

aktiv.



Frittliggende enebolige med
tre soverom og stor eiet tomt

Bakkesia 7 /
8523 Skjomen





Ingve Hilstad

Eiendomsmegler

Mobil 913 33 768

Email ingve.hilstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Narvik

Kongens gate 34

8514 Narvik



Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 650 000 + omk.

Omkostninger: 57 392 *

Totalt inkl. 1 707 392

omkostninger:

Selgere: Torbjørn Mæhle og
Elisabeth Kaminda
Sundby

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1969

Bra/P-rom: 92 m²/ 92 m²

Gnr./bnr.: 63/60

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1189 m²

Oppdragsnr.: 1803230003

Velkommen til visning i Bakkesia 7

Enebolig beliggende i Bakkesia på Elvegård i Skjomen. Ca. 35 km fra Narvik sentrum!

Dette er en frittliggende enebolig med eiet tomt på ca. 1189 m² som inneholder: Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, wc-rom og bad/vaskerom.

Fra eiendommen er det kort vei til barneskole og idrettsbane og det er utsikt over Elvegården og fjellandskap. Nærmeste dagligvarebutikk er på Ankenes.

- 3 soverom
- Parkering på tomt
- Vedfyring og varmepumpe
- Kort vei til barneskole
- Stor eiet tomt

Velkommen på visning!

Hilsen
Ingve Hilstad

* Regnet ut fra prisantydning.



Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	5
Beskrivelse av eiendommen	6
Plantegning	14
Offentlige forhold	15
Prisantydning inkl. omkostninger	15
Øvrige kjøpsforhold	15
Takst/Boligsalgsrapport	19
Egenerklæring Bakkesia 7	49
Gjeldende arealplan med bestemmelser 2	54
Gjeldende arealplan med bestemmelser	56
Løsøre og tilbehør	57
Boligkjøperforsikring	59
Forbrukerinformasjon om budgiving	62
Budskjema	63

Lys og trivelig stue med fint lysinnslipp fra flere vindusflater.



Bakkesia 7

INNHold

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, wc-rom og bad/vaskerom. Utgang fra kjøkken til dels overbygget veranda. I tillegg er det en utvendig sportsbod på ca. 9 kvm med adkomst via veranda. Kryp kjeller: Kryp kjeller under bygningen med adkomst via luke/dør i mur.

STANDARD

Kjøkken overflater og innredning: kjøkkeninnredning med hvite slette

fronter, benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskum i stål m/kjøkkenhager, opplegg til oppvaskmaskin, takhøye overskap. ventilator over komfortsone. 2 høyskap. Frittstående kjølehyrne. Kjøkken er opplyst og være delvis nytt i 2009.
- Noe bruksmerker.
Vurdering av avvik TG 2:
- Kjøkken har noe bruksmerker og ansees ikke som helt ferdigstilt.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Bad/ vaskerom:
Bad er opplyst og være oppusset i 2009 og skal følge tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.
Badet er i noe fagmessig utførelse.

Sanitærutstyr og innredning:
Baderomsinnredning med hvite

På stuen er det montert varmepumpe i 2013 og det er vedfyring.



profilerte fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speilskap m/lysglimt over. Badekar m/dusjnisse. Utslagsvask i stål m/blandebatteri, opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv.

Overflater vegger og himling: Rommet har våtromsplater på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik TG 2:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er benyttet malte treliter i hjørne ved baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning og kan resultere i lekkasje eller begrenset levetid for plater.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater gulv:

Gulv i bad av vinylbelegg. Gulv gir stedvis noe etter ved trykk/trinn. En del knirk i gulv.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av badet.

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det foreligger ingen

dokumentasjon på utførelse av badet.

- Tettesjikt på vegger er ikke kjent i hjørner hvor det er benyttet malte trelister, dette er ikke noe egnet material i dusjsone.

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Fukt i tilliggende konstruksjoner:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er mulig og komme til konstruksjon fra undersiden/i krypkjeller. Det er utført fuktsøk i underliggende konstruksjon uten funn.

Vurdering av avvik TG 2:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i

Lyst kjøkken med slette fronter og benkeplate i laminat.



våtsonen. Bad er noe ufagmessig utført.

Wc-rom overflater og konstruksjon:
Wc-rom med toalett og servant m/blandebatteri.

Vurdering av avvik TG 2:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger:

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) til bad, wc-rom og kjøkken. Fordelingskap er plassert i innredet rom i krypkjeller.

