

Lundliveien 11



Velkommen til

Lundliveien 11



Salgsoppgaven produsert 16. august 2023

Bardu

Påmeldingsvisning 26/7! Bardu - Stort nedlagt gårdsbruk ved Salangselva med fjøs, garasje og fiskerett!

Prisantydning	1 700 000,-
Omkostninger	43 850,-
Totalpris	1 743 850,-
BRA-i	146 kvm
Totalt BRA	146 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1947

Tomt	673677 kvm, eiet

Megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Lundliveien 11, her presentert av Nordvik Finnsnes!

  Er du på utkikk etter en stor eiendom på 643 mål, er glad i vedhogst og ønsker deg fiskerett i lakseførende elv eller kanskje jaktrett? Enten du er ivrig jeger, fisker eller i simpelthen bare ønsker deg det enkle liv har du mulighet til å skape deg dette her i fine omgivelser ved Salangselva.

  Denne eiendommen byr på det meste for deg som er glad i naturen og er bebygd med bolig som går over to plan med 2 soverom, fjøs med innlagt strøm, vedsjå og enkel garasje.

  Eiendommen fremstår med behov for en del vedlikehold, noe som gir en fin mulighet for deg som er nevenyttig!

Arealer og innhold

Bruksareal	146 kvm
BRA-I	146

Beskrivelse

Bruksareal bolig

Kjeller:
BRA-I 50 m². Vaskerom, 2 boder, gang, trapperom ut til terreng
1. etasje:
BRA-I 66 m². Stue, kjøkken, bad, bod, gang og vindfang
2. etasje:
BRA-I 30 m². 2 soverom

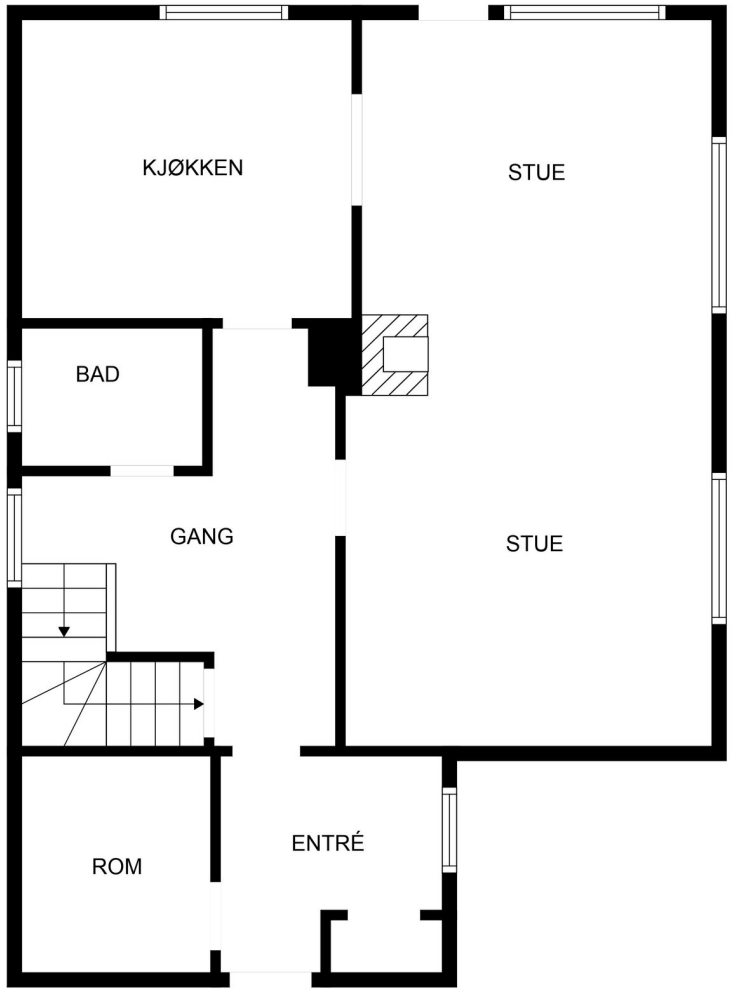
Terrasse- og balkongareal
1. etasje: 25 m².

Fjøs
Ikke oppmålt. Takstmann har tatt utvendige mål på 242 kvm

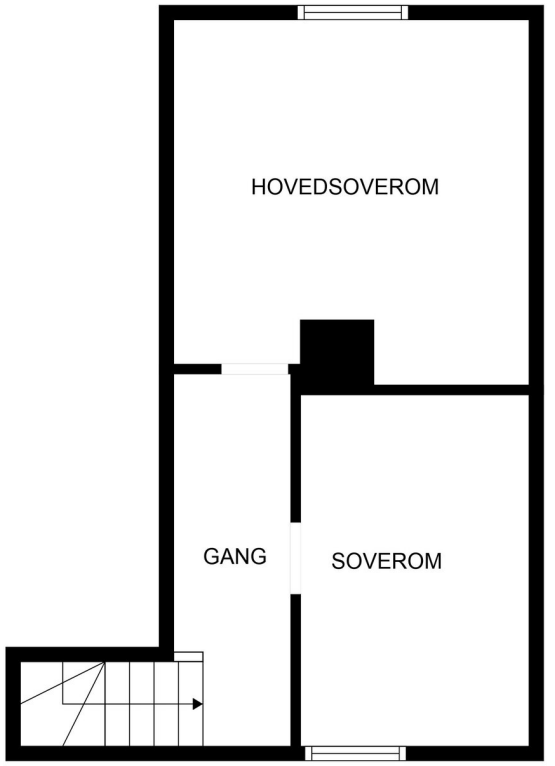
Uthus
Ikke oppmålt. Takstmann har tatt utvendige mål på 36 kvm

Garasje
Ikke oppmålt. Takstmann har tatt utvendige mål på 21 kvm

Takstmann har målt opp de arealer som fremkommer av denne salgsoppgaven, uten hensyn til byggegodkjenninger.



1. ETASJE



2. ETASJE

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

Kjeller er ikke opptegnet. I kjelleren er det vaskerom og grove rom.


SAMSUNG



Informasjon

Lundliveien 11

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
28-0047/23

Adresse
Lundliveien 11, 9360 BARDU

Matrikkel
Gnr 64, bnr 7 i Bardu kommune

Selger
Tora Medbø

Kjøpesum og omkostninger
1 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
42 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
43 850,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
63 350,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
1 743 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
1 763 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andre utgifter
Brøyting og strøing av egen adkomst må påregnes.
Eiendommen plikter medlemskap i Salangsdalen Elveeierlag. Selger har ikke hatt noen kostnader tilknyttet dette, men det kan besluttes på evt. årsmøte i laget.

Objekttype
Enebolig, fjøs, garasje og vedsjå/utebod

Antall soverom
2

Antall bad
1

Byggeår
Det fremgår av matrikkelrapport at boligen er oppført i 1947. Ifølge tidligere takster fra forrige eier er byggeåret opplyst å være 1952.

Etasjer
2

Takstmann
Ståle Langseth

Byggemåte
Utdrag fra landbrukstakst:

Fjøs
Fjøsen har stripefundamenter og grunnmur under fjøshus av betong.
Høystål er fundamentert på søyler av tre mot antatt stabile masser.
Etasjeskiller i fjøshus av betong, ellers er etasjeskiller oppført med trebjelker som er pålagt gulvbord. Vegger oppført i reisverk. Tidligere fjøshus er delvis isolert.
Vinduer av tre med kobla glass. Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med bølgeblikk. Låvebru oppført i trekonstruksjon, og med bjelker av stål. Nytt dekke i impregnert virke. Fjøsen har innlagt strøm.
Det registreres etterslep på vedlikehold, og skjevheter i konstruksjonen.

Uthus
Enkelt uisolert uthus fundamentert direkte på bakken.
Uthuset har jordgulv og noe tregulv. Vegger som er oppført i reisverk, utvendig kledd med stående malt kledning og trapesplater av stål.
Pulttak konstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med bølgeblikk.
Det registreres etterslep på vedlikehold, og skjevheter i konstruksjonen.

Garasje
Enkel uisolert garasje som er fundamentert på søyler mot ukjent grunn.
Etasjeskiller med trebjelker som er pålagt gulvbord.
Vegger oppført med bindingsverk, utvendig med stående malt kledning.
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.
I garasjens fasade er det montert en plassbygget slag-port.
Det registreres etterslep på vedlikehold, og skjevheter i konstruksjonen.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Taktekking TG1
Taket er tekket med panneblikk som sannsynligvis er fra byggeår.
Overflaten er behandlet/malt.

