murte lettklinker blokker fra 1982. Ildsted i stue av kleberstein fra 1982. Varja Entreprenør AS har utført pipe rehabilitering i 2020 ved å føres inn et røyke rør inn i eksisterende pipe.

Krypkjeller under stubbegulv (trekonstruksjoner) fra 1982.

Malte profilerte dører fra 1982.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra 1982: Gulvbelegg m/oppbrett, malte veggplater, malte himlingsplater, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.

Bad fra 2007: Gulvflis, baderomsplater på vegg, himlingsplater, baderomsinnredning, badekar, toalett og dusjnisje m/glassdører. Det foreligger ingen dokumentajson på våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2015: Mørke fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate, kjøkkenvask, kitchenboard på vegg, opplegg til komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap. Det må forventes normale bruksmerker. Kjøkkenet er montert av Karigasniemi Kjøkken AS. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 1982: Gulvbelegg, malte veggplater, malte himlingsplater, gulvstående toalett, servant. Det er kun naturlig ventilasjon ut fra ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak m/stoppekran i kryperom. Vannrørene består primært av kobber rør som forgrener seg til de ulike vann installasjonene (kjøkken, bad og toalett).

Innvendige avløpsrør består av plastrør fra 1982. Lufterør av avløpsrør føres ut over yttertak.

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

Luft til luft varmepumpe fra Daikin fra 2023.

Varmtvannstanken er en Trykktank varmer Evalet med et volum på 190 liter, produsert i 1982.

Elektrisk anlegg består av 230V fra 1982. Elektrisk ledningsnett med tilhørende brytere og kontakter er montert åpent og synlig. Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggrunnen er ikke visuelt synlig. Basert på NGUs løsmasekart består byggegrunnen av torv og myr, samt Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Fuktsikring og drenering fra 1982.

Fundamenteringen består av støpte betongfundamenter fra 1982. Ringmuren over fundamentet består av murte lettklinkerblokker fra 1982. Utvendig er ringmuren pusset. I krypkjelleren er det synlig at det er montert ståldragere som en del av bæresystemet, og som understøtter stubbegulvet.

Terrengforholdene er generelt opparbeidet fra 1982. Alle overflater er snødekt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
Gnr 25 - Bnr 2
5605 SØR-VARANGER

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Det anbefales også at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å sikre at det er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for elektriske feil eller brann.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	3 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det vises generelt til plan- og fasade tegninger for boligen.

Garasje

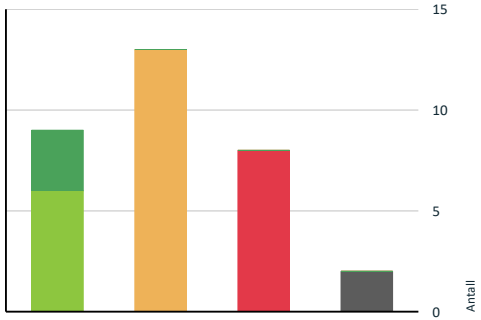
- Det foreligger ikke tegninger

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

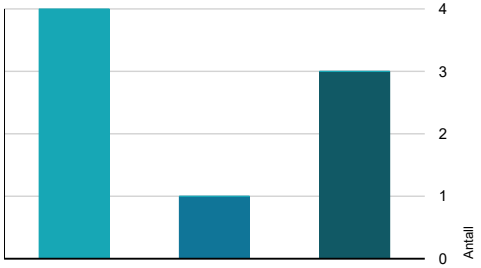
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
Gnr 25 - Bnr 2
5605 SØR-VARANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår 1982

Kommentar

Anvendelse

Standard
Enebolig oppført i trekonstruksjoner fra 1982, der det er foretatt oppgraderinger innvendig de siste ti årene.

Vedlikehold
Boligen er generelt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med pappshingel fra 2012, utført av Mester Bygg Kirkenes AS. Yttertaket er fullstendig snødekt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Risikoen ved å ikke få foretatt en tilstrekkelig befaring av yttertaket eller nær kontroll av beslag og gjennomføringer kan være skjulte skader, pågående lekkasjer eller dårlig håndverk.

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

Det anbefales å foreta en kontroll av yttertaket når takflater er snøfrie.



Dokumentasjon på yttertak.



Yttertaket er fullstendig snødekt.

TG 2 Nedløp og beslag

Alle beslags løsninger, takrenner, nedløp består av lakkert stål eller tilsvarende fra 2012. Alle overflater er fullstendig snødekt. Takvann føres ut til terreng via utkaster.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

Det er ikke mulig å undersøke takrenner, nedløp, stigetrinn og beslag pga snømengder.

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

Overvåk tilstand. Det anbefales å undersøke takrenner, nedløp, stigetrinn og beslag når overflater er frie for snø, men så fort som mulig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av trekonstruksjoner fra 1982, med isolert bindingsverk som er vindtettet med papp, luftet med lekter og utvendig kledd med trepanel. Befaringen er foretatt på bakken rundt boligens fasader, hvor det er utført stikkprøver for å kontrollere tilstanden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
Gnr 25 - Bnr 2
5605 SØR-VARANGER

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapport

Utvendig trepanel fremstår som værslitt, med delvis synlige sprekkdannelser og tydelige tegn på slitasje fra vær og vind. Dette medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, noe som først kan avdekkes ved åpning av veggen. Det er ikke montert musebånd under trepanelet. Uten musebånd er boligen sårbar for inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til strukturelle skader og kostbare utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut det utvendige trepanelet for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det bør også monteres musebånd under trepanelet for å forhindre inntrengning av skadedyr. Manglende vedlikehold eller utbedring kan føre til følgeskader som fuktskader, råteskader og økte reparasjonskostnader over tid.



Utvendig fasader



Luftet trepanel.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjoner fra 1982. Det er både takkonstruksjon med takstoler med kaldloft, samt et sperretak m/drager over stue delen. Tilgang til kaldloft via loftstrapp ved spisestue. Synlige prefabrikkerte takstoler. Undergurten er isolert med blåseisolering fra 2018. Over sperrene er det montert taktro av bord, tekket med pappshingel. Sperretak m/drager i stuedel er oppført i trekonstruksjoner. Videre oppbygning er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlige fuktskjolder ved gjennomføringer på taktroen (kaldloftet), men fuktverdiene på befaringen er målt til 10-12 vektprosent, noe som vurderes som normalt. Over undergurten er det synlig blåseisolert, noe som gjør inspeksjonen mer krevende.

For kompakttaket over stuedelen foreligger det ingen dokumentasjon på oppbygningen, noe som medfører usikkerhet om utførelsen. Det er foretatt stikkprøver med fuktmålingsutstyr på takpanel i dette området, men det ble ikke avdekket unormale forhold. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med hensyn på fukt- og kondensutfordringer. Det må presiseres at tredrager i stuedelen er skjev og følger gulv konstruksjonen i stuedelen. Pga tredragerens skjevhet og stor fare for følgeskader på yttertak og skjev belastning vurderes takkonstruksjonen til TG3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på oppbygningen av kompakt taket for å redusere usikkerhet rundt utførelse og eventuelle skjulte feil eller mangler. Videre bør det gjennomføres jevnlig kontroll av fuktskjolder og overvåking av fuktverdier for å avdekke eventuelle endringer over tid. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for skjulte skader, som kan føre til kostbare utbedringer dersom problemer oppstår. Konsekvens: Ved feil kan det oppstå større følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kaldloft med blåseisolering.



Sperretak m/drager

TG 2 Vinduer

Eldre vinder i stue 3-lags glass fra 1982. Fabrikk malte trevinder fra 2001 - 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Basert på alder og tilstand vurderes over halvparten av forventet levetid å være oppbrukt for vinduene i stuen og for vinduer fra 2001. Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, og det er registrert slitasje på karmer og lignende som følge av bruk og værpåvirkning. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller og værtyper, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel væromslag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales utskifting eller vedlikehold av eldre vinduer for å forbedre isolasjonsevnen og forhindre ytterligere slitasje på karmer og rammer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt varmetap, trekk, og risiko for fuktskader ved eventuelle punkteringer som ikke oppdages i tide.