Avløpsrør:

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Bygningen har naturlig ventilasjon supplert med avtrekk i bad og ventilator i kjøkken.

Overflater:

Innvendige overflater i hovedsak av parkett, laminat og belegg på gulv. Malte veggplater på vegger og malte plater i taket. Generelt er overflater noe slitt og det er hull i belegg i kjøkken, ved en del av gulv i stue gir gulv etter ved trykk.

Vurdering av avvik TG 2:

- Overflater har behov for oppgradering.

Tiltak:

- Det må påregnes en del

oppgraderinger av overflater generelt.

BELIGGENHET

Frittliggende enebolig beliggende i Bakkesia på Elvegård i Skjomen. Ca. 35 km fra Narvik sentrum. Kort vei til barneskole og idrettsbane. Nærmeste dagligvarebutikk er på Ankenes. Utsikt over Elvegården og Fjellandskap. Normale solforhold.

Bebyggelse

På eiendommen står det en frittliggende enebolig i 1 etasje. Krypkjeller under deler av bygningen med adkomst via luke/dør i mur. Deler av krypkjeller er noe innredet som lagerrom.



På eiendommen er det godt med parkeringsplass.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Følgende opplysninger er utdrag fra vedlagt tilstandsrapport datert 09.06.2023 av takstmann, Mads Parten. Interessenter bes gjennomgå denne i sin helhet.

Taktekking:

Taktekkingen er av pappshingel og taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløpsrør i metall, heldekkende beslag over pipe og

luftelyre. Tekstlige i metall og feierplattform.

Vurdering av avvik TG 2:

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

Tiltak:

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

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår. Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse, noe liggende kledning i røstvegger.

- Kledning har behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik TG 2:

- Det er ingen eller liten lufting i

nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Kledning har generelt behov for vedlikehold. En del avfallet maling.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Lokal utbedring må utføres.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak av tratakstoler og undertak av taktrobord.

Vinduer:

Vinduer i hovedsak med 2 lags isolerglass og koblete vinduer fra byggeår. Vinduer er generelt av

eldre dato og gjør påregnes byttet.

Vurdering av avvik TG 2:

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

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Tiltak:

- Vinduer må justeres.

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

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

- Generelt er vinduer av en slik alder og tilstands at de må påregnes

byttet innen rimelig tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra kjøkken til dels overbygget veranda bygget i impregner og malt trevirke.

Rekkverk med malte liggende bord og håndhilst. Trapp til mark.

Veranda har generelt et vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik TG 2:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke

avviket.

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Generelt har veranda et vedlikeholdsbehov.

Utvendige trapper:

Enkel trapp til inngangsparti i tre i malt utførelse. Trapp fra veranda i tre. Trappe er i enkel utførelse. Det er ikke rekkverk ved trapp til inngangsparti.

Vurdering av avvik TG 3:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det er avvik:

-Det må påregne vedlikehold av trapper.

Tiltak:



Fra eiendommen er det kort vei til barneskole og idrettsbane.

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag med isolasjons standard for byggeår.
Vurdering av avvik TG 2:
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Generelt noe ujevnheter i gulv.
Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående

tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik TG 2:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipeline og Morsø vedovn i stue på emaljert jernplate.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Adkomst til krypkjeller via luke/dør i mur. Det er innredet et mindre bodrom hvor varmtvannsbereder og rør i rørskap er plassert. Stedvis noe misfarge/mugg på stubbloftsplater, dett kan være et resultat av tidvis noe høyt fuktgivende i krypkjeller.
Vurdering av avvik TG 2:
- Det er ingen ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjeller framstår som normalt luftet, den innerste delen har noe begrenset sirkulering.
Tiltak:
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør

etableres.
-Krypkjeller fremstår som tør men noe misfarge i stubbloftsplater indikerer tidvis noe fuktighet.

Innvendige dører:
Innvendige dører i hovedsak fra byggeår i slett finert utførelse, noen i malt utførelse.
Vurdering av avvik TG 2:
- Dører er fra byggeår og stedvis noe slitt.
Tiltak:
- Dører må påregnes byttet eller vedlikeholdt.

Andre innvendige forhold TG IU:
Luke til kald-loft i gang.

Andre VVS-installasjoner TG IU:
Utvendig tappekran for vann.