Nedløp og beslag TG2
Det er ikke montert takrenner eller nedløp. Pipebeslag av stål.

Veggkonstruksjon TG1
Vegger oppført i reisverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig er vegger kledd med liggende og stående kledning, som er malt.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Boligen har salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.
Undertak med taktro av tre. Det registreres fuktmerker og mugg, som sannsynligvis skyldes kondensering. Dette som følge av varmetap fra underliggende rom, og manglende/minimal lufting av kaldloft.

Vinduer TG2
Boligen har vinduer av tre med forsegla og kobla glass. Det registreres blant annet punkterte glass.
En eventuell fremtidig kjøper må anta at alle vinduer må byttes.

Dører TG2

Isolert og fabrikk malt ytterdør.
Eldre balkongdør med forsegla glass, døra er svært slitt og bør byttes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG2
Mot øst er det oppført en terrasse av impregnert virke.
Terrassen har tilkomst fra stue og terreng.

Utvendige trapper TG3
Foran inngangsparti er det montert er trapp i strekkmetall, og fra terreng opp til terrasse er det en trapp oppført i impregnert virke. Det er ikke montert rekkverk på trappene. Dette bør gjøres for å forhindre fremtidige fallskader.

Innvendige overflater TG1
Gulv med betong, belegg og laminat. Vegger med betong og plater som er malt/tapetsert. Himling med malte tak-ess plater, og plater som er malt.
Det registreres normal bruksslitasje forhold til alder. På overflater som ikke er renovert ses mindre skader.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG3
Gulv mot grunn av betong.
Etasjeskiller med trebjelker som er pålagt gulvbord og plater.

Radon TG2
Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010).

Pipe og ildsted TG1
Boligen har teglpipe som er pusset og malt.
Pipa er tilkoblet ildsted i stue 1 etg., og på vaskerom i kjeller.

Feieluke er plassert på vaskerom.

Rom Under Terreng TG3
Tidligere var vegger utforet og kledd. Nå er det meste av utforete vegger er fjernet, og det kun yttervegger inne på vaskerom som fortsatt er uforet.
Det anbefales at disse veggene også åpnes pga. faren for fukt/råte.

Krypkjeller TGIU
Tilbygg med inngangsparti er oppført på ringmur.
Krypkjeller mangler tilkomst slik at denne delen av konstruksjon ikke kan vurderes.
Det anbefales at det lages tilkomst til krypkjelleren slik at konstruksjonen kan kontrolleres.

Innvendige trapper TG3
Mellom 1 etg. og 2 etg. er det montert en 90° trapp av tre, med malte vanger og rekkverk. I trinn er det lagt gulvbelegg. Det er ikke montert håndløper på vegg.
Mellom 1 etg. og kjeller er det montert er 90° trapp av tre.
Trappa er bratt, og det er ikke montert rekkverk eller håndløper.

Innvendige dører TG2
Innvendige fyllingsdører, og slette malte dører.

Vaskerom - Generell TG3
Vaskerommet har belegg på deler av gulv. Vegger og himling med plater som er malt. Innredet med uttak for vaskemaskin, utslagsvask og ildsted.
Fra vaskerommet er det utgang til terreng.
En eventuell fremtidig kjøper må anta at det er fukt/råteskader i uforete vegger (se punkt om rom under terreng).

Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom TG2
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad - Generell TG3
Badet har belegg med oppbrett på gulv.
Vegger med eldre baderomsplater, og himling med maltpanel.
Innredet med wc, dusjkabinett, servant og skap.
Badet har kun naturlig ventilasjon.

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom TG1
Hulltaking ble gjort i underliggende himling og opp i etasjeskiller.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktverdier i etasjeskiller befaringsdagen.

Kjøkken - Overflater og innredning TG1
Innredning med slette fronter, og normalt med skapplass.
Benkeplate i laminat. Integrert oppvaskmaskin.

Kjøkken - Avtrekk
Ventilator med utblåsing via lufteløp i pipe.
Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vannledninger TG2
Synlige vannrør av kobber og plast.

Avløpsrør TG2
Synlige avløpsrør av plast.

Andre VVS-installasjoner TG1
Varmepumpe luft til luft med innedel plassert på kjøkken.
Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank TG2
Eldre varmtvannsbereder på 160 liter er plassert på vaskerom i kjeller.

Elektrisk anlegg
Boligen har åpent elektrisk anlegg. Nytt sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Når kjøkken ble renovert i 2017 installerte man komfyrvakt.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
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
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Eksisterer det samsvarserklæring? Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE)

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

Branntekniske forhold TG0
Det er montert brann/røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Byggegrunn
Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Drenering TG2
Ukjent drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter TG1
Boligen har stripefundamenter, kjellergulv og grunnmur av betong.

Terrengforhold TG2
Gårdstunet ligger i tilnærmet flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger TG2
Boligen har utvendig stikkledning for avløp av ukjent type, til eldre septiktank av betong. Vann fra felles privat brønn. Utvendig stikkledning av plast (Elvestad rør ca 150 meter).

Septiktank TG2
Det er 2 stk. eldre septiktanker av betong, ukjent alder. Den ene var til gråvann og den andre var til spillvann. Det opplyses at det meste er nå koblet over til septiktank nærmest låven. Er kun gråvann fra vaskerommet som går i den eldste tanken (rett utfor verandaen). En eventuell fremtidig kjøper må anta at det på ett tidspunkt vil komme krav om oppgradering til gjeldene forskrifter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eid og bebodd eiendommen siden 2021.
Forsikring: Gjensidige. Polisenummer: 89418482.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Vinduet på badet har hatt mugg på innsiden. Vannlekkasje i kjelleren rundt utgangen av gråvann og spillvannsledning, forsikringsselskapet ved Recover har

utbedret dette.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. I egenerklæringen fra tidligere eier står det: "Gjort selv. Nytt gulvbelegg, + full restaurering av baderom."
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? - Nei
2.2 Er arbeidet byggemeldt? - Nei

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Ja. Har hatt vannlekkasje i kjelleren. Har informert forsikringsselskapet og Recover har utbedret dette.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært. Har koblet avløpet fra kjøkken og bad på avløpet til kloakken. Har spylt både kloakk og gråvann fra utsiden. Arbeid utført av Arctic VVS.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Ja. Det er drenering fra byggeår. Ser ut til at veggen i kjelleren svetter litt vann. Er også blitt fuktmerker rundt utløpet til gråvann og spillvannsledning, etter lekkasjen som forsikringer har utbedret gjennom Recover.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Ja. Pipehatten og øvre del av pipen var dårlig. Det er montert ny pipehatt og fikset på de øverste steinen på pipen.

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

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja. Vinduet på badet har hatt mugg. Virker som det har vært mus i kjelleren før vår eiertid, vi har hørt mus en gang i kjelleren, og sett ekskrementer.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Har byttet ut all elektrisitet i andre etasje, inkludert lamper, stikk og stikkontakter. Har laget ny kurs til vaskemaskin i kjelleren. Montert to nye stikkontakter i stuen. Har fått hjelp av en faglært på dugnad til å montere strømmen til låven og fjøsen, samt en stikkontakt på låven og en i fjøset. Har også montert avtrekksvifte på badet. Varmepumpe er montert av faglært i regi av coop obs bygg anslimoen (Tror det var Jensen elektriske AS som monterte varmepumpen hos oss). Vi har selv montert tre miniventilasjoner, en i stue og en på hvert av soverommene. Miniventilasjon Mitsubishi VL-50 på soverom og VL-100 i stuen. Arbeid utført av Lavangen elektro.
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? - Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse Terrassen er montert av tidligere eier.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller

utførte målinger?
- Ja. Forrige eiere har en rapport fra 2017 på fjøs, uthus og garasje.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Energimerking
F - gul

Ytterligere informasjon om energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og øvrig elektrisk oppvarming.

Innhold
Hjemmet inneholder 2 soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom og kjelleretasje byr på god bodplass.
Her får du også fjøs med innlagt strøm, enkelgarasje og vedsjå/utebod med god plass. Eiendommen har rettigheter for jakt og fiske, hvor Salangselva går like forbi eiendommen.

Standard
Eldre enebolig oppført i 1947 med enkel standard og behov for en del vedlikehold. Boligen byr på to soverom på loft, vaskerom og bad med renoveringsbehov og fint kjøkken fra 2017. Innvendige overflater består av laminat og belegg på gulv, samt malte plater på vegg. Åpent elektrisk anlegg, nyere sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Varmtvannsbereder på 160 liter er plassert på vaskerom, her finner du også innvendig stoppekran. Varmepumpe luft til luft med innedel plassert på kjøkken. I tillegg har boligen har miniventilasjonsanlegg på soverom og i stuen. Det er påvist høye fuktnivåer i kjelleretasje og indikasjon på fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er ikke montert takrenner eller nedløp.