TG 2 Dører

Malt veranda dør fra 2005. Malt ytterdør fra 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• 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.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjoner fra ukjent årstall. Terrasse overflater er fullstendig snødekt. Risikoen ved å ikke få befart terrassen tilstrekkelig er konstruksjonsfeil, fuktskader, skader osv.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er generelt godt vedlikehold, der det må forventes normale bruksmerker. Overfaltene består av:
- Gulv: Parkett, laminat, gulvbelegg.
- Vegg: Tapet, trepanel, malte plater og strie.
- Tak: Himlingsplater og takpanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tradisjonelt isolert stubbegulv består av trekonstruksjoner fra 1982. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser i stue, spisestue, gang og soverom, og det er påvist vesentlige skjevheter i stubbegulvet på 45 mm i stuen, noe som gjenspeiles i tredrageren. Under stubbgulvet er det vindtettet med asfaltplater som er klemt med bord.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist større åpninger under stubbgulvet, som gir direkte tilgang til isolasjonen mellom trebjelkene. Dette medfører manglende vindtetting og sikring av stubbegulvet i kryprommet. Det er observert synlige isdannelser på bunnsvill og ringmur i kryprommet. Når vindtettingen mangler og isolasjonen er blottlagt, reduseres isolasjonsevnen betydelig. I tillegg vil fuktig uteluft kunne føres direkte inn i isolasjonen, noe som gir økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak må iverksettes for å tette åpningene under stubbegulvet og etablere tilfredsstillende vindtetting, slik at isolasjonen beskyttes mot uteluft og fukt. Videre bør det gjennomføres utbedringer for å forhindre isdannelse og fuktopptak i bunnsvillen, da dette kan føre til råteskader og omfattende skade på konstruksjonen. Tiltakene bør sees i sammenheng med utbedring av kryperom, fundamentering, ringmur og tilhørende ståldragere, og det vil være nødvendig å justere de bærende bygningsdelene for å rette opp stubbgulvet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plate faller ned.



Synlig fukt på undersiden av stubbegulvet og is mot ringmur.

Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
Gnr 25 - Bnr 2
5605 SØR-VARANGER

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapport



Manglende vindtetting under stubbegulvet.



Isdannelse og fukt direkte mot bunnsvill.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe består av murte lettklinker blokker fra 1982. Ildsted i stue av kleberstein fra 2020. Varja Entreprenør AS har utført pipe rehabilitering i 2022 ved å føres inn et røyke rør inn i eksisterende pipe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Ildsted i stue.

TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under stubbegulv (trekonstruksjoner) fra 1982. Tilgang til kryprom via luke i ringmur.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist en del rim dannelser på innsiden av ringmuren samt forhøyede fuktverdier i krypkjelleren. Det er ikke lagt plastfolie (fuktsperre) på bakken i kryprommet, noe som medfører at fuktighet fordamper fra grunnen og opp i konstruksjonen. Det er også risiko for at utvendig vann fra terreng kan trenge inn i kryprommet.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og legges plastfolie (fuktsperre) på bakken i krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i trekonstruksjonene, samt forringelse av innemiljøet. Det bør også vurderes tiltak for å hindre innsig av vann fra terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypekjeller.



Krypekjeller.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte dører fra 1982.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom fra 1982: Gulvbelegg m/oppbrett, malte veggplater, malte himlingsplater, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er 44 år gammelt, og levetiden vurderes som oppbrukt. Alle overflater, inkludert gulv, vegger og tak, bør oppgraderes innen rimelig tid for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres, inkludert utskifting av alle overflater og oppgradering av tettesjikt, for å tilfredsstille dagens krav og sikre mot fuktskader. Konsekvensen av å ikke gjennomføre totalrenovering er økt risiko for følgeskader på konstruksjonen og skjulte konstruksjoner, som kan medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

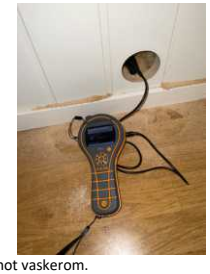


Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking fra bad mot vaskerom.



Hulloversikt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2007: Gulvflis, baderomsplater på vegg, himlingsplater, baderomsinnredning, badekar, toalett og dusjnisje m/glassdører. Det foreligger ingen dokumentajson på våtrom.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Bad.



Dusj nisje.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
Gnr 25 - Bnr 2
5605 SØR-VARANGER

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av skadede plater.
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mindre fuktskade nederest på baderomsplate under blandebatteri.



Mindre fuktskade nederst på baderomsplate (motsatt side av blandebatteri).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser. Gulvet har elektriske varmekabler. Det er ikke tilstrekkelig med fall til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må vurderes tiltak for å utbedre fall forholdene til sluk, da utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket. Konsekvensen av dette er økt risiko for vannansamling på gulvet, som igjen kan medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert brukssikkerhet. Vær oppmerksom ved bruk, og vurder bruk av dusjkabinett for å begrense vannsprut på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluker fra 2007. Eldre plastsluk til badekar og en sluk til dusj. Tettesjiktet er ukjent.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ukjent membran på badet, kombinert med eldre plastsluk, medfører økt risiko for alvorlige, skjulte vannskader. Usikkerhet rundt membranens alder og tilstand gir økt risiko for fuktskader, spesielt dersom membranen er gammel (typisk over 20–30 år). Alder er 19år.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstanden til tettesjiktet. Konsekvensen av manglende eller ukjent tettesjikt er økt risiko for alvorlige, skjulte fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.



Eldre plastsluk under badekar.



Nyere plastsluk i dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning, gulvstående toalett, badekar og dusj nisje m/glassdører.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte. Ingen tilluft.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

Skade på klaffe ventil utvendig, samt mangler kappe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det må forventes å montere ny utvendig ventil m/kappe.



Avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Hulltaking mot dusjsone fra bod.



Hull oversikt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015: Mørke fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate, kjøkkenvask, kitchenboard på vegg, opplegg til komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap. Det må forventes normale bruksmerker. Kjøkkenet er montert av Karigasniemi Kjøkken AS. Det må forventes normale bruksmerker.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Kjøkkeninnredning (1)



Kjøkkeninnreding (2)

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
Gnr 25 - Bnr 2
5605 SØR-VARANGER

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 1982: Gulvbelegg, malte veggplater, malte himlingsplater, gulvstående toalett, servant. Det er kun naturlig ventilasjon ut fra ventil i himling.

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

Det er kun naturlig ventilasjon via veggventil.

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

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte isteden for naturlig ventil.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vanninntak m/stoppekran i kryperom. Vannrørene består primært av kobber rør som forgrener seg til de ulike vann installasjonene (kjøkken, bad og toalett).

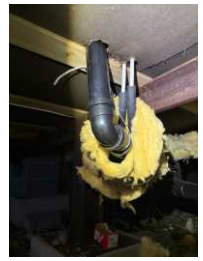
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på alder og tilstand på vannrør. Vannrør i kryperom består av kobber rør og er ikke tilstrekkelig isolert. Vannrør i kryperom som ikke er tilstrekkelig isolert utgjør en betydelig risiko for frostsprengning, vannlekkasjer og påfølgende alvorlige fuktskader på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannrørene i kryperom må isoleres tilstrekkelig innen rimelig tid. Dette for å redusere risikoen for frostsprengning, vannlekkasjer og påfølgende fuktskader på boligen. Videre bør det vurderes utskiftning av eldre kobberrør, da alder og tilstand øker sannsynligheten for plutselige skader og lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



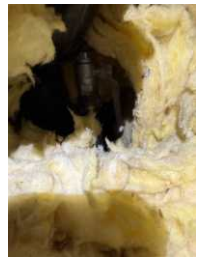
Vannrør.



Vannrør av nyere type kobber.



Uisolerte vannrør i kryprom,



Vanninntak m/stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør består av plastrør fra 1982. Lufterør av avløpsrør føres ut over yttertak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å planlegge for utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.



Lufting av avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra Daikin fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



Luft til luft varmepumpe fra Daikin

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er en Trykktank varmer Evalet med et volum på 190 liter, produsert i 1982.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg består av 230V fra 1982. Elektrisk ledningsnett med tilhørende brytere og kontakter er montert åpent og synlig. Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det forleligger ingen samsvarserklæring eller sluttkontroll.

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

Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
Gnr 25 - Bnr 2
5605 SØR-VARANGER

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Basert på alder og tilstand på elektrisk anlegg. Levetid vurderes å være utgått på anlegget og det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, vedlikehold eller oppgraderinger. Det anbefales på engasjere en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet til å foreta en helhetskontroll av elektrisk anlegg.



Sikringsskap m/skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggrunnen er ikke visuelt synlig. Basert på NGUs løsmasekart består byggegrunnen av torv og myr, samt Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.



Ngus løsmassekart.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering fra 1982.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Basert på observasjoner i kryperommet, hvor det er svært fuktig og endel rim, vurderes forholdene være ugunstige. Fuktige grunnforhold i kombinasjon med drenering fra 1982 medfører økt risiko for fuktskader, følgeskader og tiltak for utbedring anbefales. Dreneringen fra 1982 har overskredet forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må etableres ny drenering og fuktsikring for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for råte, muggdannelse og skader på byggets bærekonstruksjoner, samt forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen består av støpte betongfundamenter fra 1982. Ringmuren over fundamentet består av murte lettklinkerblokker fra 1982. Utvendig er ringmuren pusset. I krypkjelleren er det synlig at det er montert ståldragere som en del av bæresystemet, og som understøtter stubbegulvet.