Varmesentral:
Mitsubishi varmepumpe fra ca. 2011. Montert i nåværende bolig i 2013.
Vurdering av avvik TG 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2009 plassert i krypkjeller.
Vurdering av avvik TG 2:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:
El/sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Måler av nyere dato med fjernavlesning.
- Det er monteret lader for el-bil til boligen.
- Det foreligger el-tilsynsrapport fra slutten av 2017 med kvittering for utbedring av påpekte feil/mangler.
- Sikringsskap er byttet i 2017, el-bil lader monteret i 2018.
- Det foreligger dokumentasjon for disse arbeidene.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2017/18.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i

Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, badekar med dusjnisse, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.



Boligen har totalt 3 soverom.



Bakkesia 7

Hovedplan



Dette er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.
Innredning/møbler kan være fritt plassert for å gi en visuell oppfatning av boligens muligheter. Romnavn kan avvike fra faktisk bruk.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 399 337 per 31.12.20

Formuesverdi som sekundærbolig kr 1 437 612 per 31.12.20

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 14 300 pr. år

Kommunale avgifter inklusive eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

Kommunale eiendomsgebyrer, eiendomsskatt og forsikring.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Utleie

Ingen utleie.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

-Etter en steinspranghendelse ved Bakkesia, Skjomen i april 2020 er NGI engasjert for å vurdere mulige sikringstiltak for å oppnå sikkerhet på 1/333 og 1/1000. Sikringstiltak er utført av Narvik kommune. Rapport foreligger og oversendes på forespørsel. Blokken som løsnet landet kun fa meter fra Bakkesia 3. Dette huset ligger i dag innenfor skredfaresone med nominell arlig sannsynlighet .1/1000, noe som er vurdert som utilstrekkelig sikkerhet for nye bolighus. Også Bakkesia 5, 7 og 9 ligger innenfor denne skredfaresonen.

-Det foreligger ikke tegninger av

eiendommen i kommunens arkiver.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 63 Bnr. 60 i Narvik kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon. Ingen registrerte heftelser og rettigheter følger eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig- og fritidsbebyggelse.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

41 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 650 000,-))

57 392,- (Omkostninger totalt)

1 707 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets

klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Totalt kr. 80 822,-.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 12.06.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Narvik Megler'n AS
Kongens gate 44, 8514 Narvik
Organisasjonsnummer: 976292979

Ingve Hilstad
Eiendomsmegler
Tlf: 913 33 768
E-post: ingve.hilstad@aktiv.no



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



Tilstandsrapport

 Bakkesia 7, 8523 SKJOMEN

 NARVIK kommune

 gnr. 63, bnr. 60

Markedsverdi

1 750 000

Areal (BRA): Enebolig 92 m²



Befaringsdato: 31.05.2023

Rapportdato: 09.06.2023

Oppdragsnr.: 10864-1119

Referansenummer: AU8999

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



Gyldig rapport
09.06.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 14 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Rapportansvarlig



Mads Parten
Uavhengig Takstingeniør
mads@fokustakst.no
994 99 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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.



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.



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.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Frittliggende enebolig bestående av 1 etasje og med krypkjeller under. boligen ble i 1986 flyttet til ny grunnmur på samme tomt.

Boligen er i hovedsak med enkel standard og i hovedsak fra byggeår. Takteking er byttet i ca. 2019.

Nytt røropplegget med rør i rør i 2009.

Bygningen er ikke vesentlig endret eller ombygd siden byggeår.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

Oppgraderinger og vedlikehold må kunne påregnes.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende i 1969.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befaringsbefaring.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Enebolig - Byggeår: 1969

Beskrivelse av eiendommen

Taktekkingen er av pappshingel og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløpsrør i metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Tekstlige i metall og feierplattform.

Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse, noe liggende kledning i røstvegger.

-Kledning har behov for vedlikehold.

Saltak av tratakstoler og undertak av taktrobord.

Vinduer i hovedsak med 2 lags isolerglass og koblede vinduer fra byggeår.

Vinduer er generelt av eldre dato og gjør påregnes byttet.

Hovedytterdør i fabrikk malt utførelse med glassfelt fra 2010.

Balkongdør med 2 lags energiglass i kjøkken.

-Begge dører er av nyere dato.

Utgang fra kjøkken til dels overbygget veranda bygget i impregnert og malt trevirke. Rekkverk med malte liggende bord og håndhilst. Trapp til mark.