Fjøs med innlagt strøm og garasje med plass til en bil. Både vedsjå, fjøs og garasje registreres med etterslep på vedlikehold og skjevheter i konstruksjonene.

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i starten av Salangsdalen. Salangsdalen strekker seg fra E6 og inn til plassen Bones i Bardu kommune.
Eiendommen starter ved Salangselva og går opp mot fjellet Trosen, som ligger på motsatt side av E6. Beliggende landlig til i ett område med frittliggende eneboliger, fritidsboliger og landbrukseiendommer.

Offentlig kommunikasjon
Til Setermoen er det ca 23 km som er administrasjonssentret i Bardu kommune.
Videre er det ca 20 km til Tennevoll, 33 km til Bjerkvik og 50 km til Narvik.
Under en time til Bardufoss lufthavn for direkte fly ned til Oslo, og to timer til Evenes med avgang til flere destinasjoner.

Tomtestørrelse
673 677 kvm

Beskrivelse av tomt
Landbrukseiendom med store arealer fordelt på to teiger, totalt tomteareal på

673 dekar. Tomta rundt boligen er opparbeidet med adkomst, biloppstillingsplasser og plen.
Eiendommen er bebygd med enebolig, fjøs, uthus og garasje.

Arealfordelingen er som følger:
24,4 daa Fulldyrket jord
38,5 daa Skog av høg bonitet
431,3 daa Skog av middel bonitet
173,3 daa Uproduktiv skog
1,5 daa Åpen jorddekt fastmark
4,6 daa Bebygd, samf, vann, bre
673,6 daa totalt

I dag høstes dyrkbar mark av andre driftsenheter.
Det opplyses at det ikke betales pengebeløp for leien.

Skolekrets

Setermoen barneskole
Øvre Bardu barneskole
Bardu ungdomsskole
Bardufoss vgs
Sjøvegan vgs

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Adkomst

Adkomst til Lundliveien fra E6.

Adgang til utleie

Boligen har en bruksenhet og kan fritt leies ut.

Informasjon kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2023 er beregnet til kr 6 438,- som inkluderer eiendomsskatt på kr 555,-, renovasjon, feiing og tømming av privat septikanlegg.
Kommunale avgifter faktureres over 2 terminer og kan avhenge av bruk.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2021 som primærbolig: kr 84 920

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.
Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige
Polisenummer: 89418482

Diverse

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

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

Rom Under Terreng
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Innvendige trapper
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Vaskerom
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bad
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Følgende har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Nedløp og beslag
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er ikke montert takrenner eller nedløp
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det bør monteres takrenner og nedløp for å lede takvann bort fra vegg og grunnmur.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er minimalt med isolasjon i etasjeskiller ned mot varme rom.
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Etterisolere.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Konsekvens/tiltak
• Vinduer bør byttes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Konsekvens/tiltak
• I dag er lufting av avløp før ut og delvis opp på yttervegg. Avlufting fungerer men plassering/avslutning av rør kan medføre lukt ved bakkenivå.

Septiktank
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Det mangler lokk over septiktanken.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Montere lokk over septiktank.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Radon
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Konsekvens/tiltak
• Totalrenovere vaskerommet. Kostnadsestimat ligger under våtrom.

Vannledninger
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Varmtvannstank
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg
Boligen har åpent elektrisk anlegg. Nytt sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Når kjøkken ble renovert i 2017 installerte man komfyrvakt.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
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
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Eksisterer det samsvarserklæring? Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei

Drenering
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes

ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Terrengforhold
• Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan. Hensynsone navn H320. Planidentifikasjon K1922010
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Megler gjør oppmerksom på at eiendommen har tinglyste heftelser som gir rett til blant annet Statsnett og Televerket om elektriske kraftlinjer over eiendommen, med rett til fremtidig drift og adgang til ettersyn, vedlikehold og utbedring av anlegget.

Det fremgår av matrikkelrapport at boligen er oppført i 1947.

Eiendommen har fiskerett i Bardus del av Salangselva og i Livelttverrelva til Fossan, og plikter medlemskap i Salangsdalen Elveeierlag.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner
Boligen er regulert til helårsbolig.
Eiendommen ligger i område regulert til LNFR (landbruk, natur, friluft og reindrift) som innebærer begrensninger i bruk og utvikling av eiendommen.
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018-2030.
Ta kontakt med megler om du ønsker planen utlevert.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det fremgår av matrikkelrapport at boligen er oppført i 1947.

Kommunen opplyser at de ikke har funnet byggegodkjente tegninger eller brukstillatelser i deres arkiv. Bakgrunnen for dette er at bygningene er gamle og dermed ikke registrert i kommunale arkiver. Det opplyses om at boligen ble oppført før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965. Megler kan derfor ikke verifisere byggegodkjenninger opp mot dagens bruk.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i område regulert til LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift) som kan innebære begrensninger i bruk og utvikling av eiendommen. All bebyggelse må søkes om og godkjennes av kommunen.

Kjøper overtar ansvar og evt. risiko for overnevnte forhold.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Bo- og driveplikt
Kjøper må påregne at kommunen ilegger bo- og driveplikt i forbindelse med søknad om konsesjon.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5416/64/7:
05.10.1954 - Dokumentnr: 2017 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

16.01.1962 - Dokumentnr: 96 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: STATEN
GJ. FLØTNINGS OG DEMNINGSRETT I VASSDRAGET
VEIE, VELTE OG LUNNEPLASSER
Bestemmelse om gjerde

04.11.1966 - Dokumentnr: 3525 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1976 - Dokumentnr: 3722 - Elektriske kraftlinjer

13.10.1978 - Dokumentnr: 5493 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Rett til telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. over eiendommen med rett til ferdsel og transport.

20.06.1983 - Dokumentnr: 3265 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer

16.11.2001 - Dokumentnr: 5861 - Jordskifte
Grensegangssak
Fiskerett i Bardus del av Salangselva og i Livelttverrelva til Fossan.
Obligatorisk medlemskap i Salangsdalen Elveeierlag.

04.02.2004 - Dokumentnr: 642 - Jordskifte
Grensegangssak mellom Statens eiendom og eiendommer i kommunenen Lavangen, Salangen og Bardu med avmerking, koordinatfesting og kartlegging.

10.06.2014 - Dokumentnr: 464299 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Statnett Sf
Org.nr: 962 986 633
Rett til å bygge høyspent overføringsanlegg over eiendommen med tilhørende anlegg og innretninger fra Narvik til Balsfjord kommune, med rett til fremtidig drift og adgang til ettersyn, vedlikehold og utbedring av anlegget.

27.10.2016 - Dokumentnr: 989227 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5416 Gnr:64 Bnr:10
Naboeiendom gbnr 64/10 har rett til vei

10.05.2019 - Dokumentnr: 535292 - Jordskifte
Sak: 17-023290REN-JAHR Salangvassdraget gnr. 20mfl
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommer med fiskerettigheter i elva opprettholdes som før.
Reglene om årsmøte og styre gjøres mer detaljert.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og

eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr. Kjøper bærer risikoen for at konsesjon innvilges.
Kontakt eiendomsmegler for mer informasjon.

Vei, vann og avløp

Privat adkomst fra offentlig vei.
Vann fra felles privat brønn med nabo. Denne er plassert ved bekken som skiller de to eiendommene. Kjøpere må påregne kostnader for fremtidig vedlikehold av vannbrønn.
Eiendommen har to eldre private septiktanker. En septiktank for gråvann og andre for spillvann. Det opplyses at det meste er nå koblet over til septiktank nærmest låven. Er kun gråvann fra vaskerommet som går i den eldste tanken (rett utfor verandaen).

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto. Noe av innbo og løsøre på eiendommen vil medfølge i salget, blant annet alt som befinner seg i nedre del av låven vil bli overtatt av ny eier.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrert oppvaskmaskin og frittstående komfyr på kjøkken medfølger i salget, samt eldre kjøpeskap og fryser plassert i kjeller.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.
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.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll 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.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Huspakken koster kroner 19 500, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Husforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.
Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.
Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.
Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

Internett

Boligen er tilknyttet fiber.

Innbo og løsøre

Noe av innbo og løsøre på eiendommen vil medfølge i salget, blant annet alt som befinner seg i nedre del av låven vil bli overtatt av ny eier.