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

Ringmuren er snødekt rundt boligens fasade, men er stedvis synlig. Det er observert riss- og sprekkdannelser, særlig ved nedløp. Innvendig i kryprom er det synlig at ringmuren er svært fuktig med en del rimdannelser. Det er synlig rustdannelser på samtlige stål dragere, som fungerer som en del av boligens bæresystem. Vedvarende fukt påvirkning kan over tid redusere stålets strukturelle kapasitet. Det er påvist vesentlige skjevheter, noe som gjenspeiles i stubbgulv og takkonstruksjon over stuedelen.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av riss og sprekker i ringmuren. Tiltaket må vurderes i sammenheng med ny fuktsikring og drenering. Når masser er fjernet, må ringmuren utbedres. Rustdannelser på ståldragere må følges opp og utbedres. Det må forventes å justere høyder og justere stubbgulv og tredrager til korrekt nivå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekkdannelse i ringmur ved utkaster.



Ståldragere (2).



Ståldragere (1).



Ståldragere (3).

TG IU Terrengforhold

Terrengforholdene er generelt opparbeidet fra 1982. Alle overflater er snødekt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør består av plastrør fra 1982 og er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning. Utvendige vannledning består av plastrør fra 1982 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

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

Det foreligger usikkerhet rundt type rør og utførelse for utvendige vann- og avløpsledninger, da det ikke finnes dokumentasjon eller nærmere kjennskap til hvordan disse er lagt. Det er ikke observert symptomer på brudd. Vann- og avløpsrørene, samt tilhørende koblinger, er av eldre dato og har redusert forventet levetid. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for fremtidige skader eller lekkasjer.

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

Det anbefales å overvåke anlegget nøye og vurdere nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader. Det må forventes å oppgradere utvendige vann- og avløpsledninger.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
Gnr 25 - Bnr 2
5605 SØR-VARANGER

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko for brukere av bygget. Det anbefales også at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å sikre at det er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for elektriske feil eller brann.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Det anbefales også at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å sikre at det er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for elektriske feil eller brann.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 490 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 300 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**300 000**
Utebod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 650 000**

Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
Gnr 25 - Bnr 2
5605 SØR-VARANGER

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

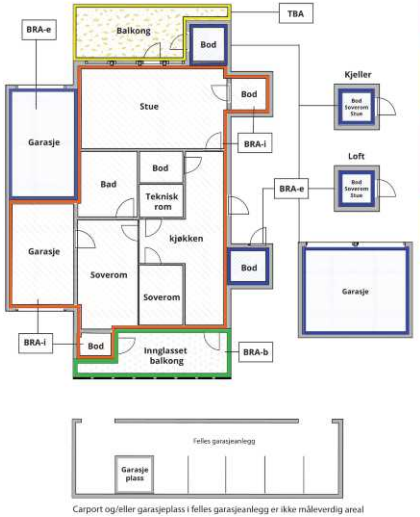
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	120			120	
SUM	**120**				
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bod, gang, vaskerom, toalettrom, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, stue, spisestue, kjøkken		

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det vises generelt til plan- og fasade tegninger for boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	118	2
Garasje	0	47
Utebod	0	0

Kommentar

Enebolig	Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.
Garasje	Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.
Utebod	Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.2.2026	Glenn Arne Johansen Grahn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5605 SØR-VARANGER	25	2	261	0	738 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Seljeholtet 12

Hjemmelshaver
Andreassen Astrid Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er lokalisert i et etablert boligfelt i Seljeholtet, relativt sentralt på Hesseng.
Boligfeltet vurderes å være ferdigstilt på 1980-tallet.
Omkringliggende bebyggelse består primært av tilsvarende eneboliger oppført i 1.etg.
Det må sies å være kort avstand til Hesseng flerbrukssenter (barneskole) ca. 400 meter, Knausen barnehage ca. 350 meter (luftlinje), dagligvarehandel (Rema) ca. 950 meter, treningssenter (EVO) ca. 950 m, Intersport 950 m, Jernia med post i butikk 950 m.
Avstand til Kirkenes er ca. 5km og det må nevnes at det er tilrettelagt for gang- og sykkelvei fra Hesseng til Kirkenes.
Det er også tilrettelagt for kollektivtransport med buss.

Adkomstvei

Adkomstvei fra Seljeholtet (kommunal vei).

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i egen reguleringsplan for området. PlanID: 1979101.

Om tomten

Eiendommen er på ca. 738m2 og er en festet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt grunnboksdokument.

Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
Gnr 25 - Bnr 2
5605 SØR-VARANGER

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 2002

Kommentar

Standard
Garasje oppført i trekonstruksjoner fra 2002.

Vedlikehold
Det må generelt forventes vedlikehold.

Beskrivelse
Garasje oppført i trekonstruksjoner fra 2002:
- Støpt betongdekke (synlige riss).
- Yttervegger består av trekonstruksjoner, uisolert bindingsverk som er vindtettet, lufte lekter og trepanel.
- Takkonstruksjon består av trekonstruksjoner. Uisolert. Stålplate tak direkte på takkonstruksjon.
- Garasjeport m/portåpner.

Det må forventes at bruksmerker på innvendige overflater. Synlige sprekkdannelser på hele betonggulv. Utvendige fasader har behov for vedlikehold.

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

Utebod



Anvendelse

Byggeår 2000

Kommentar

Standard
Utebod oppført i trekonstruksjoner fra 2000.

Vedlikehold
Utebod er generelt vedlikeholdt, men er preget av lekkasje fra tak ved utstikk.

Beskrivelse
Utebod oppført i trekonstruksjoner fra 2000. Konstruksjonen er preget av manglende vedlikehold over tid. Synlige fuktmerker på takutstikk fra bod.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	05.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	20.03.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	18.02.2026	
3	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Seljeholtet 12 , 9912 HESSENG
Gnr 25 - Bnr 2
5605 SØR-VARANGER

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 09.02.2026
Krogseng Anniken A

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anniken Andreassen Krogseng

Boligen

Seljeholtet 12
9912 Hesseng

5605-25/2/261/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Ble lagt nytt takdekke 2012. I 2022 ble det oppdaget lekkasje i gjennomføring til utlufting. Utbedret av Protan Takservice.
Sprukket rør på blandebatteri vaskerom januar 2025 pga glemt vindu på gløtt ved sprengkulde ute. Utbedret av Comfort Kirkenes.
Er lagt stålrør inni pipa i 2022, utført av Varjat

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	**Seljeholtet 12, 9912 HESSENG**
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256532**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **117957128**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **396,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 691 kWh**

Seljeholtet 12, 9912 HESSENG

Detaljering

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

Seljeholtet 12, 9912 HESSENG

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

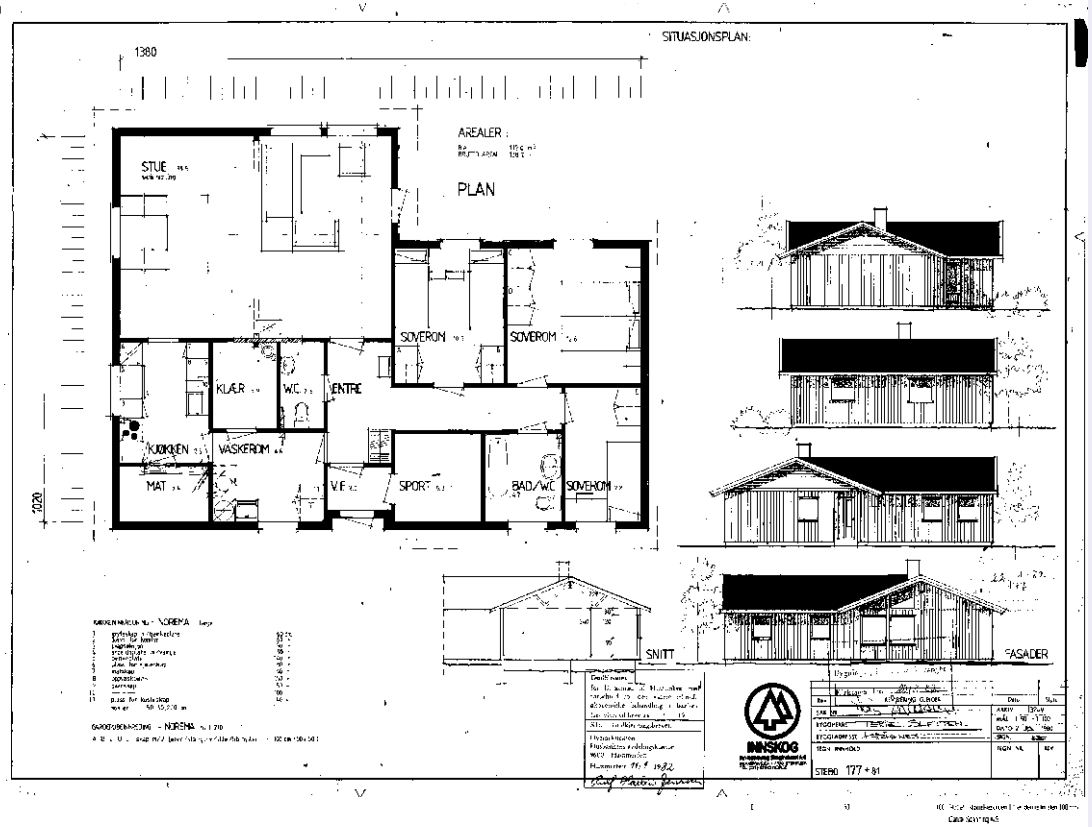
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