Veranda har generelt et vedlikeholdsbehov.

Enkel trapp til inngangsparti i tre i malt utførelse.

Trapp fra veranda i tre.

Trappe er i enkel utførelse.

Det er ikke rekkverk ved trapp til inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendige overflater i hovedsak av parkett, laminat og belegg på gulv. Malte veggplater på vegger og malte plater i taket.

Generelt er overflater noe slitt og det er hull i belegget i kjøkken, ved en del av gulv i stue gir gulv etter ved trykk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med isolasjons standard for byggeår.

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

Boligen har isolert stålpipeline og Morsø vedovn i stue på emaljert jernplate.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst til krypkjeller via luke/dør i mur. Det er innredet et mindre bodrom hvor varmtvannsbereider og rør i rørskap er plassert.

Stedvis noe misfarge/mugg på stubbloftsplater, det kan være et resultat av tidvis noe høyt fuktgivende i krypkjeller.

Innendige dører i hovedsak fra byggeår i slett finert utførelse, noen i malt utførelse.

Luke til kald-loft i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom:

Bad er opplyst og være oppusset i 2009 og skal følge tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Badet er i noe fagmessig utførelse.

Rommet har våtromsplater på vegger og malt innvendig tak.

Gulv i bad av vinylbelegg.

Gulv gir stedvis noe etter ved trykk/trinn.

Det er plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speilskap m/lysglimt over.

Badekar m/dusjnise. Utslagsvask i stål m/blandebatteri, opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv.

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Hulltaking er ikke foretatt da det er mulig og komme til konstruksjon fra undersiden/i krypkjeller. Det er utført fuktsikring i underliggende konstruksjon uten funn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkinnredning med hvite slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenhager, opplegg til oppvaskmaskin, takhøyde overskap. ventilator over komfortsone. 2 høyskap. Frittstående kjølehjørne.

Kjøkken er opplyst og være delvis nytt i 2009.

-Noe bruksmerker.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc-rom med toalett og servant m/blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) til bad, wc-rom og kjøkken. Fordelingskap er plassert i innredet rom i krypkjeller.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Bygningen har naturlig ventilasjon supplert med avtrekk i bad og ventilator i kjøkken.

Utvendig tappekran for vann.

Mitsubishi varmpumpe fra ca. 2011. Montert i nåværende bolig i 2013.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2009 plassert i krypkjeller.

El/sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Måler av nyere dato med fjernavlesning.

Det er montert lader for el-bil til boligen.

Det foreligger el-tilsynsrapport fra slutten av 2017 med kvittering for utbedring av påpekte feil/mangler.

Sikringsskap er byttet i 2017, el-bil lader montert i 2018.

Det foreligger dokumentasjon for disse arbeidene.

Boligen har røykvarslere og håndbrannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser/morene.

Drenering er antatt fra 1986 når boligen ble flyttet til nåværende grunnmur. Drenering er i ukjent utførelse.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tomten er i hovedsak svakt skrå og er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og omslag parkeringsplass.
Plen og noe beplantning.

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	92 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	92 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	92	92	0
Krypkjeller	0	0	0
Sum	92	92	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

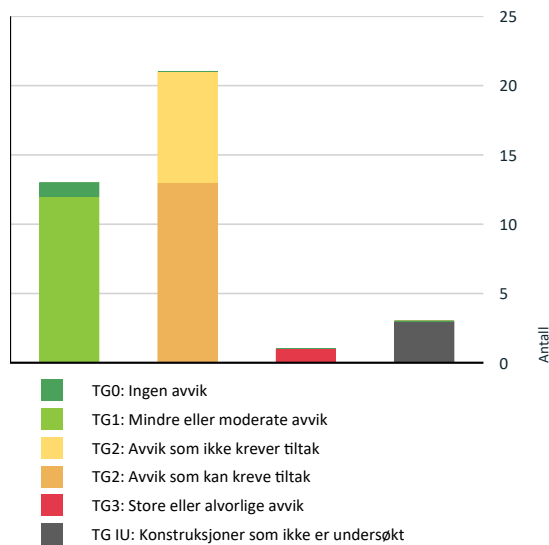
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