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Egenerklæring datert 30.12.2024
Tilstandsrapport datert 16.08.2023
Landbrukstakst datert 08.08.2023
Kartutsnitt fra seeiendom.no
Reguleringsplankart
Energiattest

Tinglyste servitutter kan øversendes dersom det er ønskelig, ta kontakt med megler. Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Meglers vederlag

Det er avtalt at selger skal betale en fastpris på kr 50 000,-. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør og kr. 8 900,- for tilrettelegging. I tillegg skal selger betale kr. 16 900,- for Nordvik Grunnpakke og kr. 5 500,- for markedsføringspakken Nordvik Ekstra.

Utlegg: Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 13 780,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 50 000,-. I tillegg må selger betale påløpte

kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 07.02.2025

Ansvarlig megler

Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93813008

Meglerforetaket

Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES
Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 926 455 877

Vedlegg

Lundliveien 11

Lundliveien 11

Skoler

Setermoen skole (1-7 kl.) 268 elever, 23 klasser	25 min 26.1 km	
Øvre Bardu skole (1-7 kl.) 35 elever, 5 klasser	27 min 28.7 km	
Bardu ungdomsskole (8-10 kl.) 151 elever, 14 klasser	23 min 25.3 km	
Sjøvegan videregående skole 330 elever	32 min 34.4 km	
Bardufoss videregående skole 500 elever	42 min 46.4 km	

Sport

Lauvhallen	20 min
Lavangen	20 min
Feel24 Bardu	21 min

Offentlig transport

Rognlia Linje 343	2 min 0.1 km
Søsterbekk stasjon Linje F8	29.8 km
Bardufoss lufthavn	49 min

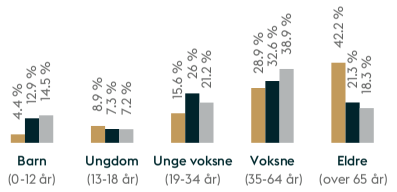
Barnehager

Lauvmakken barnehage (1-5 år) 35 barn	21 min 19.1 km
Seterveien barnehage (1-5 år) 52 barn	20 min 22.8 km
Lappraen barnehage (1-5 år) 69 barn	20 min 23.4 km

Dagligvare

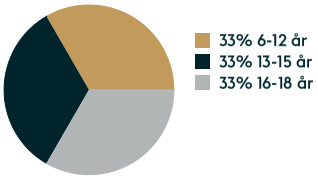
Coop Prix Tennevoll	20 min
Coop Extra Setermoen	21 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Forseth-lund	87	57
Kommune: Bardu	3 993	2 692
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



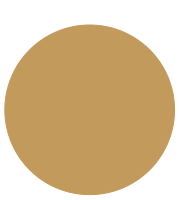
Ladepunkt for el-bil

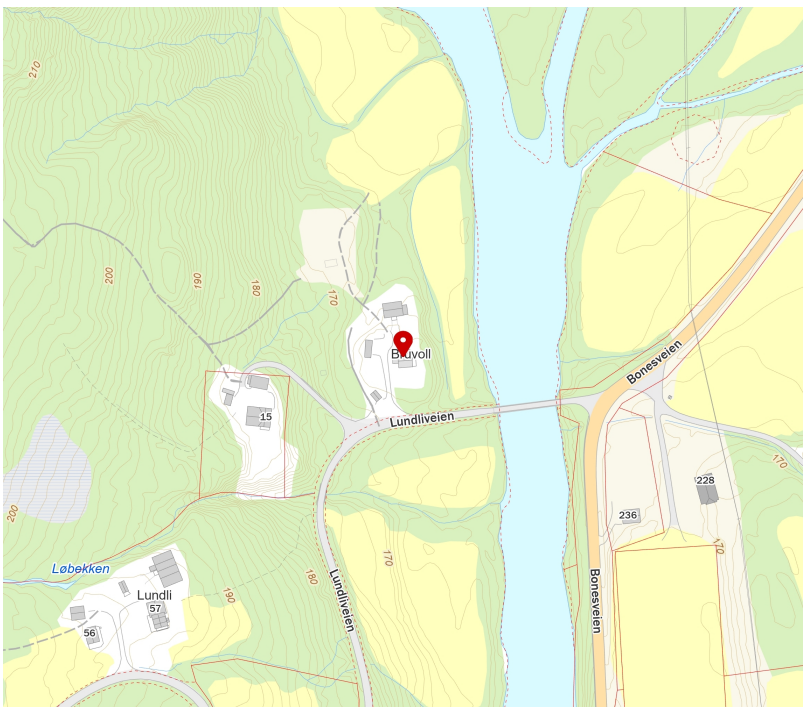
Coop Prix Tennevoll	20 min
Coop Extra Setermoen	21 min

Sivilstand

		Norge
Gift	53%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Finnsnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Oppdragsnr.
28-0047/23

Selger 1 navn
Tora Medbø

Gateadresse
Lundliveien 11

Poststed	Postnr
BARDU	9360

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89418482

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 28-0047/23

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vinduet på badet har hatt mugg på innsiden. Vannlekkasje i kjelleren rundt utgangen av gråvann og spillvannsledning, forsikringsselskapet ved Recover har utbedret dette.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I egenerklæringen fra tidligere eier står det: "Gjort selv. Nytt gulvbelegg, + full restaurering av baderom."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt vannlekkasje i kjelleren. Har informert forsikringsselskapet og Recover har utbedret dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har koblet avløpet fra kjøkken og bad på avløpet til kloakken. Har spylt både kloakk og gråvann fra utsiden.

Arbeid utført av: Arctic VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er drenering fra byggeår. Ser ut til at veggen i kjelleren svetter litt vann. Er også blitt fuktmerker rundt utløpet til gråvann og spillvannsledning, etter lekkasjen som forsikringer har utbedret gjennom Recover.

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

Beskrivelse: Pipehatten og øvre del av pipen var dårlig. Det er montert ny pipehatt og fikset på de øverste steinen på pipen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen ujevnheter i gulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vinduet på badet har hatt mugg. Virker som det har vært mus i kjelleren før vår eiertid, vi har hørt mus en gang i kjelleren, og sett ekskrementer.

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har byttet ut all elektrisitet i andre etasje, inkludert lamper, stikk og stikkontakter. Har laget ny kurs til vaskemaskin i kjelleren. Montert to nye stikkontakter i stuen. Har fått hjelp av en faglært på dugnad til å montere strømmen til låven og fjøsen, samt en stikkontakt på låven og en i fjøset. Har også montert avtrekksvifte på badet. Varmepumpe er montert av faglært i regi av coop obs bygg anslimoen (Tror det var Jensen elektriske AS som monterte varmepumpen hos oss). Service på varmepumpen høst 2024. Vi har selv montert tre miniventilasjoner, en i stue og en på hvert av soverommene. Miniventilasjon Mitsubishi VL-50 på soverom og VL-100 i stuen.

Arbeid utført av: Lavangen elektro

Document reference: 28-0047/23

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrassen er montert av tidligere eier.

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

Beskrivelse	Forrige eiere har en rapport fra 2017 på fjøs, uthus og garasje.

Filer

Tilstandsvurdering fra 2017.pdf

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

Document reference: 28-0047/23

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 (aksjeboliger), 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 avhendigsloven § 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 28-0047/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tora Medbø	727b6d065eed3604c2373b c50e65fee2f59afe6c	30.12.2024 15:36:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 28-0047/23

- 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

Tilstandsrapport

Bolig
Lundliveien 11, 9360 BARDU
BARDU kommune
gnr. 64, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 03.07.2024 **Rapportdato:** 07.07.2024 **Oppdragsnr.:** 20058-1213 **Referansenummer:** TO1973

Autorisert foretak: Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Langseth

midt-troms takst
ståle langseth as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS er lokalisert på Ringveien 14, 9300 Finnsnes i Senja kommune, men tar oppdrag i hele Midt-Troms.

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS tar alle typer oppdrag og er godkjent innen verdi, tilstand, skade og reklamasjon.
I tillegg bistår vi med byggeledelse, oppfølging, tredjepartskontroll og forhåndstakst.
Ansatte i firmaet har lang erfaring fra bransjen i forbindelse med ingeniørtjenester, bygge- og prosjektledelse samt sanering og oppbygging.