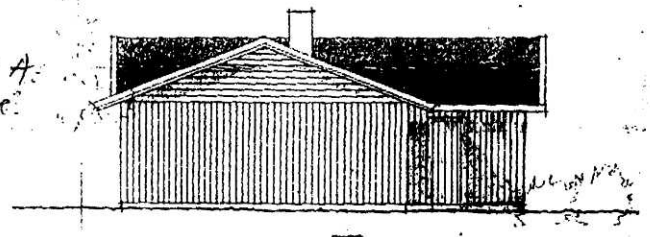


29/09/1999 00:50 78931159

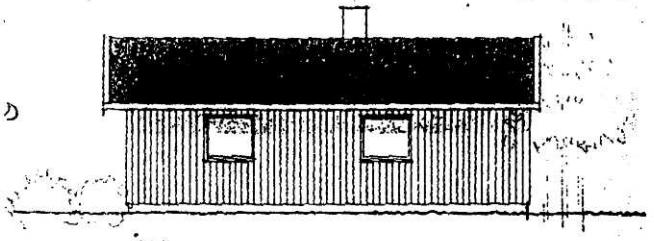
SITUASJONSPLAN: RICA ARCTIC HOTEL AS

VEDLEGG 1.

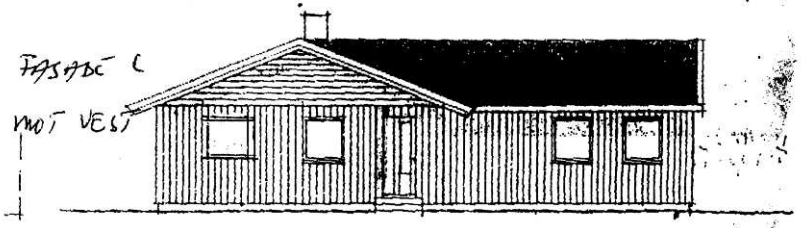
FASADE A:
MOT SØR.



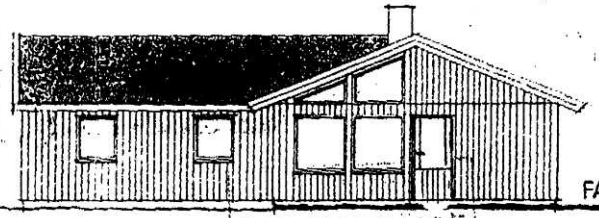
FASADE B
MOT NORD



FASADE C
MOT VEST



FASADE D
MOT ØST.



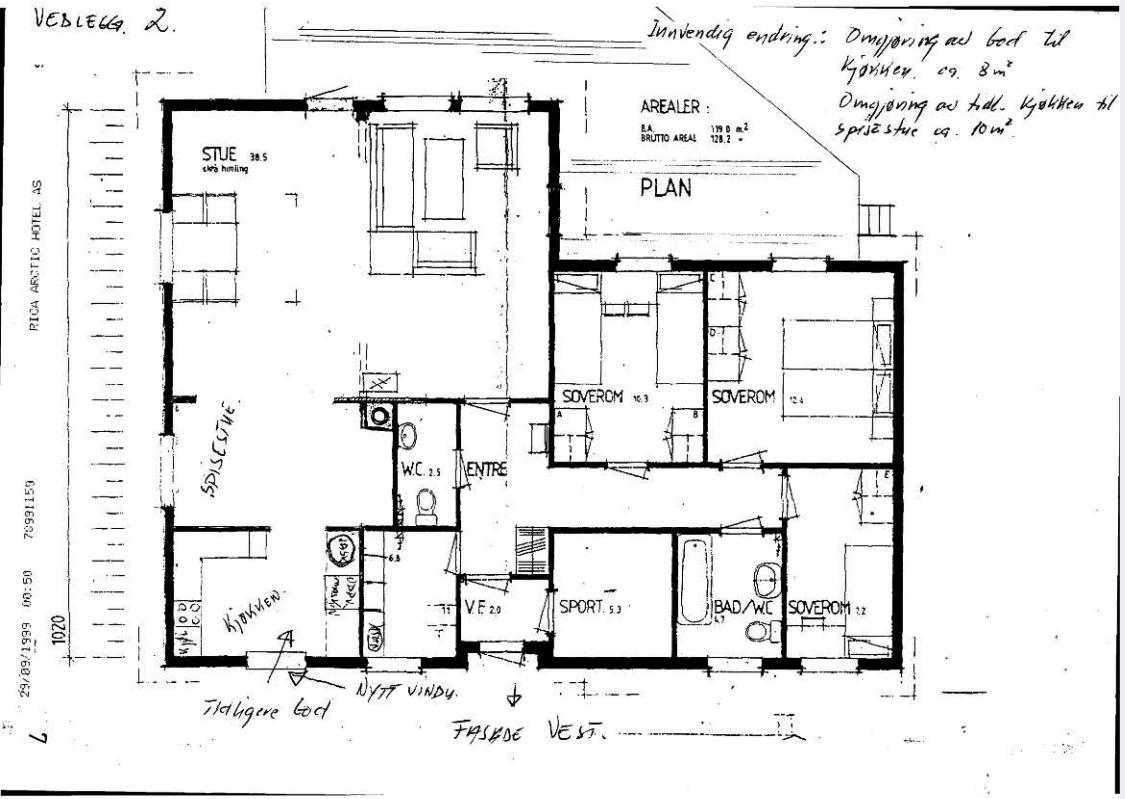
SNITT

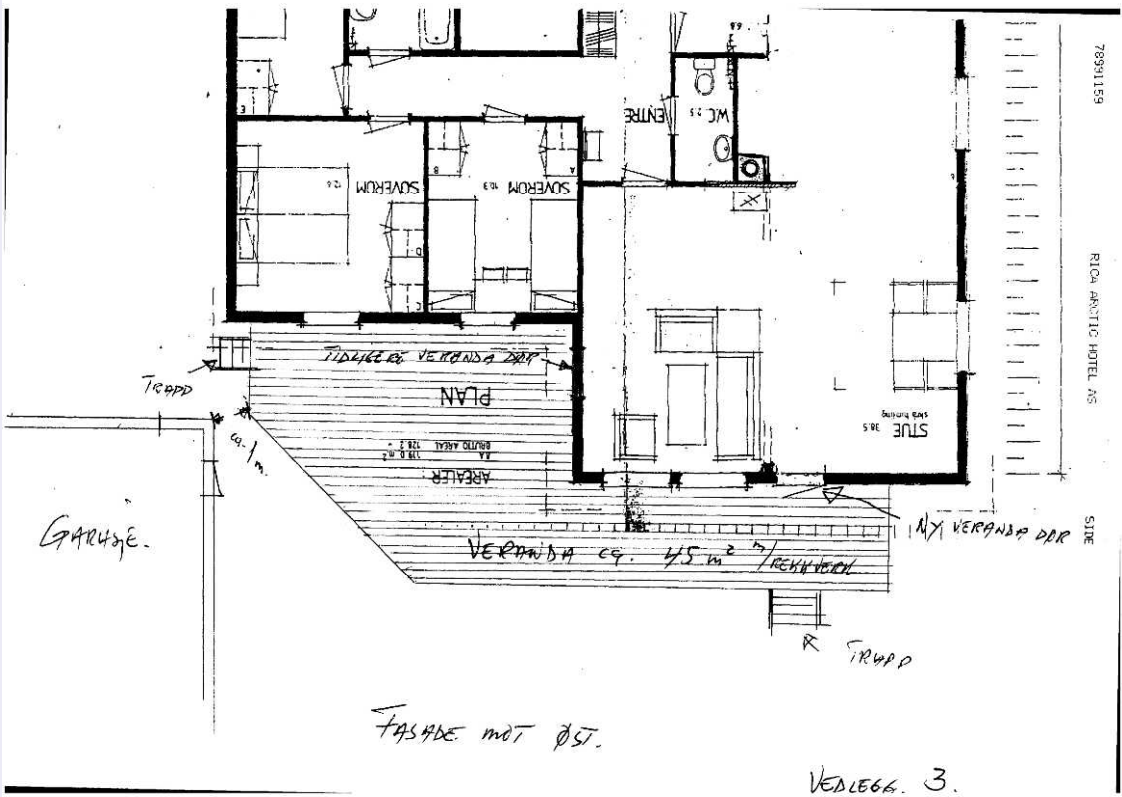
FASAD

INNSKOG
Inn-Trøndelag Skogbruksskole A/S
STEBO 177 + 81

VEDLEGG 2.