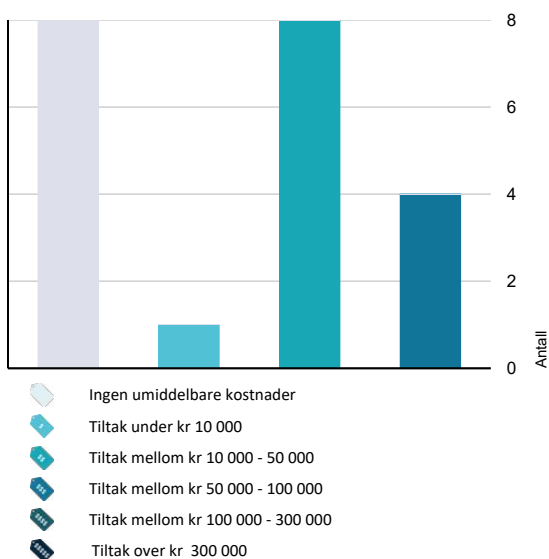
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befarings av bygningen. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringsen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser. Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringsseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

 Det må påregne vedlikehold av trapper.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Kledning har generelt behov for vedlikehold. En del avfallet maling.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Stedvis noe påbegynt råde.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater har behov for oppgradering.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

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

Generelt noe ujevnheter i gulv.

Gulv gir stedvis noe etter og knirker.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører er fra byggeår og stedvis noe slitt.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er benyttet malte trelister i hjørne ved baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning og kan resultere i lekkasje eller, begrenset levetid for plater.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Tettesjikt på vegger er ikke kjent i hjørner hvor det er benyttet malte trelister, dette er ikke noe egnet material i dusjsone.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjøkken har noe bruksmerker og ansees ikke som helt ferdigstilt.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc-rom** [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

 **Tomteforhold > Byggegrunn** [Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Sammendrag av boligens tilstand

Div. Sprekker/riss i mur.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
generelt har mur noe vedlikeholdsbehov og noe påkostninger må påregnes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ingen ventilering av kryp kjeller.
Det er manglende fuktsperre på bakken.
Kryp kjeller framstår som normalt luftet, den innerste delen har noe begrenset sirkulering.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er registrert knirk i gulvet.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av badet, utførelse er ufagmessig.



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe mindre saltutslag i Kryp kjeller.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Eier

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Frittliggende enebolig av enkel standard i hovedsak fra byggeår.
Boligen er tidvis noe oppusset/oppgradert.

Vedlikehold
Boligen framstår som normalt vedlikeholdt men av enkel standard.
Det er byttet takteking . Uteområde er oppgradert med gruslagt innkjørsel og romslig parkeringsplass. I tillegg er boligen utvendig malt.

Tilbygg / modernisering

År	Arbeid	Periode
1986	Ombygging	1986-2010.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av pappshingel og taket er besikket fra bakkenivå.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

16.2

Takrenner og nedløpsrør i metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Tekstlige i metall og feierplattform.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse, noe liggende kledning i røstvegger.

-Kledning har behov for vedlikehold.



Råte i kledningsbord i røstvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning har generelt behov for vedlikehold. En del avfallet maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak av tratakstoler og undertak av taktrobord.



Vinduer

TG 2

Vinduer i hovedsak med 2 lags isolerglass og koblete vinduer fra byggeår.

Vinduer er generelt av eldre dato og må påregnes byttet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Generelt er vinduer av en slik alder og tilstand at de må påregnes byttet innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Hovedytterdør i fabrikk malt utførelse med glassfelt fra 2010.

Balkongdør med 2 lags energiglass i kjøkken.

-Begge dører er av nyere dato.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra kjøkken til dels overbygget veranda bygget i impregneret og malt trevirke. Rekkverk med malte liggende bord og håndhilst. Trapp til mark.

-Veranda har generelt et vedlikeholdsbehov.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Stedvis noe påbegynt råte.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Generelt har veranda et vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Enkel trapp til inngangsparti i tre i malt utførelse.

Trapp fra veranda i tre.

Trappe er i enkel utførelse.

Det er ikke rekkverk ved trapp til inngangsparti.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det må påregne vedlikehold av trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendige overflater i hovedsak av parkett, laminat og belegg på gulv.

Malte veggplater på vegger og malte plater i taket.

Generelt er overflater noe slitt og det er hull i belegg i kjøkken, ved en del av gulv i stue gir gulv etter ved trykk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en del oppgraderinger av overflater generelt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag med isolasjons standard for byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Generelt noe ujevnheter i gulv.