Midt-Troms Takst- Ståle Langseth AS er i dag en av de markedsledende aktørene i Midt-Troms regionen innen taksering og byggeteknisk bistand.
Firmaet er tilsluttet Norsk Takst som krever at takstingeniørene stiller høye krav til kompetanse, dataverktøy, utdanning og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Ståle Langseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@mtt.no

484 25 051

midt troms takst
ståle langseth as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det registreres ett generelt etterslep på løpende vedlikehold. Dette gjelder blant annet bad/vaskerom som ikke holder dagens krav til våtrom, og vinduer.

Bolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Vegger er kledd med stående og liggende malt kledning. Vinduer av tre med kobla og forsegla glass.
Mot øst er det oppført en terrasse med tilkomst fra stue og terreng.
Taket er tekket med panneblikk. Det er ikke montert takrenner og nedløp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med betong, belegg og laminat.
Vegger med betong og plater som er malt/tapetsert
Himling med malte tak-ess plater, og plater som er malt.

VÅTROM Gå til side

Badet har belegg med oppbrett på gulv. Vegger med eldre baderomsplater, og himling med maltpanel.
Innredet med wc, dusjkabinett, servant og skap.

Vaskerom i kjeller har belegg på deler av gulv.
Vegger og himling med plater som er malt.
Innredet med uttak for vaskemaskin, utslagsvask og ildsted.
Fra vaskerommet er det utgang til terreng.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter, og normalt med skapplass. Benkeplate i laminat.
Integrert oppvaskmaskin.
Ventilator med utblåsing over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Åpent elektrisk anlegg, nytt sikringsskap med automatsikringer og jordfeil bryter.

Synlige trykkrør av kobber og plast, avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 160 liter er plassert på vaskerom, her er også innvendig stoppekrane plassert.

Varmepumpe luft til luft med innedel plassert på kjøkken. I tillegg har boligen har miniventilasjonsanlegg på soverom og i stuen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dette er en landbrukseiendom, eiendommen er derfor omtalt i landbrukstaksten.
Tomta rundt boligen er opparbeidet med biloppstillingsplasser og noe plen.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	1 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bolig

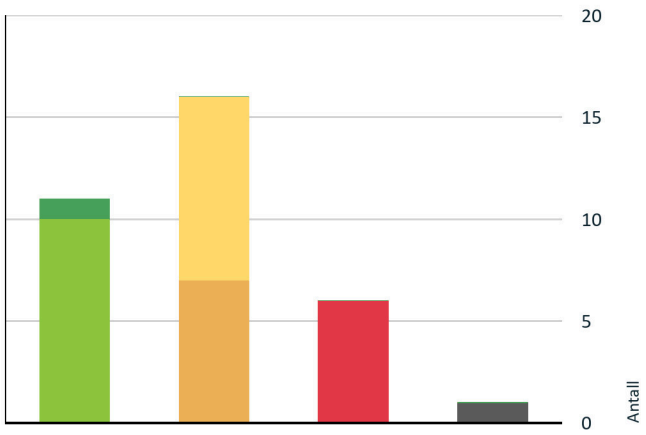
- Det foreligger ikke tegninger

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

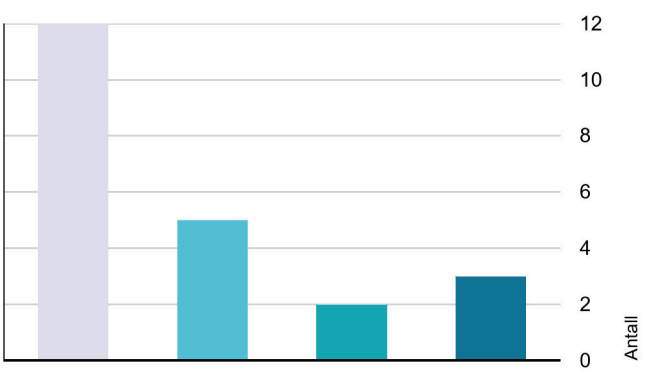
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppdatert med nye arealmålinger ihht. nye arealmålingsregler, befaring ble utført 03.07.2024.

Om kjøpers undersøkelsesplikt;
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn og forstå realitetene i den dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig/eiendom. Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstmann med spørsmål om innholdet i rapporten.

Selgers opplysningsplikt;
Det gjøres oppmerksom på selgers ansvar med salg av eiendom ihht. "lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger selger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen selv om hun/han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger har lest gjennom rapport og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer uten kommentarer.

Oppsummering av avvik

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

Bolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etg. > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Ihht. matrikkelbrev, tidligere salgstakst opplyser 1952.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med panneblikk som sannsynligvis er fra byggeår. Overflaten er behandlet/malt.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner eller nedløp. Pipebeslag av stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner eller nedløp

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres takrenner og nedløp for å lede takvann bort fra vegg og grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger oppført i reisverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig er vegger kledd med liggende og stående kledning, som er malt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre. Undertak med taktro av tre.
Det registreres fuktmerker og mugg, som sannsynligvis skyldes kondensering. Dette som følge av varmetap fra underliggende rom, og manglende/minimal lufting av kaldloft.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er minimalt med isolasjon i etasjeskiller ned mot varme rom.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Etterisolere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av tre med forsegla og kobla glass. Det registreres blant annet punkterte glass.
En eventuell fremtidig kjøper må anta at alle vinduer må byttes.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vinduer bør byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Isolert og fabrikk malt ytterdør. Eldre balkongdør med forsegla glass, døra er svært slitt og bør byttes.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Mot øst er det oppført en terrasse av impregnert virke. Terrassen har tilkomst fra stue og terreng.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Foran inngangsparti er det montert er trapp i strekkmetall, og fra terreng opp til terrasse er det en trapp oppført i impregnert virke. Det er ikke montert rekkverk på trappene. Dette bør gjøres for å forhindre fremtidige fallskader.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med betong, belegg og laminat.
Vegger med betong og plater som er malt/tapetsert
Himling med malte tak-ess plater, og plater som er malt.

Det registreres normal bruksslitasje forhold til alder. På overflater som ikke er renovert ses mindre skader.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong.
Etasjeskiller med trebjelker som er pålagt gulvbord og plater.

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

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: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010).

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue 1 etg., og på vaskerom i kjeller.
Feieluke er plassert på vaskerom.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tidligere var vegger utforet og kledd. Nå er det meste av utforete vegger er fjernet, og det kun yttervegger inne på vaskerom som fortsatt er uforet. Det anbefales at disse veggene også åpnes pga. faren for fukt/råte.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Krypkjeller

Tilbygg med inngangsparti er oppført på ringmur. Krypkjeller mangler tilkomst slik at denne delen av konstruksjon ikke kan vurderes. Det anbefales at det lages tilkomst til krypkjelleren slik at konstruksjonen kan kontrolleres.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Mellom 1 etg. og 2 etg. er det montert en 90° trapp av tre, med malte vanger og rekkverk. I trinn er det lagt gulvbelegg. Det er ikke montert håndløper på vegg.

Mellom 1 etg. og kjeller er det montert er 90° trapp av tre. Trappa er bratt, og det er ikke montert rekkverk eller håndløper.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører, og slette malte dører.

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

Fyllingsdør til soverom er dørblad kuttet på lengden pga. manglende høyde.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

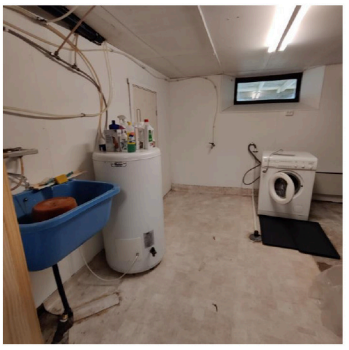
Vaskerommet har belegg på deler av gulv. Vegger og himling med plater som er malt.
Innredet med uttak for vaskemaskin, utslagsvask og ildsted.
Fra vaskerommet er det utgang til terreng.

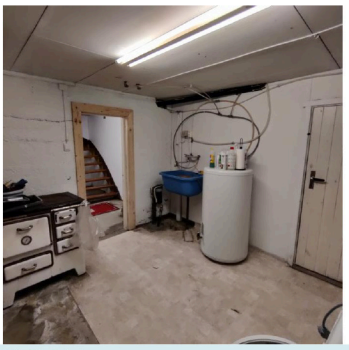
En eventuell fremtidig kjøper må anta at d et er fukt/råteskader i uforete vegger (se punkt om rom under terreng).

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Totalrenovere vaskerommet. Kostnadsestimat ligger under våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETG. > BAD

TG 3 Generell

Badet har belegg med oppbrett på gulv. Vegger med eldre baderomsplater, og himling med maltpanel.
Innredet med wc, dusjkabinett, servant og skap.
Badet har kun naturlig ventilasjon.