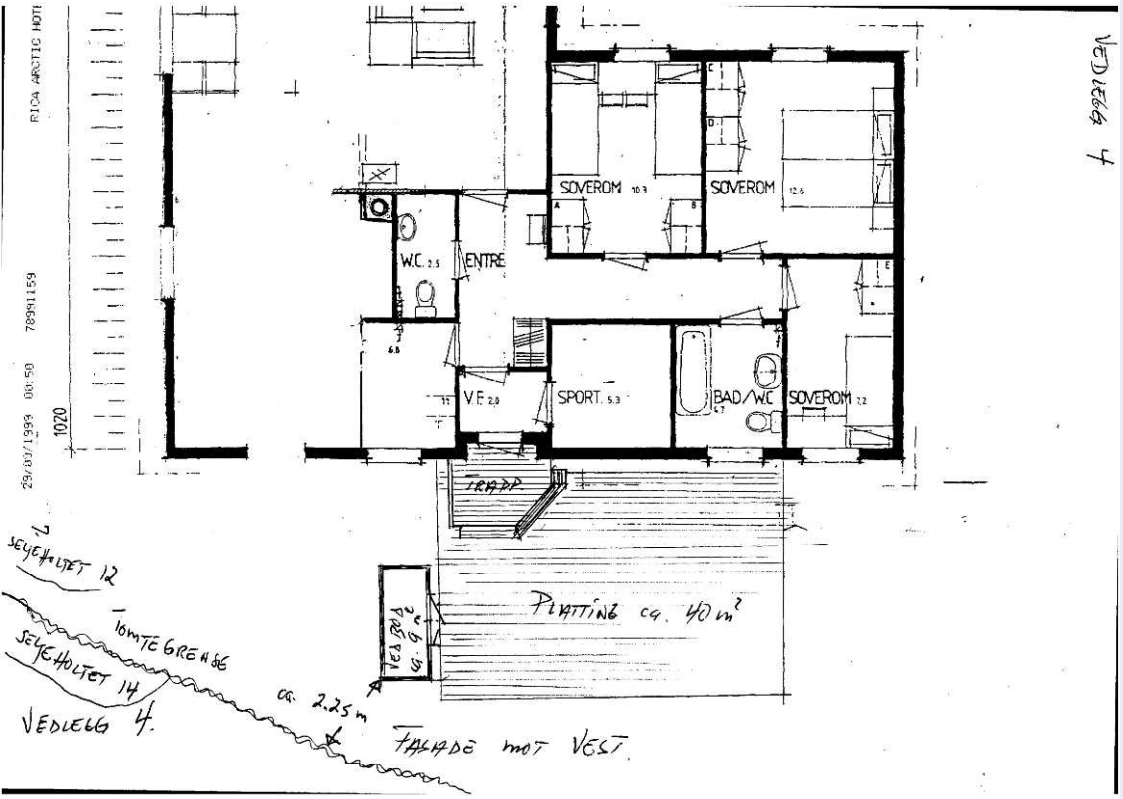
Innvendig endring.: Omgjøring av gang til kjøkken. ca. 8 m²
Omgjøring av tidl. kjøkken til spisestue ca. 10 m²

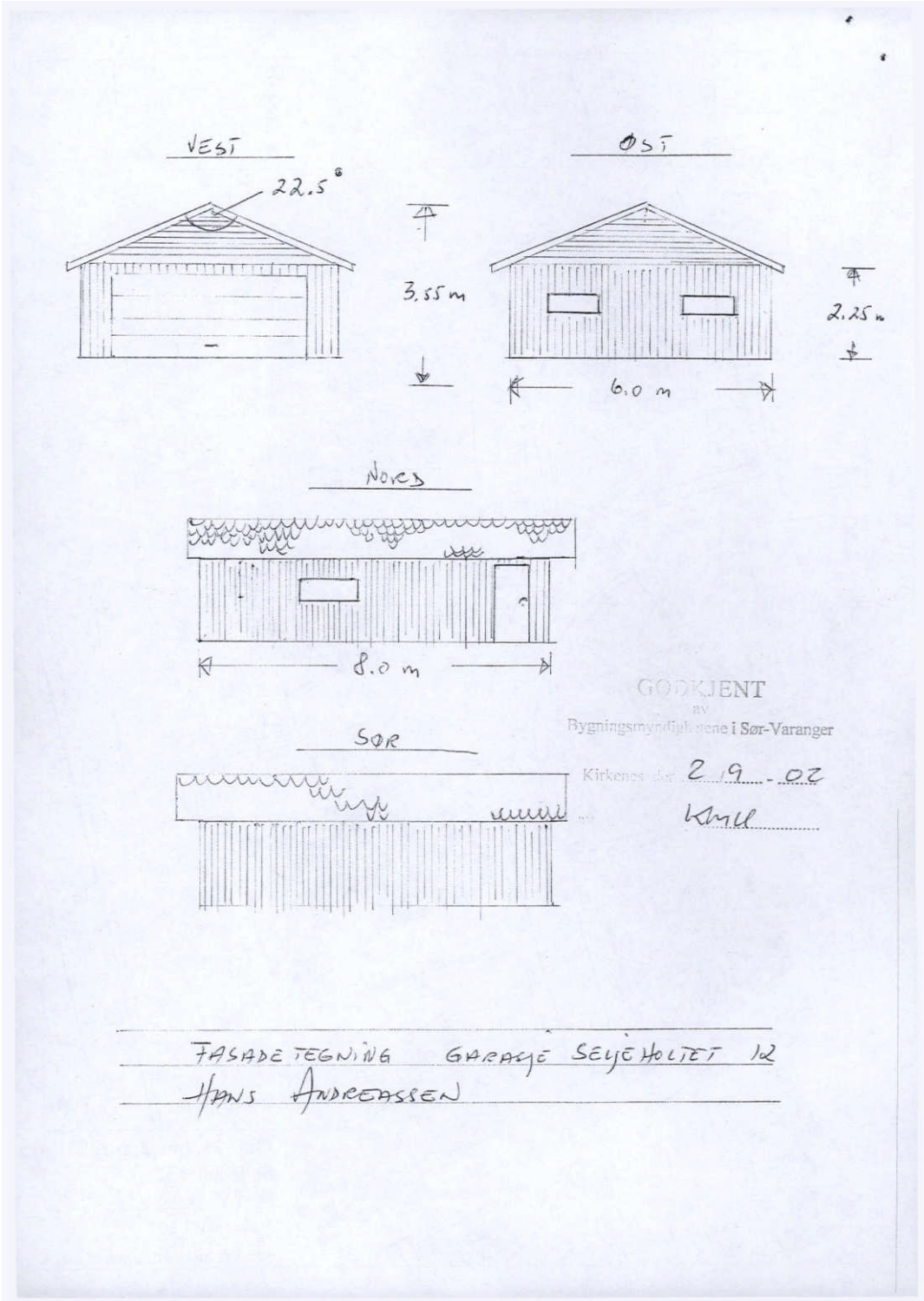




VEDLEGG. 3.

RICA ARCTIC HOTEL AS 79911159 29/09/1999 08:50 1020





0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SØR-VARANGER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN

Herr Terje Sletten
Seljeholtet 12

9912 HESSENG

Postboks 38
9901 Kirkenes
Telefon 085 - 91 601
Postgiro 5 98 96 03
Bankgiro 7595.30.02302
4920.20.03728

DERES REF.: VÅR REF.: J.nr.2896/82 KL/is DATO: 14. desember 1982

Midlertidig brukstillatelse. Bygningslovens § 99 nr. 2.

En viser til befaring den 9. desember d.å. og kan meddele Dem midlertidig brukstillatelse av bolig på Gnr.25, Bnr.2, Fnr.261 (tomt nr.4090), Seljeholtet 12, Hesseng.

Ved befaringen ble følgende mangler notert:

1. Utvendige arbeider.

a. Montasje permanent inngangstrapp.

b. Beis vegger m.v.

2. Innvendige arbeider.

a. Bod, reol kuttes slik at avstand til feieluke blir minst 30 cm.

Forskriftsmessig hus- og takstige må anskaffes.

Noterte mangler forutsettes rettet innen 1. august 1983.
Avgiftsgrunnlag feiing: 1 pipe inntil to etasjer.

Oscar A. Torgersrud
Bygningssjef

Kare Larsen
Bygn.kontr.