Gulv gir stedvis noe etter og knirker.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har isolert stålpipes og Morsø vedovn i stue på emaljert jernplate.



Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst til krypkjeller via luke/dør i mur. Det er innredet et mindre bodrom hvor varmtvannsbereder og rør i rørskap er plassert.

Stedvis noe misfarge/mugg på stubbloftsplater, det kan være et resultat av tidvis noe høyt fuktgivende i krypkjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller framstår som normalt luftet, den innerste delen har noe begrenset sirkulering.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Krypkjeller fremstår som tør men noe misfarge i stubbloftsplater indikerer tidvis noe fuktighet.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i hovedsak fra byggeår i slett finert utførelse, noen i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er fra byggeår og stedvis noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må påregnes byttet eller vedlikeholdt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

TG BJ

Luke til kald-loft i gang.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er opplyst og være oppusset i 2009 og skal følge tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Badet er i noe ufagmessig utførelse.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

1 TG 2

Rommet har våtromsplater på vegger og malt innvendig tak.



Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er benyttet malte trelister i hjørne ved baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning og kan resultere i lekkasje eller, begrenset levetid for plater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

1 TG 2

Gulv i bad av vinylbelegg.

Gulv gir stedvis noe etter ved trykk/trinn. En del knirk i gulv.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av badet, utførelse er ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2

Det er plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Tettesjikt på vegger er ikke kjent i hjørner hvor det er benyttet malte trelister, dette er ikke noe egnet material i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speilskap m/lysglimt over.

Badekar m/dusjnisse. Utslagsvask i stål m/blandebatteri, opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv.



Ventilasjon

1 TG 1

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er mulig og komme til konstruksjon fra undersiden/i krypkjeller. Det er utført fuktsøk i underliggende konstruksjon uten funn.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad er noe ufagmessig utført.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

kjøkkinnredning med hvite slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenhager, opplegg til oppvaskmaskin, takhøyde overskap. ventilator over komfortsone. 2 høyskap. Frittstående kjølehyrner.

Kjøkken er opplyst og være delvis nytt i 2009.

-Noe bruksmerker.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken har noe bruksmerker og ansees ikke som helt ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe arbeid må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1 ETASJE > WC-ROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Wc-rom med toalett og servant m/blandebatteri.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) til bad, wc-rom og kjøkken. Fordelingskap er plassert i innredet rom i krypkjeller.



Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Avløpsrør

TG 1

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Bygningen har naturlig ventilasjon supplert med avtrekk i bad og ventilator i kjøkken.

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Utvendig tappekran for vann.

Varmesentral

TG 2

Mitsubishi varmepumpe fra ca. 2011. Montert i nåværende bolig i 2013.



Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2009 plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

El/sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Måler av nyere dato med fjernavlesning.

Det er montert lader for el-bil til boligen.

Det foreligger el-tilsynsrapport fra slutten av 2017 med kvittering for utbedring av påpekte feil/mangler.

Sikringsskap er byttet i 2017, el-bil lader montert i 2018.

Det foreligger dokumentasjon for disse arbeidene.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik

Tilstandsrapport

i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2017/18

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

Ja

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

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. 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 varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere og håndbrannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 2

Det er byggegrunn av løsmasser/morene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Div. Sprekker/riss i mur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Drenering er antatt fra 1986 når boligen ble flyttet til nåværende grunnmur. Drenering er i ukjent utførelse.

Årstall: 1986 Kilde: Andre opplysninger: Antatt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe mindre saltutslag i Kryp Kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmur.



Årstall: 1986 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

generelt har mur noe vedlikeholdsbehov og noe påkostninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 1

Tomten er i hovedsak svakt skrå og er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og omslag parkeringsplass. Plen og noe beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Årstall: 1986 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Oljetank