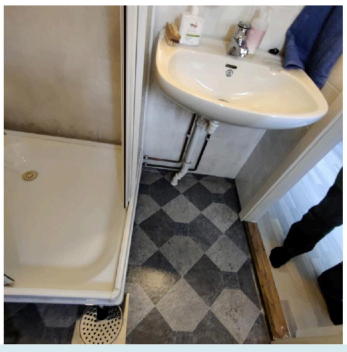
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





1 ETG. > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble gjort i underliggende himling og opp i etasjeskiller. Det ble ikke registrert forhøyet fuktverdier i etasjeskiller befaringsdagen.

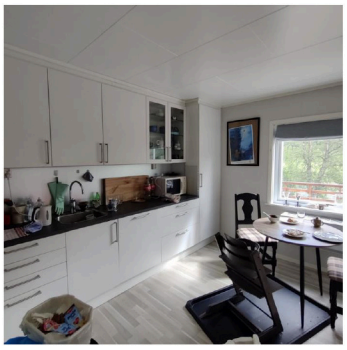
KJØKKEN

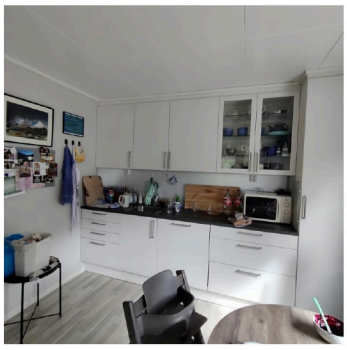
1 ETG. > KJØKKEN

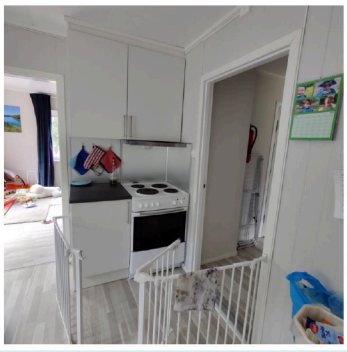
TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning med slette fronter, og normalt med skapplass. Benkeplate i laminat.
Integrert oppvaskmaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







1 ETG. > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med utblåsing via lufteløp i pipe.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Synlige vannrør av kobber og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



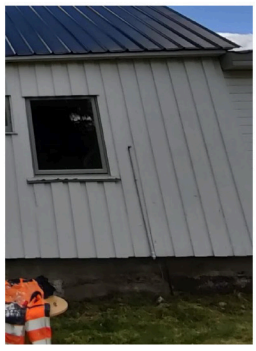
TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I dag er lufting av avløp før ut og delvis opp på yttervegg. Avlufting fungerer men plassering/avslutning av rør kan medføre lukt ved bakkenivå.



Lufting av avløp

TG 1 Ventilasjon

På soverom og i stue er det montert mini ventilasjon (mekanisk), ellers er det naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft til luft med innedel plassert på kjøkken.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder på 160 liter er plassert på vaskerom i kjeller.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Nytt sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Når kjøkken ble renovert i 2017 installerte man komfyrvakt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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 ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert barn/røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Ukjent drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har stripefundamenter, kjellergulv og grunnmur av betong.

TG 2 Terrengforhold

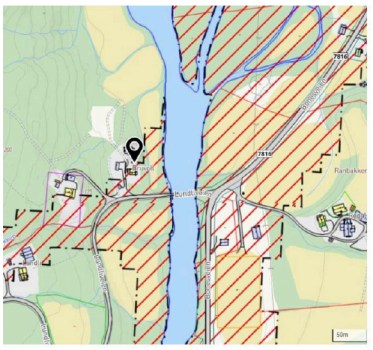
Gårdstunet ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Fare Flomfare
Hensynsone navn H320
Planidentifikasjon K1922010

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendig stikkledning for avløp av ukjent type, til eldre septiktank av betong.
Vann fra felles privat brønn. Utvendig stikkledning av plast (Elvestad rør ca 150 meter).

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Det er 2 stk. eldre septiktanker av betong, ukjent alder. Den ene var til gråvann og den andre var til spillvann. Det opplyses at det meste er nå koblet over til septiktank nærmest låven. Er kun gråvann fra vaskerommet som går i den eldste tanken (rett utfor verandaen).

En eventuell fremtidig kjøper må anta at det på ett tidspunkt vil komme krav om oppgradering til gjeldene forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Det er avvik:

Det mangler lokk over septiktanken.

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

Montere lokk over septiktank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Bolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 150 000
Sum teknisk verdi - Bolig	Kr.		**1 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 150 000**

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

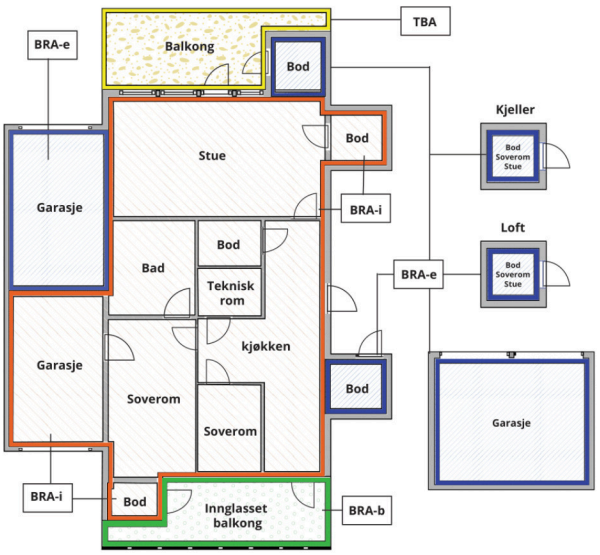
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2 etg.	30			30			30
1 etg.	66			66	25		66
Kjeller	50			50			50
SUM	**146**				**25**		**146**
SUM BRA	**146**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg.	Gang , Soverom , Soverom 2		
1 etg.	Vindfang , Gang , Bod , Bad , Kjøkken , Stue		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Bod , Bod 2, Trapperom ut til terreng		

Kommentar

I 2 etg. er ikke alt areal målbart pga. manglende takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bolig	124	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2024	Ståle Langseth	Takstingeniør
	Tora Medbø	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5416 BARDU	64	7		0	673677.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lundliveien 11

Hjemmelshaver
Medbø Tora

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i starten av Salangsdalen. Salangsdalen strekker seg fra E6 og inn til plassen Bones i Bardu kommune.
Eiendommen starter ved Salangselva og går opp mot fjellet Trosen, som ligger på motsatt side av E6.
Eiendommen ligger landlig til, i ett område med eneboliger, fritidsboliger og landbrukseiendommer.

Til Setermoen er det ca 23 km, Setermoen er administrasjonssentret i Bardu kommune, og kommunens største tettsted.
Videre er det ca 20 km til Tennevoll, 33 km til Bjerkvik og 50km til Narvik.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

ArealbrukLandbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)
ArealbrukstatusNåværende
OmrådenavnLNFR
PlanidentifikasjonK1922010.

Om tomten

Dette er en landbrukseiendom, eiendommen er derfor omtalt i landbrukstaksten.
Tomta rundt boligen er opparbeidet med biloppstillingsplasser og noe plen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 06.07.2023 er sjekket.

Ingen servitutter som har innvirkning på eiendommens verdi. Finansinstitusjoner må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboka.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	89418482	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2023		Gjennomgått	8	Ja

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/TO1973

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Norsk takst

Verditakst for landbrukseiendom



Lundliveien 11
9360 BARDU
Gnr. 64 Bnr. 7
Bardu kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 1 700 000

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.	585 867
Befaringsdato	03.07.2023
Rapportdato	08.08.2023

Rapportansvarlig Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Takstmann: Ståle Langseth
Ringveien 14, 9300 FINNSNES
Tlf.: 48425051
E-post: stale@mtt.no

midt-troms takst
ståle langseth as

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Lundliveien 11	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	9360 BARDU			64	7	
Verdisettingsformål						
Type eiendom						
Rekvirent	Tora Medbø					
Hjemmelshaver(e)	Tora Medbø					
Befaringsdato	03.07.2023					
Tilstede/opplysninger gitt av	Ståle Langseth og Tora Medbø					

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Takstingeniør presiserer at det er Bardu kommune evt. statsforvalter i Troms og Finnmark etter klage som fastsetter øvre godkjente pris og innvilger konsesjon.