Kopi til:

Sparebanken Nord, Kirkenes
Husbankens avdelingskontor, Hammerfest
Takstbestyrer Nils Teigen, Nyborg
Kommunekassereren i Sør-Varanger, her
Sør-Varanger bolig- og byggekontor, her
Sør-Varanger bygningsråd, her

Vedlegg:

— Ildstedserklæring
Supplement til brannlovens § 24
Vedr. renovasjonsordningen

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 2, Festenr 261	**Kommune:**	5605	Sør-Varanger
Adresse:				
Veiadresse:	Seljeholtet 12, gatenr 14535 9912 Hesseng	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	203 16	Bjørkheim Hesseng
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	11080201 8682	Sør-Varanger Hesseng

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	T1491/4090	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.04.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	738,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Seljeholtet 12	Bolig	121,0	Kjøkken	4		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	121,0	Igangset.till.:	15.06.1982
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	121,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1982
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117957128			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		121,0		121,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.09.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.09.2002
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.12.2002
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	15227273			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

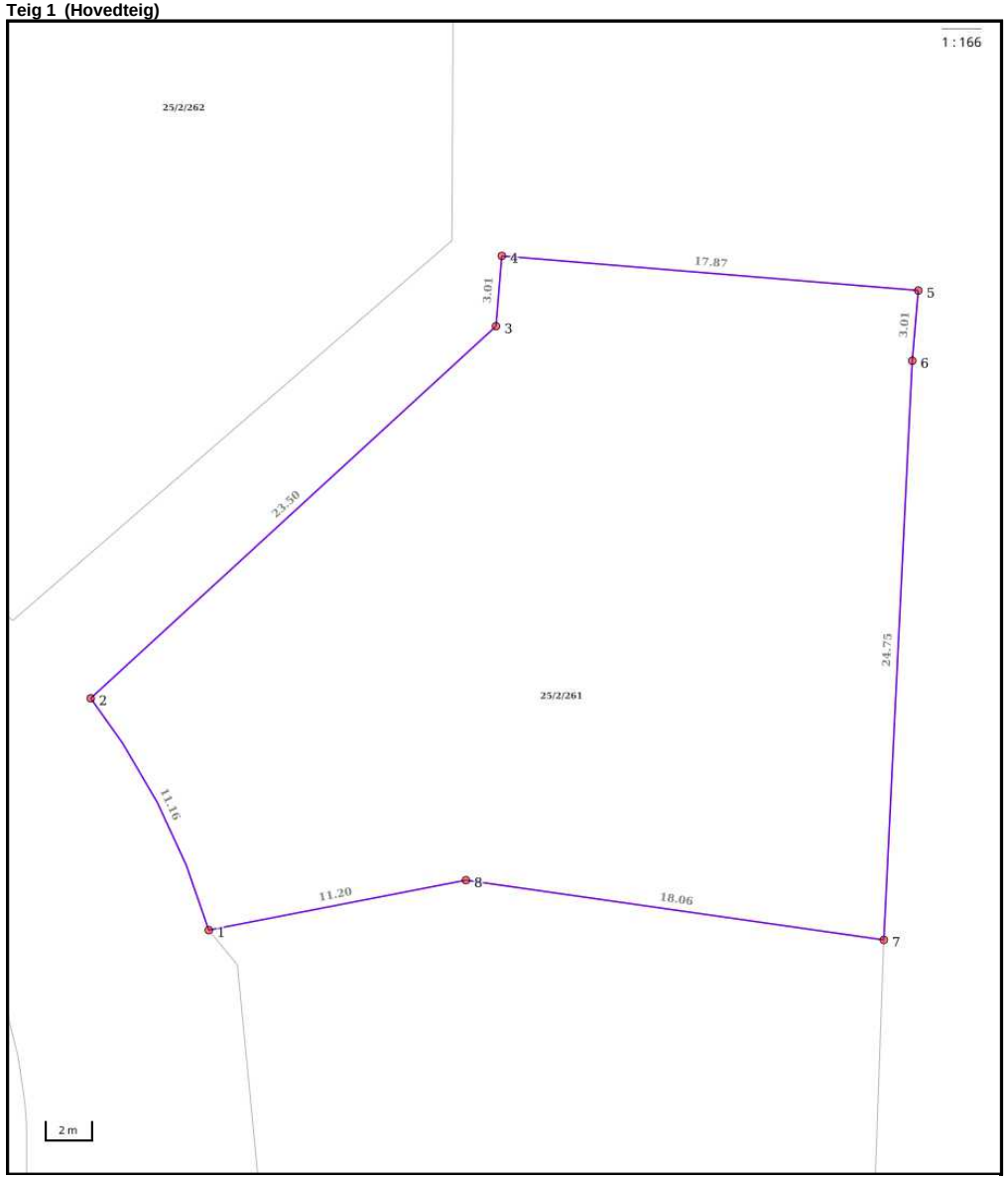
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 738,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 35

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 734 674,30	615 738,41	11,16m	Terrengmålt	36	-30,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 734 684,98	615 735,40	23,50m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 734 697,16	615 755,50	3,01m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 734 700,05	615 756,33	17,87m	Terrengmålt	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 734 695,12	615 773,51	3,01m	Terrengmålt	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 734 692,23	615 772,67	24,75m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 734 668,23	615 766,64	18,06m	Terrengmålt	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 734 674,23	615 749,61	11,20m	Terrengmålt	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

Kommune: 5605 Sør-Varanger
Eiendom: 5605/25/2/261/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 5605 Sør-Varanger
Eiendom: 5605/25/2/261/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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

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

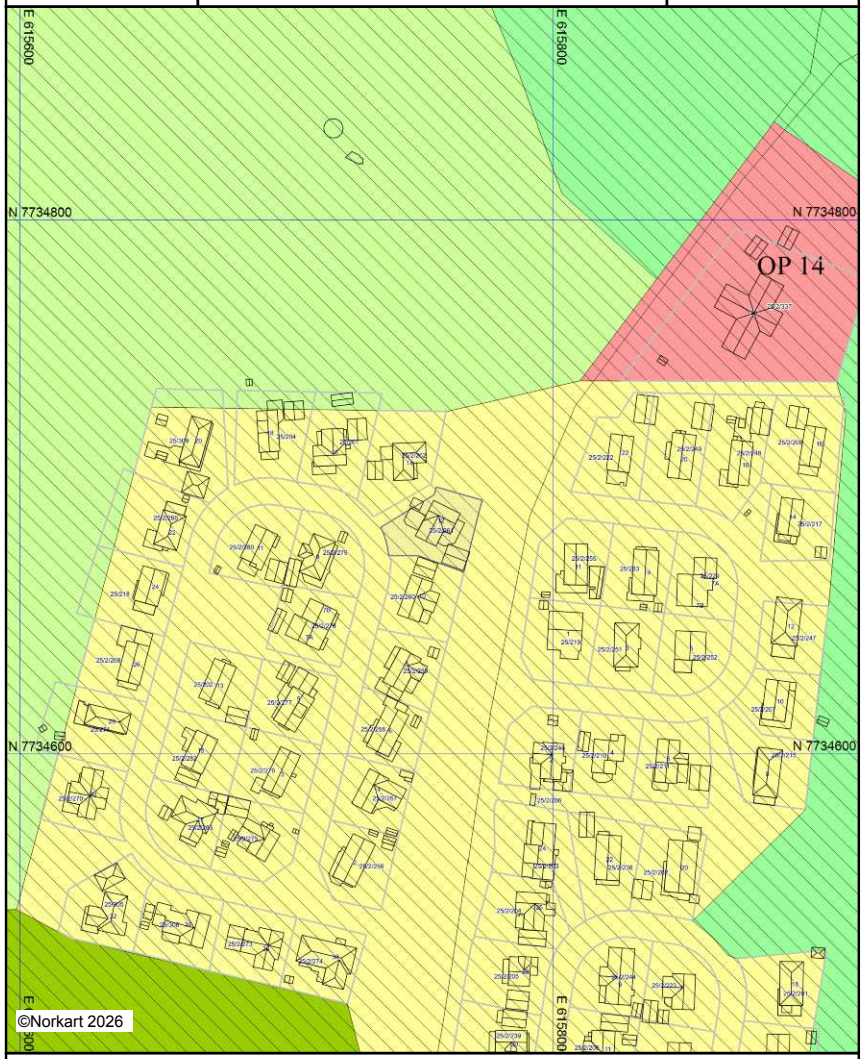
Kommuneplankart

Sør-Varanger kommune

Eiendom: 25/2/261
Adresse: Seljeholtet 12
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Støysone - Ander støysoner
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

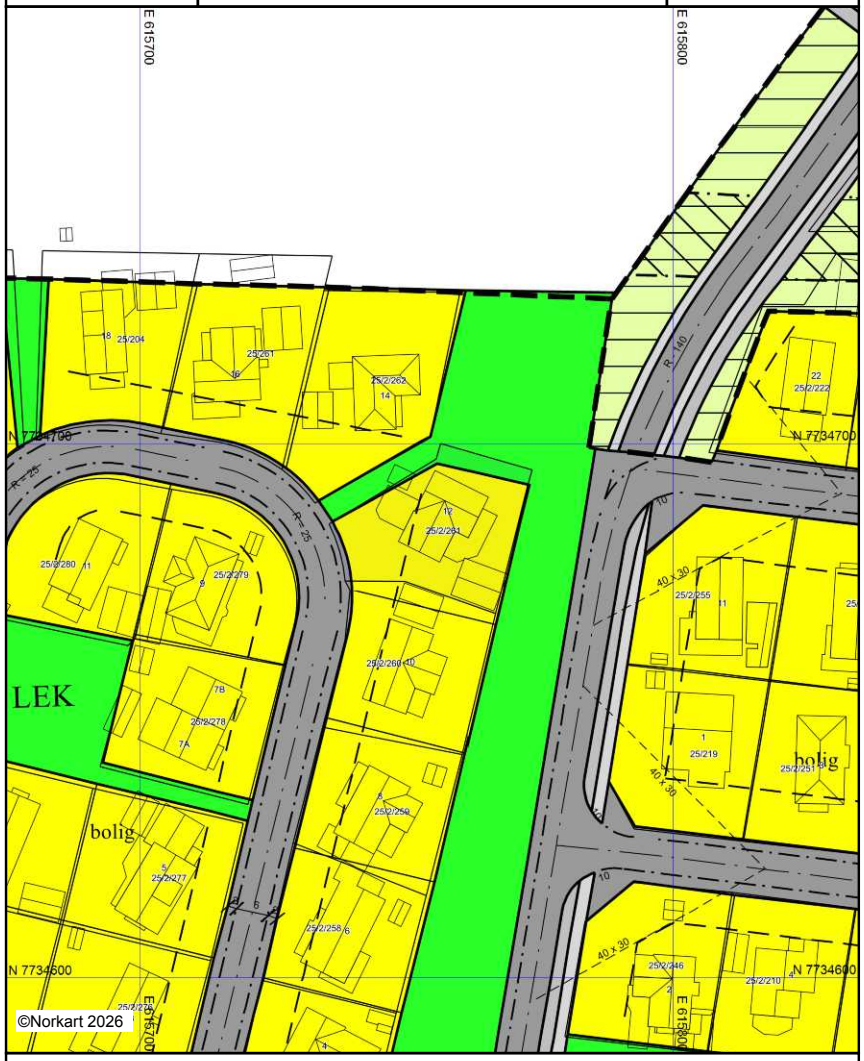
Reguleringsplankart

Sør-Varanger kommune

Eiendom: 25/2/261
Adresse: Seljeholtet 12
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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



Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Bjørkheim, Hesseng

Kommunestyrevedtak: 23.03.1979

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§2.

Areal til småhusbebyggelse.

a. I området kan oppføres bolighus inntil 1 ½ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
b. For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for oppstilling av minst 2 biler – garasje iberegnet.
c. Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset. Frittliggende garasjer bør samordnes i tomtegrense. Enkeltgarasje kan plasseres i tomtegrense i den grad det fremgår av illustrasjonsplaner.

   Hvor deler av fellesareal (tun) for flere eiendommer er avsatt til garasjer, skal disse bygges som et samlet garasjebygg.

   plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan bilagt byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§3.

Bolighus på eksisterende matrikulerte eiendommer innenfor planområdet.

a. Samlet utnyttelsesgrad (gulvareal: tomteareal) skal være 0.06 – 0.08.
   For den enkelte eiendom, eller grupper av eiendommer kan bygningsrådet godkjenne utbyggingsplaner med avvikende utnyttelsesgrad.
b. Bygningsrådet kan forlange reguleringsplan for en så stor del av arealet som det finner nødvendig ut fra hensynet til en helhetsløsning for området.

§4.

Areal for offentlig formål.

Arealene kan nyttes til skole og daginstitusjon/grendehus.
Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer.

§5.

Areal for mekanisk verksted.

a. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje med max. 9 m høyde.
b. Den ubebygde del av tomta skal til enhver tid holdes ryddig
c. For å oppnå en tilfredsstillende avgrensning og avskjerming mot områdene i vest, skal det her opparbeides et grønt belte på minst 3 m bredde med plantede trær.
d. Ved eventuell overgang til annen virksomhet skal bygningsrådet vurdere om denne er av en slik karakter at den av hensyn til naboer kan tåles på tomta.

§6

Friområder.

a. Lysløype tillates oppført fra skoleområdet og nordover i grøntkorridor. Lysmastene plasseres i ca. 10 m avstand fra ytterste tråd på høyspentledning.
b. I forbindelse med idrettsanlegget skal garderobe/klubbhus bygges som vist på planen.
c. Ballfelt og lekeplasser forutsettes opparbeidet i nødvendig utstrekning.
d. Bygninger med naturlig tilknytning til friområdene f.eks. leskur og barnepark med tilhørende lokaler, kan oppføres i friområdene når dette etter bygningsrådets skjønn ikke reduserer arealets bruksverdi som friareal.

§7.

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger det er naturlig å se under ett, får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

   Før utbyggingen av arealene til offentlige formål, mekanisk verksted og idrettsplass, kan bygningsrådet forlange en detaljert bebyggelsesplan.

b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
c. Eksisterende vegetasjon og markflate skal i størst mulig grad skånes under utbygging. Unødig skade skal gjenopprettes.
d. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
e. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet.

Finnmark Fylkesmannsembete, Vadsø, den 5. juli 1979.

Anders Aune

Gnr. 25, bnr. 2, fnr. 261

DAGBOKFØRT

FESTEKONTRAKT 02AU682 02643

SORENSKRIVEREN I
TANA OG VARANGER

§ 1.

Partene og tomta.

Sør-Varanger kommune som fester av en del av boligområdet Bjørkheim, i Sør-Varanger kommune, Finnmark fylke (~~tomt nr. 1491 av A/S Sydvarangers grunn~~)

fester herved bort til TERJE SLETTEN

pers.nr. [redacted] en byggetomt stor ~~xx~~.765,5 m2 av eiendommen.

§ 2.

Nærmere beskrivelse av tomta.

Målebrev med nøyaktig areal ~~tinglyses senere~~ er tinglyst 3/5-82.

§ 3.

Festeavgifta.

I festeavgift betaler festeren årlig

kr. 107,-

beregnet etter 14 øre pr. m2.

Det tas forbehold om regulering av festeavgifta når tomta er oppmålt.

Festeavgifta betales forskuddsvis hvert års 1. mars.

Avgifta reguleres hvert 10. år.

Dersom Kongen ikke vedtar forskrifter til tomtefestelovens § 14 nyttes Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks som justeringsgrunnlag.

§ 4.

Sikkerhet for festeavgifta.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder Sør-Varanger kommune seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta. Hvis bygningen(e) er pantsatt i Den Norske Stats Husbank, skal Sør-Varanger kommune til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til framtidig avgift.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er Sør-Varanger kommune berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetida.

Festetida gjelder fra d.d. til 17/8-2026.

Ved festetidas utløp skal festeren ha fortrinnsrett til fornyelse av festet.

§ 6.

Overdragelse av festeretten.

Under festetida kan festet overdras til noen annen som Sør-Varanger kommune måtte godkjenne og som da inntrer i samtlige rettigheter og forpliktelser etter kontrakten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt, jfr. dog § 9.

b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c. Festeavgifta ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetida eller evt. lånets løpetid, jfr. dog § 9.

§ 8.

Spesielle vilkår.

a. Festeren er forpliktet til å holde bygningen(e) forsvarlig forsikret - likesom han ikke - uten formannskapets samtykke - kan nedrive eller bortflytte noen av de bygninger(ene) som står på tomta.

b. Festeren er forpliktet til å bære de utgifter som kommunen eller noen av dens institusjoner måtte pålegge i anledning av vann-, kloakk-, renovasjons- og brannvesen.

c. Bygningene som oppføres på tomta må være i samsvar med bygningslovens bestemmelser, likesom plan for bebyggelsen må være godkjent av bygningsrådet før byggearbeidet settes igang.

d. Byggearbeidet må være igang innen .....
I motsatt fall går tomta automatisk tilbake til kommunen.

e. De på området stående trær må mest mulig skånes.

§ 9.

Kommunens hjemmel.

Den festede tomt er en del av den statsgrunn som A/S Sydvaranger har ervervet bruksretten til i h.t. ekspropriasjonsforretning av 1905, og festekontrakten er fra kommunens side inngått med den rett som følger av nevnte ekspropriasjonsforretning og kommunens kontrakt med A/S Sydvaranger av 20/5 1980.

Dessuten er kontrakten inngått med de forpliktelser som påhviler A/S Sydvaranger i h.t. selskapets erklæring til den norske stat av 17/8 1927, hvoretter staten har adgang til å overta selskapets eiendommer pr. 17/8 2026.

§ 10.

Begrensning av festeretten.

Med festeretten følger ingen benyttelsesrett av noen art over den omliggende av A/S Sydvaranger disponerte grunn. Festeren plikter til enhver tid å finne seg i A/S Sydvarangers benyttelse av omliggende grunn til eget formål samt i enhver ulempe som måtte oppstå av eller stå i forbindelse med selskapets drift.

A/S Sydvaranger har forbeholdt seg rett til å anlegge ledninger av enhver art gjennom eller over det bortfestede område samt til å foreta malmundersøkelser i området.

§ 11.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

§ 12.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft d.d.

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som kommunen og festeren hver har ett av.

For SØR-VARANGER KOMMUNE:

Kirkenes, den 27.07.82

.....

Som fester:

Kirkenes den 27.07.82

Terje Sletten

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær.

1 May Griff Bye
Alder: 33 Adr. Kirkenes

2 Torild Hilmi Johansen
Alder: 20 Adr.: Kirkenes

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær.

1 May Griff Bye
alder: 33 Adresse: Kirkenes

2 Torild Hilmi Johansen
alder: 20 Adr. Kirkenes

DAGBOKFØRT

13.04.92 01525

SORENSKRIVEREN I
TANA OG VARANGER

Overdragelse av festerett med S K J Ø T E på bygninger

Jeg overdrar med dette festeretten og skjøter bygninger på tomta gnr. 25 bnr. 2 f.nr. 261 i Sør-Varanger kommune til:

Rønnaug Hjemås p.nr. [redacted]

for kr 560.000,- femhundreogsekstitusen 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

... Jeg er ugift.

Kirkenes den 27/1-92

Terje Ronald Sletten

Vi bekrefter at Terje Ronald Sletten har undertegnet/ vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær og at han er over 18 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Kirkenes den 27/1 92

navn: Ann-Mari Johansen
født: [redacted]
adr:

navn: Hilde G. Larsen

Sør-Varanger kommune samtykker i overdragelsen. En forbeholder seg retten til å heve festeavgiften hvert 10. år fra overdragelsen.

Festeren påtar seg å betale et tillegg til festeavgiften tilsvarende eiendomsskatten.

Kirkenes den

ordfører

Jeg vedtar festevilkårene.

Kirkenes den

Rønnaug Hjemås

SELJEHOLTET 12

Nabolaget Bjørkheim - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Einerholtet Linje 10, 12, 270, 272	**1 min** 0.1 km
Kirkenes Høybuktmoen	**9 min**

SKOLER

Hesseng flerbrukssenter (1-7 kl.) 107 elever, 7 klasser	**5 min** 0.5 km
Sandnes og Bjørnevatn skole (1-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	**9 min** 5.9 km
Kirkenes videregående skole 510 elever, 29 klasser	**12 min** 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hesseng	**10 min**
Ishavsveien - Hesseng	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

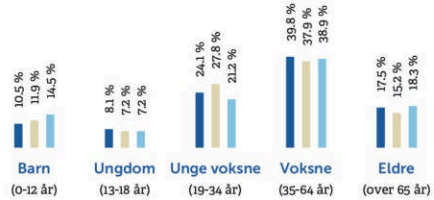
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkheim	1 281	767
Hesseng	1 938	1 080
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Knausen barnehage (1-5 år) 38 barn	**2 min** 0.1 km
Hesseng barnehage (1-5 år) 54 barn	**8 min** 0.7 km
Sandnes barnehage (1-5 år) 40 barn	**6 min** 3.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hesseng	**11 min**
Kiwi Hesseng	**12 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

GATEPARKERING
Lett 91/100

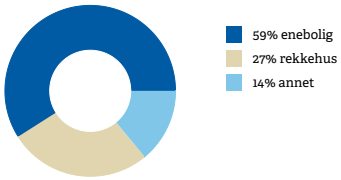
STØYNIVÅET
Lite støynivå 88/100

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 86/100

SPORT

Nelly Lundsvei ballbinge Ballspill	**10 min** 0.9 km
Hesseng vollyballhall Aktivitetshall	**12 min** 1.2 km
EVO Kirkenes-Hesseng	**10 min**
Feel24 Kirkenes	**11 min**

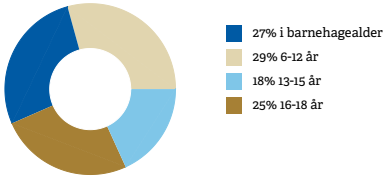
BOLIGMASSE



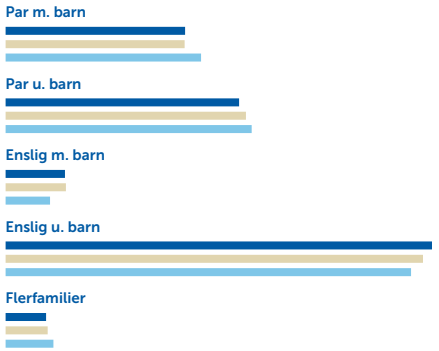
VARER/TJENESTER

AMFI Kirkenes	**10 min**
Vitusapotek Kirkenes Handelspark	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



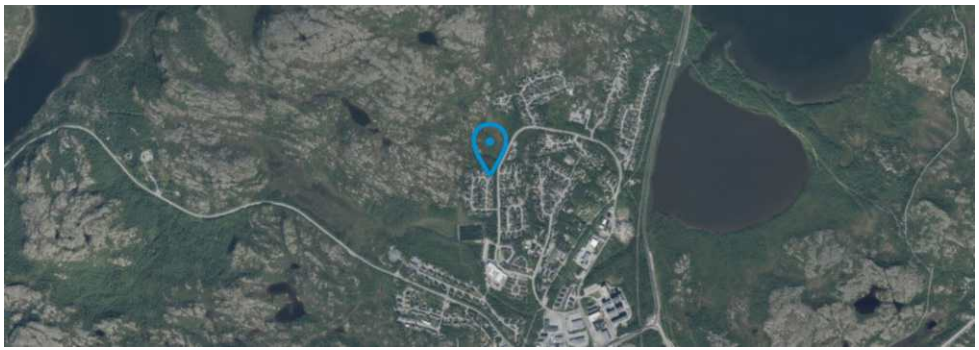
FAMILIESAMMENSETNING

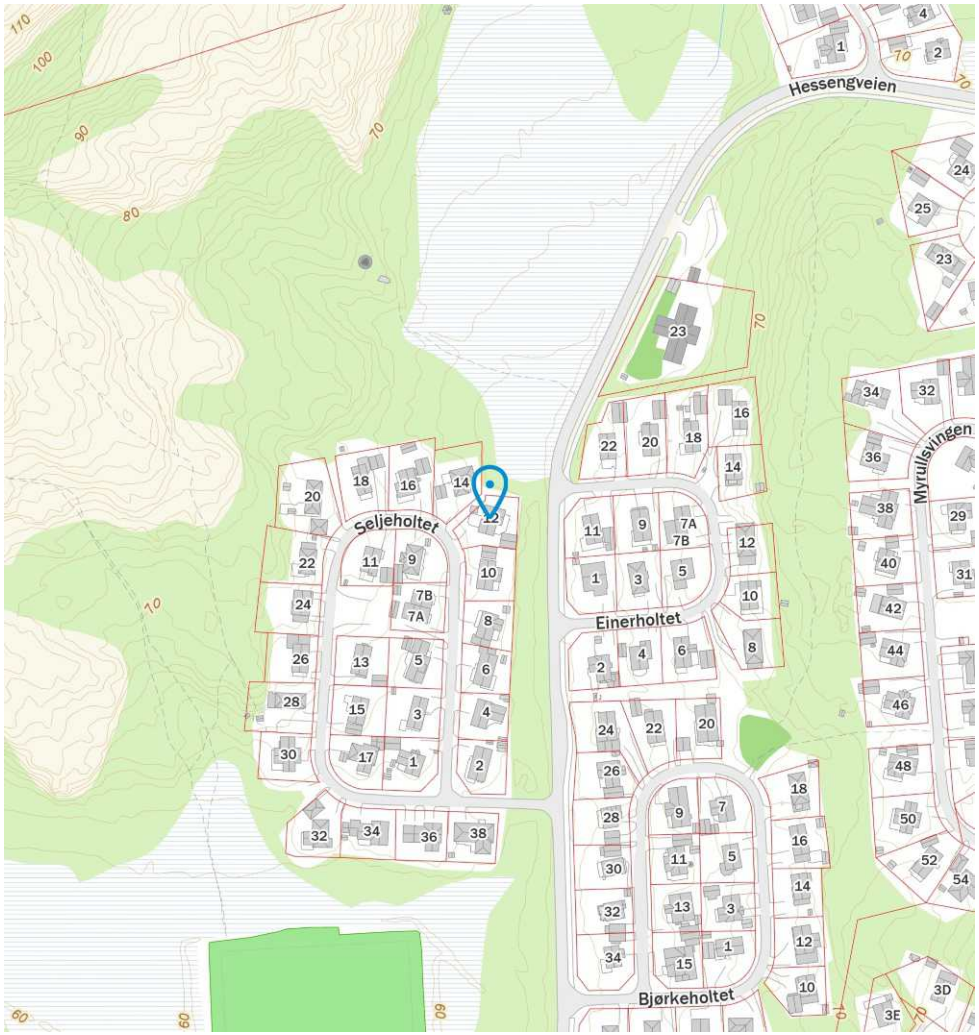


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260013 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Seljeholtet 12, 9912 Hesseng.
Gnr. 25, Bnr. 2, Fnr. 261, Sør-varanger kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 4260013
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.02.2026

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no