TG 1

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

92 m²/92 m²

Enebolig: Entré, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt fungerende marked, og omsetningstiden ligger på det normale. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bakkesia 3 ,8523 SKJOMEN 98 m² 1969 3 sov	24-03-2022	2 200 000	2 100 000	0	2 100 000	21 429
2 Tømmerbakkveien 105 ,8522 BEISFJORD 70 m² 1939 3 sov	23-09-2020	1 150 000	1 450 000	0	1 450 000	20 714
3 Håkvikdalveien 219 ,8521 ANKENES 75 m² 1990 3 sov	06-11-2018	1 290 000	1 360 000	0	1 360 000	18 133
4 Skjomdalveien - Bogholm 15 ,8523 SKJOMEN 79 m² 1935 2 sov	13-08-2018	1 360 000	1 200 000	0	1 200 000	15 190
5 Tjeldbakkveien 30 ,8523 SKJOMEN 123 m² 2000 4 sov	30-06-2020	2 400 000	1 850 000	0	1 850 000	15 041
6 Tjeldbakkveien 28 ,8523 SKJOMEN 66 m² 1959 1 sov	19-07-2017	950 000	950 000	0	950 000	14 394
7 Stongmobakken 5 ,8523 SKJOMEN 148 m² 1985 4 sov	21-08-2018	1 900 000	1 750 000	0	1 750 000	11 824
8 Pundsletta 22 ,8523 SKJOMEN 93 m² 0 3 sov	06-09-2017	1 200 000	950 000	0	950 000	10 215

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inklusive eiendomskatt	Kr.	14 300
Forsikring(Estimert)	Kr.	8 799
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 etasje	92	92	0	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Wc-rom	
Krypkjeller	0	0	0		
Sum	92	92	0		

Kommentar

1 etasje: Areal fordeler seg på: Entre, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, wc-rom og bad/vaskerom. Utgang fra kjøkken til dels overbygget veranda. I tillegg er det en utvendig sportsbod på ca. 9 kvm med adkomst via veranda.

Krypkjeller: Krypkjeller under bygningen med adkomst via luke/dør i mur.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2022	Mads Parten	Takstmann
	Torbjørn Mæhle	Kunde
31.5.2023	Mads Parten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	63	60		0	1189.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkesia 7

Hjemmelshaver

Sundby Elisabeth Kaminda 1/2

Mæhle Torbjørn 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende i Bakkesia på Elvegård i Skjomen. Ca. 35 km fra Narvik sentrum. Kort vei til barneskole og idrettsbane. Nærmeste dagligvarebutikk er på Ankenes.

Utsikt over Elvegården og Fjellandskap. Normale solforhold. Parkering på eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1189 m².

Tomten er svakt skrå og er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og parkeringsplass. Plen og noe beplantning. Berg fremme i dagen i bakkant av tomten.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

Eier opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en frittliggende enebolig i 1 etasje. Kryp kjeller under deler av bygningen med adkomst via luke/dør i mur. Deler av kryp kjeller er noe innredet som lagerrom.

Konsesjonsplikt

Nei.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
910 290	2022	Grunnlag for beregning av skatt.

Siste hjemmelsovergang

År
2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	79689212	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	2022		Fremvist	0	Nei
Forsikringsavtale	Oppgitt av eier		Ingen	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke	0	Nei
Arealoversikt	2022		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	Eier 2022		Fremvist	0	Nei
Eier	Opplysninger var. Eiendommen		Innhentet	0	Nei
Tidligere takst	2013		Fremvist	0	Nei
Kvitt. off. avgifter	2022		Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring	Nytt sikringsskap.		Fremvist	0	Nei
Målebrev	Areal er hentet fra matrikkel.		Ingen	0	Nei
Infoland.no	2022		Fremvist	0	Nei
Situasjonskart	2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AU8999>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Meglerfirma	
Aktiv EM Narvik	
Oppdragsnr.	
107220037	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torbjørn Mæhle	Elisabeth Kaminda Sundby
Gateadresse	
Bakkesia 7	
Poststed	Postnr
Skjomen	8523
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	79689212

Document reference: 107220037

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TM, EKS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Document reference: 107220037

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Faktura336.pdf](#)

Document reference: 107220037

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjseboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 107220037

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Mæhle	d1bda51ea90428c816e181e5 d73b20ef90c9fa56	01.04.2022 19:38:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Kaminda Sundby	747c3952639b5e1865e786 104d103c8d1275c09b	01.04.2022 19:44:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 107220037

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

NARVIK KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Mølnebekk, Skjomen.

Dato for siste revisjon av planen:25.02.82.....
 Dato for kommunestyrets vedtak:15.07.82.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B.L. § 25. Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

B.L. § 26 nr. 1.

b 1. Bebyggelsens karakter.

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger med saltak.

b 2. Utforming, farvevalg m.v.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Utvendige farver, herunder farver på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

c 1. Bebyggelsens høyde.

Gesimshøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 5 meter.