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom. Disse endringene medførte at selger får et større ansvar for eiendommens tilstand.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer: Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Egenerklæringsskjema.
Kart.
Ubekreftet utskrift av grunnbok.
Dokumentasjon av arealresurser fra NIBIO Gårdskart.
Dokumentasjon på aktsomhetsområder fra Bardu kommune.
Tidligere landbrukstakst datert 11.07.2017

Andre merknader

Verditakst for landbrukseiendom

Som vedlegg til landbrukstaksten er tilstandsrapport av boligen.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
23 km	0 km	2 km	23 km	God

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 06.07.2023 er sjekket. Ingen servitutter som har innvirkning på eiendommens verdi. Finansinstitusjoner må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboka.

Eiendomsopplysninger

Boligen ligger i starten av Salangsdalen. Salangsdalen strekker seg fra E6 og inn til plassen Bones i Bardu kommune. Eiendommen starter ved Salangselva og går opp mot fjellet Trosen, som ligger på motsatt side av E6. Eiendommen ligger landlig til, i ett område med eneboliger, fritidsboliger og landbrukseiendommer.

Til Setermoen er det ca 23 km, Setermoen er administrasjonssentret i Bardu kommune, og kommunens største tettsted. Videre er det ca 20 km til Tennevoll, 33 km til Bjerkvik og 50km til Narvik.

Merknader

Eiendommen har 2 teiger.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	24,4 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	**24,4 daa**
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	38,5 daa	
Skog av middel bonitet	431,3 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	**469,8 daa**
Uproduktiv skog	173,3 daa	
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	1,5 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	**174,8 daa**
Bebygd, samf, vann, bre	4,6 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	**4,6 daa**
Sum		**673,6 daa**

Opplysningskilder, merknader

NIBIO-gårdskart.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka ved elva	24,4 daa	Nei	0	Kr. 125	Kr. 3 050
Sum jordbruksareal	**24 daa**				**Kr. 3 050**
Jordbruksareal (daa)	**24 daa**			**Verdi**	**Kr. 76 250**

Verditakst for landbrukseiendom

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

I dag høstes dyrkamark av andre driftsenheter. Det opplyses at det ikke betales pengebeløp for leien.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		179,4 daa		Verdi pr. daa	**Kr. 75**	**Sum verdi**	**Kr. 13 455**
Hogstklasse	1	2		3	4	5	**Sum**
	38,5 daa	0 daa		431,3 daa	0 daa	0 daa	**470 daa**
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 40				**Total skogverdi**	**Kr. 469 800**
						Total verdi skog / utmark	**Kr. 483 255**
Stående skog	Gran m^3 u.b.	0					
	Furu m^3 u.b.	0					
	Lauv m^3 u.b.	0					
	Tilvekst m^3 u.b.	0				Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m^3 u.b.	0				Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

I M-3/2002 punkt 8.3 omtales verdsetting av skog som bygger på samme prinsipp som jord – avkastning. Det skal tas utgangspunkt i påregnelig fremtidig salgbart hogstkvantum basert på et utholdende skogbruk. Landbruksdepartementet sier at man skal bruke kapitaliseringsrente på 4%.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Stående kubikkmasse, tilvekst og hogstklasser er ikke kjent, men produksjonsevnen er beregnet til ca. 120 m3

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

NIBO gårdskart og kilden.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 1 050	**Samlet verdi av jakt og fiske**	**Kr. 26 250**

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrenten er satt til 4% ihht rundskriv fra landbruksdepartement.

Opplysningskilder, beskrivelse

Det opplyses i tidligere landbrukstakst at utbytte av jakt er basert på 10,5 kg elgkjøtt pr. år.
Kjøttverdi settes til kr. 100,- pr. kg.

Norsk takst

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Fjøs	64/7	1964	2017	243	Kr. 1 900 000	5	4	Kr. 380 000
Uthus	64/7	1964		36	Kr. 120 000	3	4	Kr. 14 400
Garasje	64/7	1960		21	Kr. 100 000	2	5	Kr. 10 000
** Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10*							**Total verdi**	**Kr. 404 400**

Beskrivelse av Fjøs

Fjøsen har stripefundamenter og grunnmur under fjøshus av betong. Høystål er fundamentert på søyler av tre mot antatt stabile masser.
Etasjeskiller i fjøshus av betong, ellers er etasjeskiller oppført med trebjelker som er pålagt gulvbord.
Vegger oppført i reisverk. Tidligere fjøshus er delvis isolert. Vinduer av tre med kobla glass.
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med bølgeblikk.
Låvebru oppført i trekonstruksjon, og med bjelker av stål. Nytt dekke i impregnert virke.
Fjøsen har innlagt strøm.

Det registreres etterslep på vedlikehold, og skjevheter i konstruksjonen.

Beskrivelse av Uthus

Enkelt uisolert uthus fundamentert direkte på bakken.
Uthuset har jordgulv og noe tregulv.
Vegger som er oppført i reisverk, utvendig kledd med stående malt kledning og trapesplater av stål.
Pulttak konstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med bølgeblikk.

Det registreres etterslep på vedlikehold, og skjevheter i konstruksjonen.

Beskrivelse av Garasje

Enkel uisolert garasje som er fundamentert på søyler mot ukjent grunn.
Etasjeskiller med trebjelker som er pålagt gulvbord.
Vegger oppført med bindingsverk, utvendig med stående malt kledning.
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.
I garasjens fasade er det montert en plassbygget slag-port.

Det registreres etterslep på vedlikehold, og skjevheter i konstruksjonen.

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Enebolig	Beregnede byggekostnader		Kr.	3 300 000
	Verdireduksjon	65% -	Kr.	2 145 000
	Beregnede byggekostnader etter fradrag	=	Kr.	1 155 000
Sum beregnet teknisk verdi		**=**	**Kr.**	**1 155 000**

Boligverdi

Byggeår	1952	Rehab. år	2017		
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				**Kr.**	**1 155 000**

Verditakst for landbrukseiendom

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Sum alle bygninger	**0**	**0**	**0**	**0**	

Teknisk beskrivelse — Bygg A: Enebolig

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	24 daa	Kr. 3 177	Kr. 76 250
Skog	470 daa	Kr. 1 000	Kr. 469 800
Uproduktiv skog / utmark	179 daa	Kr. 75	Kr. 13 455
Jakt og fiske			Kr. 26 250
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 404 400
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 155 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			**Kr. 2 145 155**

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Markedsverdien er den verdi som skjønnes å ha ved fritt salg, under de gjeldene bestemmelser i konsesjonsloven. Jfr, § 9 og rundskriv fra landbruks og matdepartementet M-3/2002, M-7/2002, M-3/2009, M-1/2010 og M-2012.

Bygningsmassen bærer preg av etterslep på løpende vedlikehold. Dette sammen med eiendommens drifts potensial og beliggenhet, er hva som påvirker markedsverdien i størst grad.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Kr. 1 700 000

Sted og dato

,

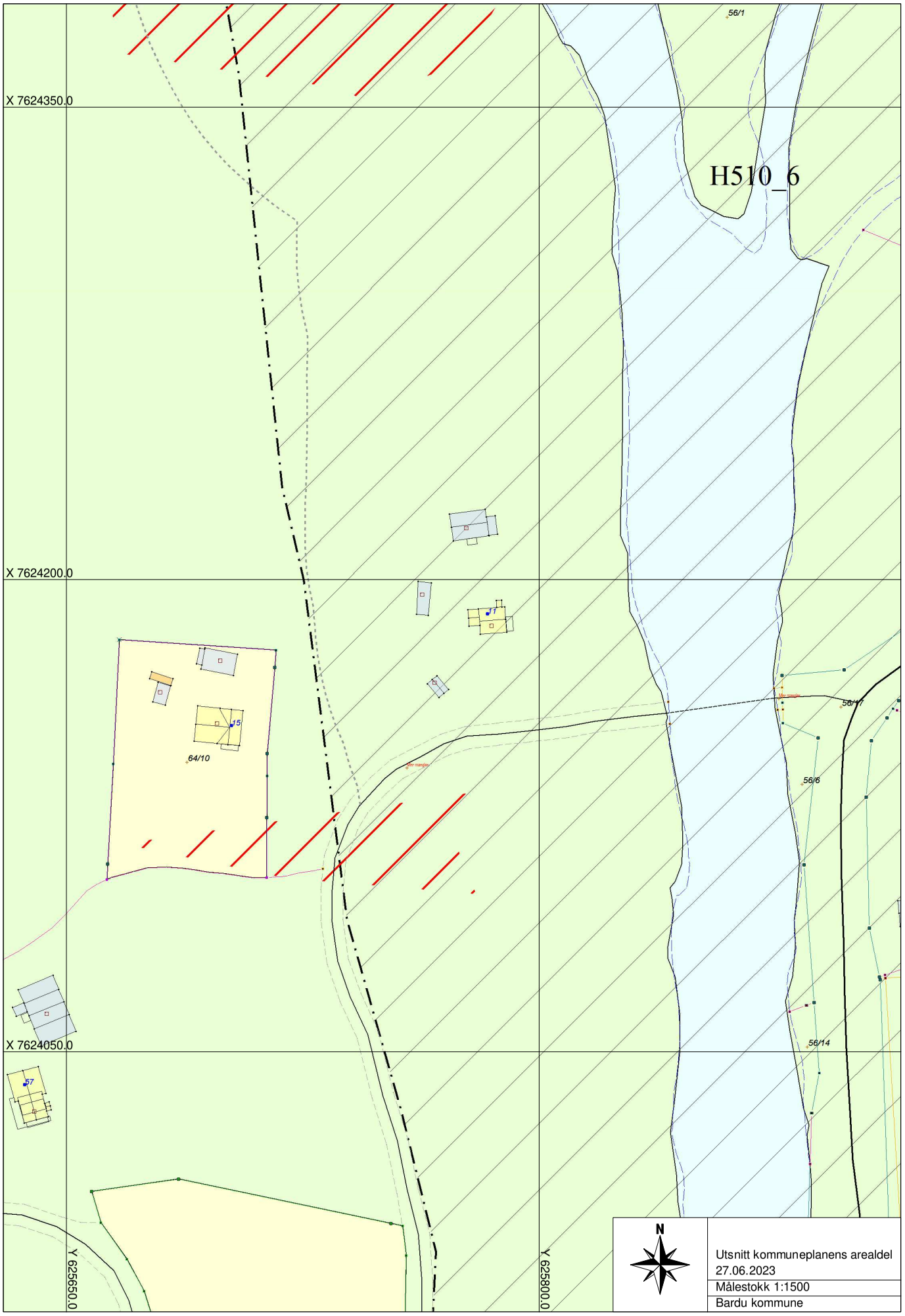
Ståle Langseth

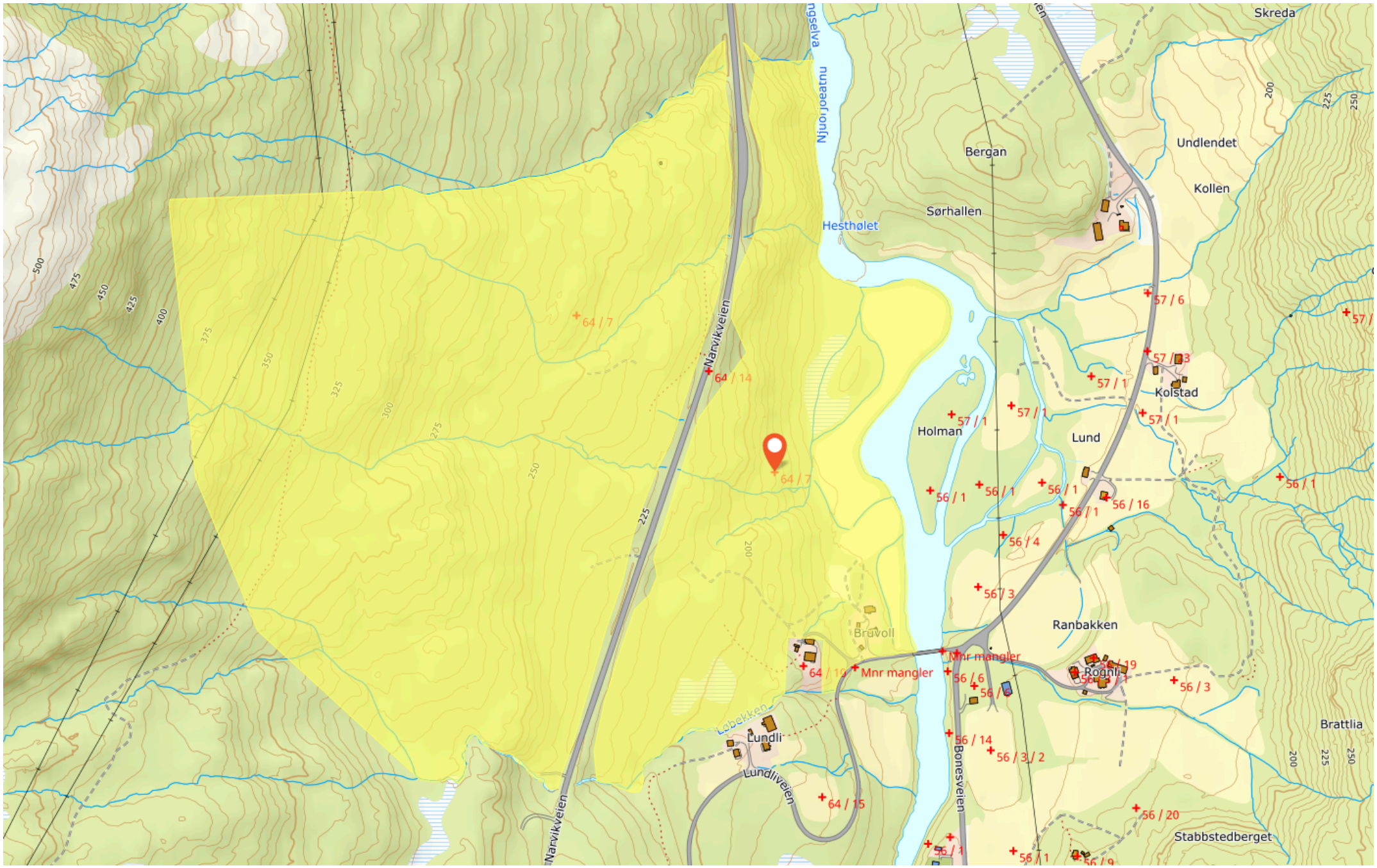
Verditakst for landbrukseiendom

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

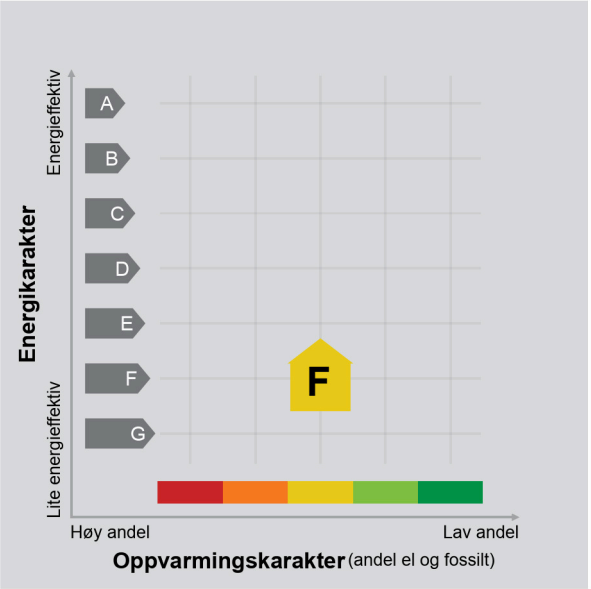
Boligen er beskrevet i tilstandsrapport.


H510_6
X 7624350.0
X 7624200.0
X 7624050.0
Y 6926650.0
Y 6926800.0
56/1
56/17
56/6
56/14
64/10
15
7
57
N
Utsnitt kommuneplanens arealdel
27.06.2023
Målestokk 1:1500
Bardu kommune


Skreda
Undlendet
Bergan
Kollen
Sørhallen
Hesthølet
Kolstad
Holman
Lund
Ranbakken
Bruvoll
Rognli
Brattlia
Stabbstedberget
Lundli
Lundliveien
Narvikveien
Bonesveien
Løbekken
Mnr mangler
64 / 7
64 / 14
64 / 15
57 / 6
57 / 1
56 / 1
56 / 16
56 / 4
56 / 3
56 / 14
56 / 3 / 2
56 / 20

ENERGIATTEST

Adresse	Lundliveien 11
Postnummer	9360
Sted	BARDU
Kommunenavn	Bardu
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191271300
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	de527a86-0300-4122-b763-c284f37c71d6
Dato	23.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Storgata 21, Finnsnes

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

77 84 55 99



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/ LADESTASJON TIL 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre 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 o.l. 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.

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.

Oppdragsnummer: 28-0047/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lundliveien 11 9360 BARDU

Betegnelse: Gnr 64, bnr 7 i Bardu kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no