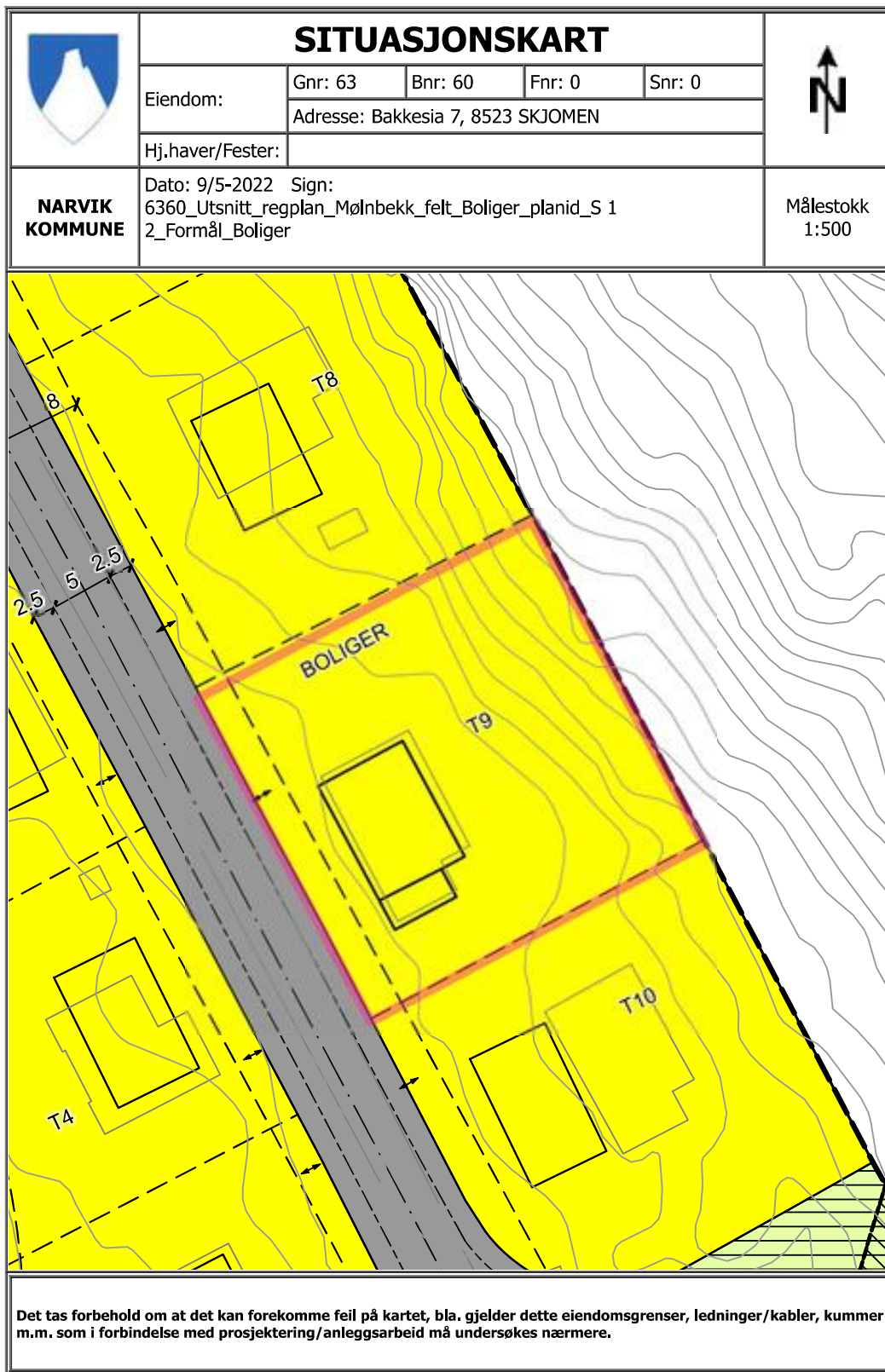
c 2. Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsens plassering i forhold til vei og annen bebyggelse er vist med byggegrense og prikket felt.

Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Garasjenes og bodenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Bakkesia 7, 8523 Skjomen
Gnr. 63, bnr. 60 i Narvik kommune

Oppdragsnummer:

107220037

Meglerforetak: Narvik Megler'n AS**Saksbehandler:** Ingve Hilstad**Telefon:** 913 33 768**E-post:** ingve.hilstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.06.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The lighting is soft, highlighting the child's skin and the texture of their hair and clothing.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre