

Brennaveien 324 og 326

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Salgsoppgave

23 Område

26 Dokumenter

27 - Tilstandsrapport
119 - Egenerklæring
124 Kommunalinformasjon
130 Løsøre & Tilbehør
133 Forbrukerinformasjon
134 Boligkjøperforsikring

137 Megler

Kort om eiendommen

Lofoten - Rystad - småbruk beliggende i vakre omgivelser - utleieleilighet - stort utmarksareal

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 4 700 000,-

Omkostninger*
Kr 138 500,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 4 838 500,-

Formuesverdi
Kr 350 000,-

Kommunale avgifter
Kr 611,- per år

BRA-i/BRA Total
244/244 m²

Boligtype/eierform
Småbruk/Eiet

Soverom
6

Tomteareal
Innmark utgjør ca 44 dekar - andel av felles utmark utgjør ca. 1 320 dekar - det tas forbehold om endelig areal. - Eiet

-

* NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Høydepunkter

Flott småbruk beliggende i vakre omgivelser sentralt i Lofoten.

Innholdsrikt hovedhus med gode kvaliteter.

Separat utleieleilighet som gir gode leieinntekter.

Fra eiendommen har man storslått utsikt mot sjøen et vakkert kultur landskap samt flott Nord-Norsk natur.

Store utmarksarealer - jakt og fiske.

Deler av eiendommen grenser til Grimsøystraumen hvor en kan oppleve svært godt sjøfiske.

Gode turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Kort vei til blant annet Lofoten golf link på Gimsøya.

Avstand til Svolvær er ca. 25 minutter, Svolvær lufthavn ca. 35 minutter og til Evenes flyhavn ca. 2 timer og 35 minutter.



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter og øvrig info om eiendommen.

Prisantydning og omkostninger

4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
545,- (Tingl.gebyr skjøte - Kartverket)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument - Kartverket)
24 500,- (Boligkjøperpakken (valgfritt))
---
118 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakken))
143 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakken))
---
4 818 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakken))
4 843 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakken)

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

Økonomi

Eiendomsskatt
Kr 6 403,-.

Vågan kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 5,7 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av kommunen, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Vågan kommunes hjemmeside.

Kommunale avgifter
Kr 611,-

Informasjon: Kommunale avgifter dekker følgende poster: brannsyn og feiing.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/ kabel-TV, internett, alarm o.l. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, bredbåndshastighet etc.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 350 000,- (2023).
Info om formuesverdi: Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/ BOA).

Beliggenhet

Flott og innholdsrikt småbruk beliggende i vakre omgivelser sentralt i Lofoten.

Store utmarksarealer medfølger eiendommen.

Delvis grensende til Gimsøystraumen hvor en kan oppleve rikt sjøfiske.

Fra eiendommen har man storslått utsikt mot sjøen, et vakkert kultur landskap og flott Nord-Norsk natur.

Solrikt med sol hele dagen - midnattsol om sommeren og nordlys om vinteren.

Umiddelbar nærhet til store naturområder hvor man kan dyrke friluftslivet på sitt beste.

Eiendommen ligger sentralt til for å oppleve alt hva Lofoten kan by på, sommer som vinter.

Kort vei til Svolvær, ca. 25 km., hvor man finner det meste av servicetilbud.

Parkering
Godt med parkeringmuligheter på egen tomt.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei via privat vei.

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: Innmark utgjør . ca. 40 dekar - andel utmarksareal utgjør ca. 1 320 dekar - det tas forbehold om endlig tomtestørrelse.

Eiendommen ligger landlige og rolige omgivelser. Solrik plass med fin utsikt mot havet. I området er det spredt boligbebyggelse. Eiendommen ligger ca. 27,5 km fra Svolvær sentrum.

Terrassen inkluderer en jacuzzi med adgang fra stuen, og det er en overbygget platting framfor inngangsdøren. Alle registrerte overflater på terrassene og plattingene viser ingen tegn til skader. Terrassen er understøttet av bjelker eller pilarer, og områder med platting, heller og støpte dekker som ligger inntil boligen, er alle i god stand.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet, objektstype: Småbruk.

Ferdigattest

Tiltaket er omsøkt før 1.1.1998, men mangler etterfølgende ferdigattest. Iht. plbl. § 21-10, 5. ledd vil ikke ferdigattest utstedes ved søknad. Megler har ikke kunnskap om tiltaket er utført iht. søknaden.

Innhold

Boligen består av stue/ kjøkken, tre soverom, vaskerom, bad og bod. Det er også en krypkjeller tilgjengelig via en luke i grunnmuren.

Låven inneholder: Treningroms, div. lagerrom, garasje, separat leilighet for utleie, selskapslokale, gang, lagerrom, hobbyrom, fjøs og høylager. Grillhytte inneholde et åpent rom

Arealer

BRA - i: 244 m².
BRA totalt: 244 m².
TBA: 134 m².

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje:
1. etasje:
BRA-i: 150 m² Stue, kjøkken, mellomgang, 4 soverom, bad, 2 ganger, 2 boder, vaskerom..

TBA fordelt på etasje:
1. etasje:
104 m² Terrasse.

Leilighet på låven
Bruksareal fordelt på etasje:
2. etasje:
BRA-i: 94 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, gang, 2 boder..

TBA fordelt på etasje:
2. etasje:
30 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
I tillegg til overnevnte arealer er det på tomten oppført en låve, det er låve under leiligheten og det er oppført en grillstue med uteplass.

Standard
Gjelder hovedhus.
Kjøkken:
Kjøkkenet er del av en åpen løsning og har parkettgulv og malte plater på veggene. Innredningen inkluderer integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, komfyr med nedfelt platetopp samt integrert ventilator. Det er installert benker med underskap og overskap, noe som gir god oppbevaringsplass.

Stue:
Stuen deler åpen løsning med kjøkkenet og har parkettgulv og malte plater på veggene. Rommet er lyst og moderne med god plass.

Soverom:
Boligen inneholder tre soverom. Alle rom har parkettgulv og malte plater på veggene. Veggene og taket er holdt i lyse, nøytrale nyanser som bidrar til en innbydende atmosfære i rommene.

Bad:
Badet er fliselagt på gulv og vegger, og har varmekabler i gulvet. Det inneholder dusjnisje med veggmontert dusj, servant med underskap, vegghengt WC, speil og mekanisk lufting. Fall til sluk i dusjnisjen sikrer god drenering.

Vaskerom/ bad:
Vaskerom/ badet er også fliselagt på både gulv og vegger og har varmekabler i gulvet. Dette rommet er utstyrt med dusjnisje, opplegg for vaskemaskin og

tørketrommel, vegghengt WC, varmtvannsbereder i skap og servant med underskap. Rommet har mekanisk lufting og fall til sluk i dusjnisjen.

Teknisk Anlegg:
Vannrør og avløpsrør er av nyere dato, og det er installert en nyere varmtvannsbereder. Hytta varmes opp av to luft til luft varmepumper plassert i stuen, og det er balansert ventilasjon for et godt innemiljø.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er av moderne standard og inkluderer sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er godt vedlikeholdt og i samsvar med gjeldende forskrifter.

For øvrig bebyggelse henvises det til vedlagte takstdokument.

Innbo og løsøre: Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept.
Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Ingeniør Olav Sørensen.
Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport.

Byggemåte
Grunnmur i leca stein pusset og malt på utsiden. Byggegrunn i fjell. Yttervegger reist i bindingsverk. Kledd utvendig med stående panel i malt utførelse. Saltak i sperre konstruksjoner. Lufting langs rafte kasser. Taktekke med metall plater. Undertak med PVC-folie. Heldekkende pipe beslag. Takstige mangler, men hjemmelshaver har en takstige som benyttes ved feiing. Vinduer med energi glass fra 2022, vinduer med 3 lags isolerglass fra 2000, 2 vinduer med 2 lags isolerglass fra 1976. Ytterdør i laminert utførelse med glass felt. Terrasse som omkranser boligen på 3 sider. Rekkverk i tre på 78 cm. På synlige overflater ble det ikke registrert tegn til skader og ingen vesentlige retningsavvik registreres.

Følgende punkter har i vedlagt tilstansrapport fått tilstandsgrad to (Tg 2):
Hovedhus:

- Vinduer, grunnet alder.
- Terrasser, grunnet at rekkverkshøyden ikke oppfyller dagens krav.
- Gulvflater på bad, grunnet manglende dokumentasjon.
- Veggflater på bad, grunnet manglende dokumentasjon.
- Tettesjikt på bad, grunnet manglende dokumentasjon.
- Gulvflater på vaskerom, grunnet manglende dokumentasjon.
- Veggflater på vaskerom, grunnet manglende dokumentasjon.
- Tettesjikt på vaskerom, grunnet manglende dokumentasjon.
- Radon, grunnet at det ikke er utført radonmåling.
- Varmtvannsbereder, grunnet alder.

Leilighet på låven:
- Rekkverk, grunnet at rekkverkshøyden ikke oppfyller dagens krav.
- Gulvflater på bad, grunnet manglende dokumentasjon.
- Veggflater på bad, grunnet manglende dokumentasjon.
- Tettesjikt på bad, grunnet manglende dokumentasjon.
- Radon, grunnet at måling ikke er utført.
- Elektrisk anlegg, grunnet en helhetsvurdering.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

Øvrig informasjon

Adresse
Brennaveien 324 og 326, 8313 KLEPPSTAD.
Gnr. 59, bnr. 4, ideell andel 1/1
Gnr. 59, bnr. 3, ideell andel 1/1
Gnr. 59, bnr. 5, ideell andel 1/1
Gnr. 59, bnr. 12, ideell andel 1/1
Gnr. 59, bnr. 13, ideell andel 1/1
Gnr. 59, bnr. 39, ideell andel 1/1 i Vågan kommune.

Selger
Pål Tore Sivertsen og Julie Jeanette Elstad.

Sameie
Sameiets forsikringsselskap FrendePolisenummer fellesforsikring: 867619.

Energimerke
Energikarakter: , energifarge:

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret

miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming
Oppvarming med strøm, varmepumpe og ovn for fast brensel.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsplanen er igangsatt med navnet "Reguleringsplan for Brennaveien" ID 52696.

ID: 52696
Navn: Reguleringsplan for Brennaveien
Plantype: Detaljregulering
Ikrafttredelse: 02.07.2024
Bestemmelser: Ihht. Plan- og bygningsloven
Delareal: Ukjent
Formål: Boligformål

Kommuneplanen for Vågan kommune gjelder også for eiendommen.

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

1865/ 59/ 4:
19.09.1855 - Dokumentnr: 900022 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1855 - Dokumentnr: 900023 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1898 - Dokumentnr: 900061 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1958 - Dokumentnr: 127 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Lofotkraft as
Grunnavståelse/ grunneiererklæring
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1963 - Dokumentnr: 588 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1973 - Dokumentnr: 1459 - Erklæring/ avtale
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/ område
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1993 - Dokumentnr: 1253 - Elektriske kraftlinjer
Reg.av kraftlinjen Kvitfossen-Fygle
Rettighetshaver: I/ S Lofotkraft
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettighetshaver: LOFOTKRAFT AS

18.12.1998 - Dokumentnr: 4849 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Knr:1865 Gnr:59 Bnr:36
Bestemmelse om vann/ kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2014 - Dokumentnr: 177796 - Borett
Rettighetshaver: Sivertsen Olav
Fnr: 130940 42326
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900963 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK

15.05.1897 - Dokumentnr: 900006 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1865 Gnr:59 Bnr:6

Utskilt fra tidligere gnr.11

21.05.1947 - Dokumentnr: 771 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1865 Gnr:59 Bnr:10
UTSKILT FRA TIDLIGERE GNR.11

10.07.1958 - Dokumentnr: 1774 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1865 Gnr:59 Bnr:14
UTSKILT FRA TIDLIGERE GNR.11

25.11.1963 - Dokumentnr: 3782 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1865 Gnr:59 Bnr:18
UTSKILT FRA TIDLIGERE GNR.11

31.05.1976 - Dokumentnr: 2470 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1865 Gnr:59 Bnr:25

05.07.1995 - Dokumentnr: 3827 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1865 Gnr:59 Bnr:34

09.04.1997 - Dokumentnr: 1389 - Målebrev
Veggrunn gnr.69 bnr.10
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1997 - Dokumentnr: 3262 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1865 Gnr:59 Bnr:36

10.07.2017 - Dokumentnr: 749128 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1865 Gnr:59 Bnr:43

Legalpant: Kommunen har legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant følger av loven, og tinglyses derfor i grunnboken. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Vei, vann og avløp
Privat vannrør og avløpsrør til septiktank.
Privat vannforsyning.
Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Adgang til utleie
Det foreligger ingen begrensning fra kommunen eller i vedtekter om utleie av hele eller deler av boligen.

Konsesjon
Kommentar konsesjon: Eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper plikter å søke konsesjon straks kjøpekontrakt er signert. Megler kan være behjelpelig med konsesjonssøknaden. Søknaden sendes Vågan kommune. Normal behandlingstid antas å være 4 - 6 uker. Kjøper bærer alle kostnader og gebyrer for konsesjonsbehandlingen. Dersom Vågan kommune avslår konsesjonssøknaden, plikter kjøper å gjennomføre klagebehandling videre til fylket og eventuelt videre til sentral landbruksmyndighet. Dersom det gis endelig avslag om konsesjon frafalles kjøpsavtalen og kjøper og selger dekker hver sine kostnader.

Radonmåling
Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m3.
Dette har betydning dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut, og har etasjer på bakkenivå eller 1. etg.
For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/ radon.

Diverse
Forbehold
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, tilstandsrapporten, egenerklæringsskjemaet, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye, samt å delta på visning og undersøke eiendommen før bud inngis. Kontakt megler dersom

du har spørsmål.

Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet som rammeverk for avtalen, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E-verk eller brann-/ feiervesen på eiendommen.

Selger er i prosess hvor ca. 2 dekar vil bli fradelt eiendommen.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling av forbrukere.

Det økonomiske oppgjøret utføres av:
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org. nr. 999 638 996 Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring
Boligselgerforsikring er tegnet av selger og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.Forsikringen gjelder kun hovedhuset.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon. Kjøper er ansvarlig for å velge riktig boligtype ved forsikringsbestilling - og utfylling av oppgjørsskjema.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking
Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf.

hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Meglers vederlag
Meglers vederlag, som er provisjonsbasert, betales av selger. I tillegg betaler avtalte utlegg. Provisjonen utgjør kr. 220 000,- dersom eiendommen selges til prisantydning. Dersom eiendommen ikke selges skal selger betalte avtalte utlegg samt et rimelig honorar.

Oppdragsanvarlig
Marius Berger
Eiendomsmegler MNEF / Partner
mab@sem-johnsen.no
Tlf: 413 01 283

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
14.09.2025



Området

Nabolagsprofil

Brennaveien 324

Offentlig transport

Kleppstad Linje 300, 741	4 min 3.4 km
Svolvær lufthavn Helle	33 min

Skoler

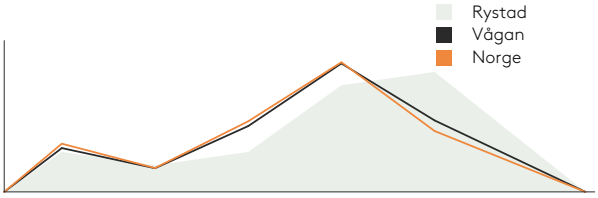
Strauman oppvekstsenter (1-10 kl.) 24 elever, 3 klasser	4 min 2.9 km
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg 150 elever	23 min 22.5 km
Aust-Lofoten vgs	28 min

Sivilstand



Sivilstand
- Gift
- Ikke gift
- Separert
- Enke/Enkemann

Aldersfordeling





Aldersfordeling barn (0-18 år)
- 20% i barnehagealder
- 40% går på barneskole
- 20% går på ungd.skole
- 20% går på VGS e.l.

Barnehager

Strauman barnehage (1-5 år) 16 barn	4 min 2.9 km
Gimsøy barnehage (1-5 år) 7 barn	15 min 15.5 km
Kabelvågmarka barnehage (1-5 år) 65 barn	22 min 22 km

Dagligvare

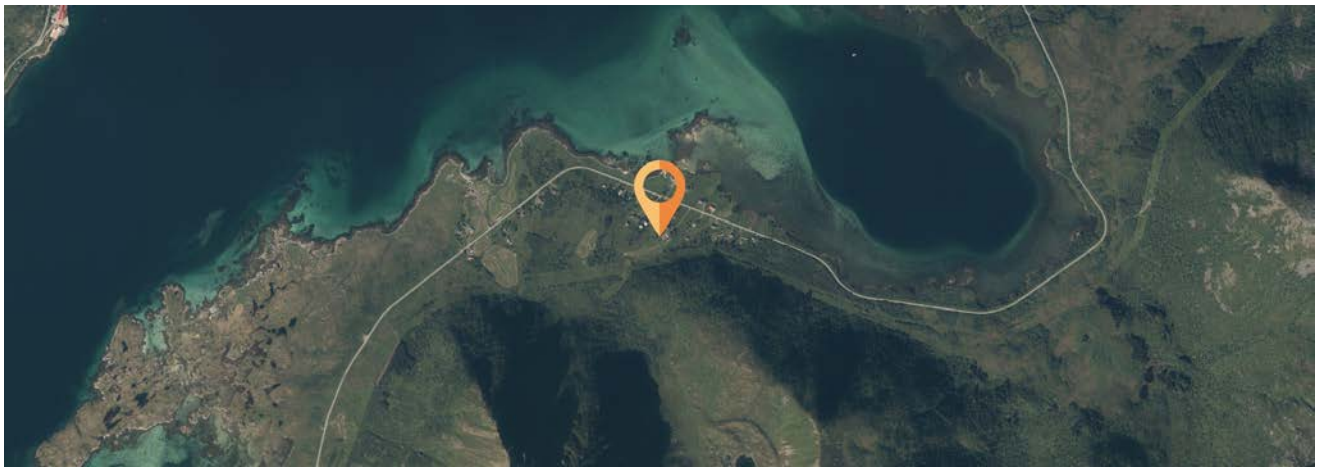
Snarkjøp Gimsøy Landhandel Lofoten As	16 min
Joker Henningsvær Post i butikk, PostNord	25 min 19.5 km

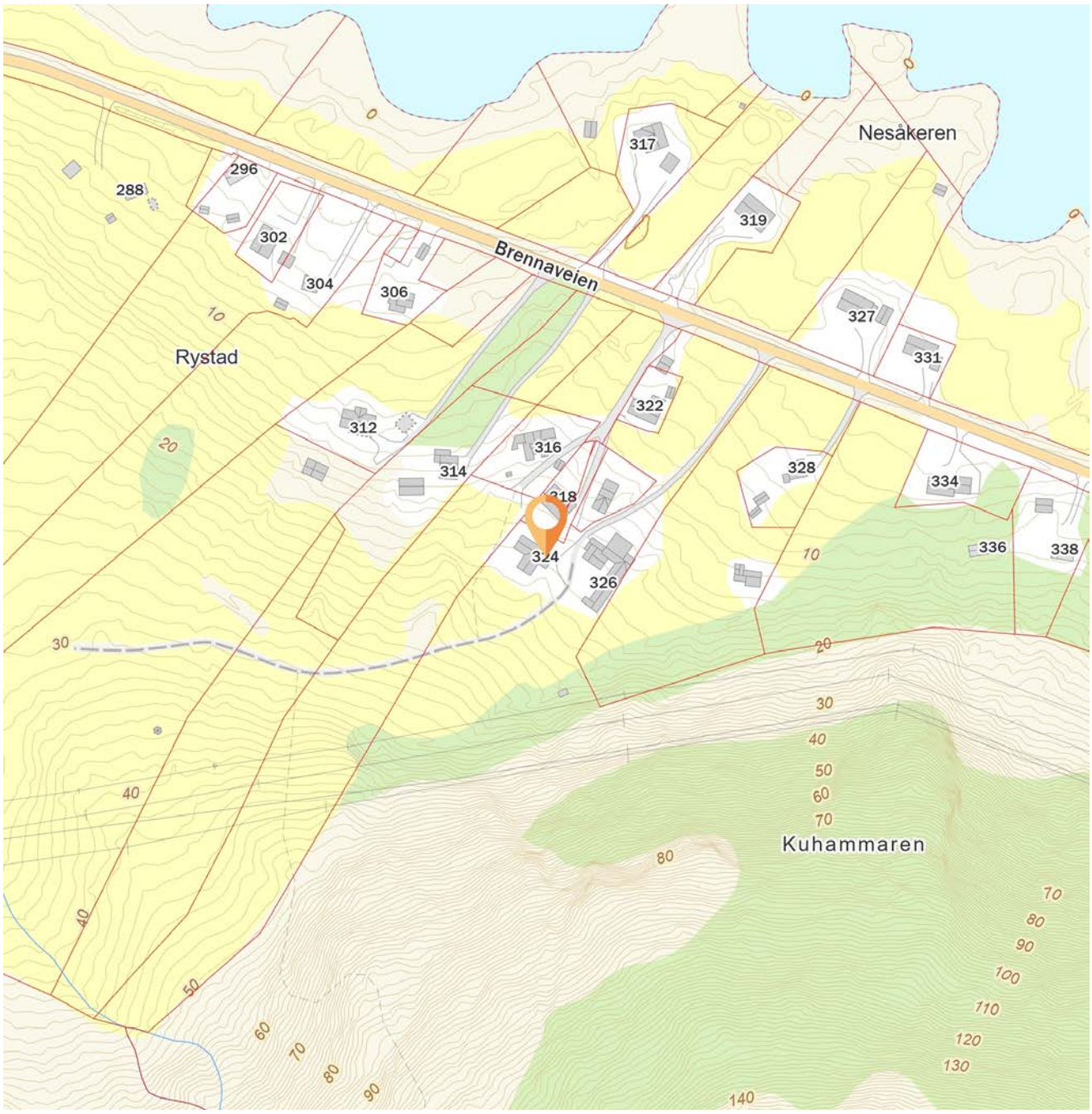
Sport

Strauman oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 2.8 km
Gimsøy skole Aktivitetshall	15 min 15.5 km
Feel24 Svolvær	28 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Nabolagsprofil





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Dokumenter

Her finner du øvrig dokumenter som omhandler eiendommen, som tilstandsrapport, egenerklæring, servitutter/heftelser, info fra kommunen, løsøre og tilbehør og boligkjøperforsikring.

Tilstandsrapport - NS 3600

Brennaveien 324

8313 Kleppstad

Gnr: **59** Bnr: **3**



Bygningssakkyndig
Olav Sørensen

Rapport kode: *802216*
Opprettet: *10.06.2024*
Utskrift: *20.06.2024*

TAKSTMANN
Olav Sørensen

Ingeniør Olav Sørensen

Foretaksnr.: 970892583
Adresse: Fridtjof Nansensvei 49
8516 Narvik
E-post: olavsor@online.no
Telefon: 90926380

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Olav Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Ing.Olav Sørensen ble etablert i 1995,innehar autorisasjon for verditakst/tilstandsrapport av boliger, nærings takst, skade, skjønn, landbruks takst, tomt, industrimaskiner og anleggsmaskiner og er medlem av NITO og taskt nettverket til NITO. Firmaet er lokalisert i Narvik kommune og tar oppdrag i hele Ofoten region.



Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Ingeniør Olav Sørensen
Foretaksnr.: 970892583
Adresse: Fridtjof Nansensvei 49 8516 Narvik
E-post: olavsor@online.no
Telefon: 90926380

Premisser

Denne tilstandsrapport er utarbeidet av en objektiv og uavhengig takstingeniør som ikke har tilknytning til hjemmelshaver eller andre aktører i eiendomsbransjen.
Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.
Taksten er kun basert på en visuell befaring, med nødvendig inngrep i byggverket ihht NS 3600.
Arealene er målt i hht.Norsk Standard NS 3940:2023

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takst ingeniør. Medlemskap i NITO og takst nettverket til NITO.
Utøvende takstmann/ingeniør er selvstendig ansvarlig for utførelsen av tilstandsrapporten. Takstmann/ ingeniøren har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiviseres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktning.
I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengere.
Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjon og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementers tilstand er alder sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktor som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. De er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Tilstandsrapporten gjelder kun for våningshuset og leiligheten på loven.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstingeniøren har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgiver virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Våningshus.

TG 0
8 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vannkvalitet

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kjøkken
Avtrekk

Innredning

Geologiske forhold
Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
34 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
- Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Yttervegg

- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp
- Beslag

Krypkjeller

- Innvendig inspeksjon er mulig

Bad

- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Elektrisk anlegg
- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2
10 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer fra 1976.

Terrasser og plattinger på terreng
- Rekkverk

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vaskerom
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Radon
- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Varmtvannsbereder

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Grunnmur og fundamenter
Fundamenter

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Boligen er etter byggeåret utvidet oppgradert og modernisert med bl. annet renovert bad og kjøkken og er bra vedlikeholdt.
Innvendig er her begrenset grad av bruks slitasje.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet på loven.

TG 0
5 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vannkvalitet.

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold
Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
24 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Yttervegg
Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Bad
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

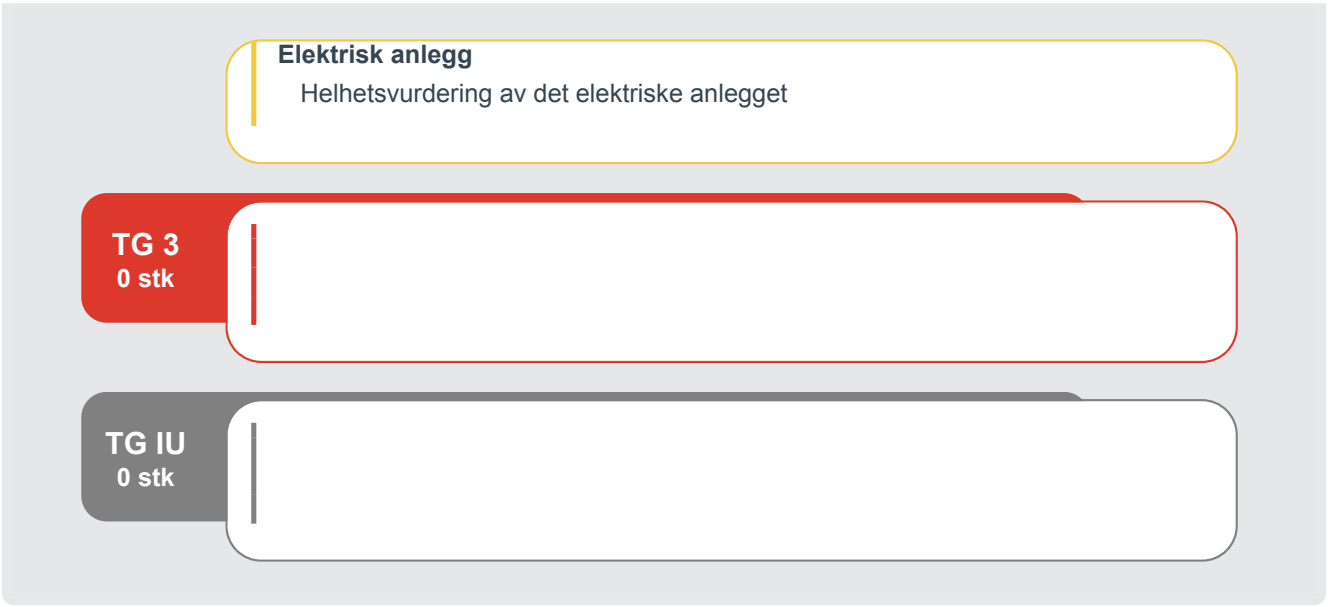
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 2
6 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Rekkverk

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Radon
- Radon



Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Leiligheten på loven er etablert 2014 og har god standard.
Innvendig er her begrenset grad av bruks slitasje.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Pål Tore Sivertsen
Rekvirert dato: 03.06.2024

Besiktigelse

Til stede: Pål Tore Sivertsen
Olav Sørensen
Besiktigelsesdato: 10.06.2024

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
1865	59	3

Adresse: Brennaveien 324, 8313 Kleppstad
Kommune: Vågan

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Pål Tore Sivertsen ideell 1/2
Julie Jeanette Elstad ideell 1/2

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Utskrift fra grunnboka.	06.06.2024	
Gårdskart.	06.06.2024	
Prøvningsrapport på vann.	12.06.2024	
Tegninger.	10.06.2024	
Egenerklæring	15.06.2024	Lest igjennom,ok

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m^2): 577800
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Gårdskart.

Tomtebeskrivelse

Privat vannforsyning.
Privat avløpssystem til septiktank.

Kommentarer til tomten

Se landbruks takst

Bygninger på eiendommen

Våningshus.

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1976	2000	Tilbygg



Våningshus.

Love med leilighet.

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1940	2014	Leilighet inne i loven



Love med leilighet.

Love.

Byggeår

1940



Love.

Grillstue med terrasse/platting.

Byggeår

2005



Grillstue med terrasse/platting.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Våningshus.

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etasje.	150			104
Sum BRA:	150			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje.	Stue, kjøkken, mellomgang, 4 soverom, bad, 2 ganger, 2 boder, vaskerom.			Terrasse.

Leilighet på loven

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
2.etasje.	94			30
Sum BRA:	94			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje.	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, gang, 2 boder.			Terrasse

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er målt ihht NS 3940:2023
Øvrige areal på loven se landbruks takst.

Bygningsbeskrivelse

Våningshus.

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Privat vannrør og avløpsrør til septiktank.

Vurdering / Avvik

Terrengforhold
Ideelt bør det i en avstand på ca.3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generell grunnlag.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Ingen avvik.

TG 1

Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon
Ingen avvik.

TG 0

Vannkvalitet
Ingen avvik.

Levetider

Normal levetid for galvanisert stålrør 15 – 30 år.
Normal levetid for kobberrør 20 – 75 år.
Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.
Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur i leca stein pusset og malt på utsiden. Byggegrunn i fjell.

Vurdering / Avvik

TG IU

Fundamenter
Fundamenter ligger under bakkenivå og kan ikke befares.

TG 1

Grunnmur
Ingen avvik.

Bilder



Grunnmur i leca stein pusset og malt på utsiden.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring
Normal slitasje, ingen avvik.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger reist i bindingsverk. Kledd utvendig med stående panel i malt utførelse.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Ingen avvik.

TG 1

Kledning
Ingen avvik.

Levetider

Normal levetid for eternitt plater 40-60 år.
Normal levetid for trepanel 40-60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før omfuging av teglsteinsmur er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av stålprofiler er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av mur av glassbyggestein er 10 - 30 år
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før maling av stålplater, forsinket (for eksempel bølgeblikk), malt er 6 - 15 år.
Normal tid før reparasjon av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 8 - 16 år.
Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.
Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.
Normal tid før maling av betong uten puss, malt er 8 - 16 år.

Bilder



Kledd utvendig med stående panel i malt utførelse.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer med energi glass fra 2022, vinduer med 3 lags isolerglass fra 2000, 2 vinduer med 2 lags isolerglass fra 1976. Ytter dør i laminert utførelse med glass felt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Ingen avvik eller skader.

TG 2

Vinduer fra 1976.
Vinduene har oppnådd en forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:
Vinduene bør planlegges skiftet.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år
Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.
Normal tid før maling av stålvinduer er 6 - 16 år.
Normal tid før maling av takvindu i stål er 5 - 10 år.
Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år.
Normal tid før lakkering av tredør, klarlakkert er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av ståldør, malt er 4 - 12 år.

Bilder



Ytter dør i laminert utførelse med glass felt.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Terrasse som omkranser boligen på 3 sider. Rekkverk i tre på 78 cm.
På synlige overflater ble det ikke registret tegn til skader og ingen vesentlige retnings avvik registreres.

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen avvik.

TG 2

Rekkverk
Rekkverk på 78 cm

Årsak / Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:
Rekkverk bør forhøyes til 100 cm

Levetider

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Bilder



Terrasse som omkranser boligen på 3 sider.
Rekkverk i tre på 78 cm.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

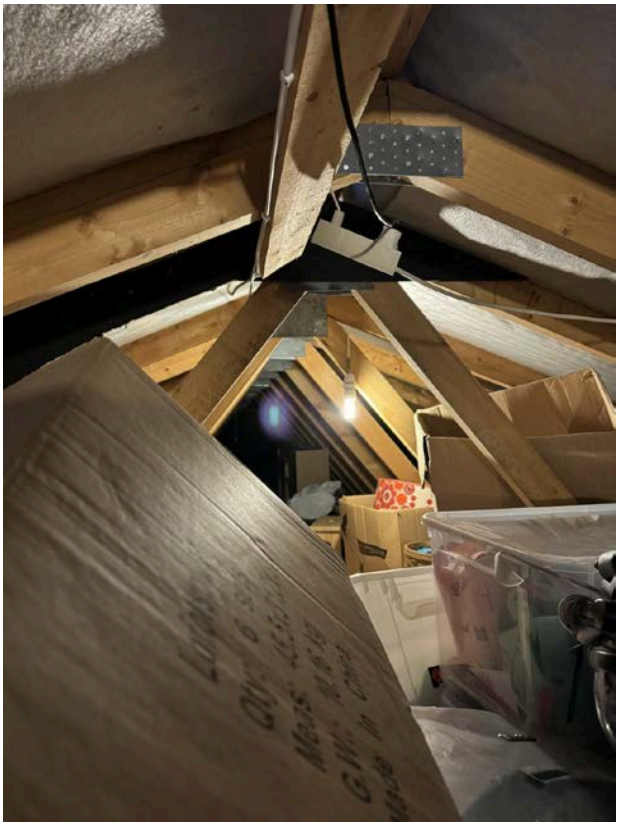
Saltak i sperre konstruksjoner.
Lufting langs rafte kasser.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Det ble ikke observert fukt merker som tilsier aktiv lekkasje eller kondens problemer og ingen tegn til svikt i konstruksjonen registreres, ingen avvik.

Bilder



Saltak i sperre konstruksjoner.



Saltak i sperre konstruksjoner.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekke med metall plater. Undertak med PVC-folie. Heldekkende pipe beslag. Takstige mangler, men hjemmelshaver har en takstige som benyttes ved feiing som dert lokale branntilsyn godkjenner.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Ingen avvik

TG 1

Utstyr på tak
Ingen avvik.

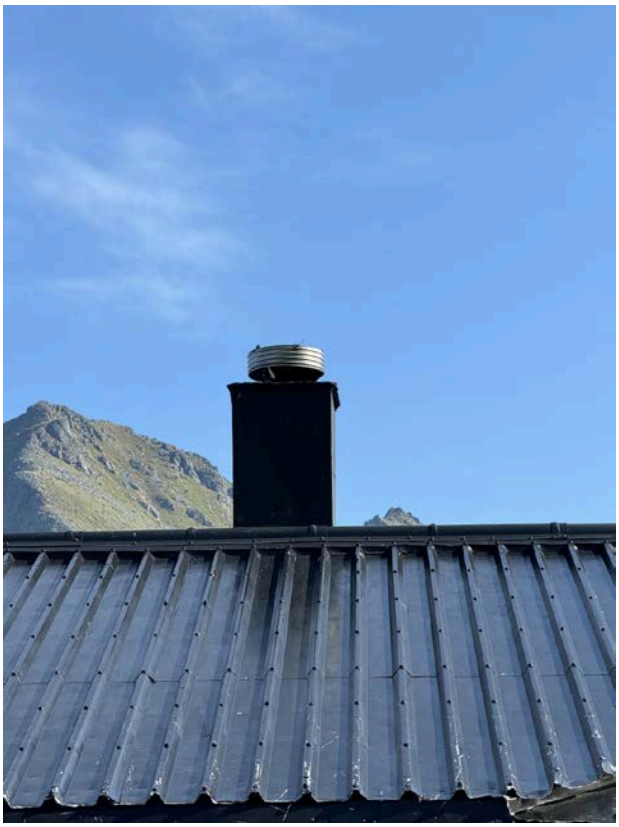
TG 1

Skorsteiner over tak
Ingen avvik.
Skorstein kledd med heldekkende pipe beslag.

Levetider

Normal levetid for shingel og asfalt papp 20-30 år.
Normal levetid for takstein 20-30 år.
Normal levetid for stålplater 20-30 år.
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.
Normal levetid for papptekking er 10 til 30 år.
Normal levetid for plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.
Normal levetid for pappshingel er 20 til 30 år.
Normal levetid for teglstein er 40 til 60 år.
Normal levetid for glassert teglstein er 40 til 60 år.
Normal levetid for teglstein, omlegging er 20 til 40 år.
Normal levetid for aluminiumsplater er 25 til 45 år.
Normal levetid for eternitplater er 10 til 30 år.
Normal levetid for skifer er 50 til 80 år.

Bilder



Taktekke med metall plater.
Heldekkende pipe beslag.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.
Beslag i metall.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Ingen avvik.
Det var ikke nedbør på befarings dagen slik at eventuelle utettheter ikke ble avdekket.

TG 1

Beslag
Ingen avvik.

Levetider

Normal tid for utskifting av takrenner og nedløp i metall 20 - 35 år.
Normal tid for utskifting av beslag i metall 20-30 år.
Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.
Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.
Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i kobber er 30 – 50 år.

Bilder



Takrenner og nedløp i plast.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Ingen rom under terreng.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Adkomst til kryp kjeller via luke i grunnmuren.
Kryp kjeller tørr og luftig.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendig inspeksjon er mulig
Innvendig inspeksjon er mulig. Ingen avvik

Bilder



Adkomst til kryp kjeller via luke i grunnmuren.



Kryp kjeller tørr og luftig.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2020 av fagfolk.
Tak/himling: Panel.
Vegger: Våtroms plater.
Gulv: Belegg med varmekabler.
Innredet med boble badekar, vegg montert wc, nedfelt servant med underskap, veggskap.
Plast sluk i gulvet.
Mekanisk lufting.
Lokalt fall til sluk, øvrige gulvflater tilnærmet flatt.
Høydeforskjell topp sluk til topp belegg ved dørterskel 6 cm.
Hulltaking ved tilstøtende soverom.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
TG2 på grunn av manglende dokumentasjon

Årsak / Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:
Følg med fukt i tilstøtende rom.

TG 2

Overflater - Vegger
TG2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:
Følg med fukt i tilstøtende rom.

TG 1

Overflater - Himling
Ingen avvik.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
TG2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:
Følg med fukt i tilstøtende rom.

TG 1

Avløp og vannrør
Ingen lekkasje etter en enkel test, ingen avvik.

TG 1

Ventilasjon
Ingen avvik.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Ingen avvik.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Ingen fuktskader.

Levetider

Normal levetid for innredningen er etter bruk og vedlikehold.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.
Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.
Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.
Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år
Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.
Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.
Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år
Normal levetid for sluk i rustfritt stål 25- 75 år.
Normal levetid for støpejern 25 – 100 år.
Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.
Normal levetid for rustfrie stålrør 25 – 100 år.
Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.
Normal levetid for PP 25 -75 år.
Normal levetid for PVC 25 – 50 år.
Normal levetid for ABS 10 – 25 år.
Normal levetid for skjøtesystemer for avløpsrør 25 – 100 år.
Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.
Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.

Bilder


Parti fra badet.


Parti fra badet.



Parti fra badet.



Plast sluk i gulvet.



Ingen fuktskader.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom fra 2000.
Tak/himling: Malte tak plater.
Vegger: Våtroms plater
Gulv: Belegg.
Innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, skyllekar i stål, wc, benk, overskap, varmt vanns bereder.
Plast sluk i gulvet.
Naturlig lufting.
Fall til sluk.
Hulltaking i tilstøtende bod.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:
Fare for lekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Følge med fukt og vann i tilstøtende rom.

TG 2

Overflater - Vegger
TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:
Fare for lekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Følge med fukt og vann i tilstøtende rom.

TG 1

Overflater - Himling
Ingen avvik.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:
Fare for lekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Fare for lekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner.

TG 1

Avløp og vannrør
Ingen lekkasje etter en enkel test, ingen avvik.

TG 1

Ventilasjon
Ingen avvik.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Ingen avvik.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Ingen fuktskader.

Levetider

Normal levetid for plastsluk 30-50 år.
Normal levetid for plastrør 25-50 år.
Normal levetid for blande ventil 10-25 år.
Normal levetid for varmt vanns bereder, elektrisk 15-25 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.
Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.
Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.
Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år
Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.
Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.
Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år

Bilder



Parti fra vaskerom.



Parti fra vaskerom.



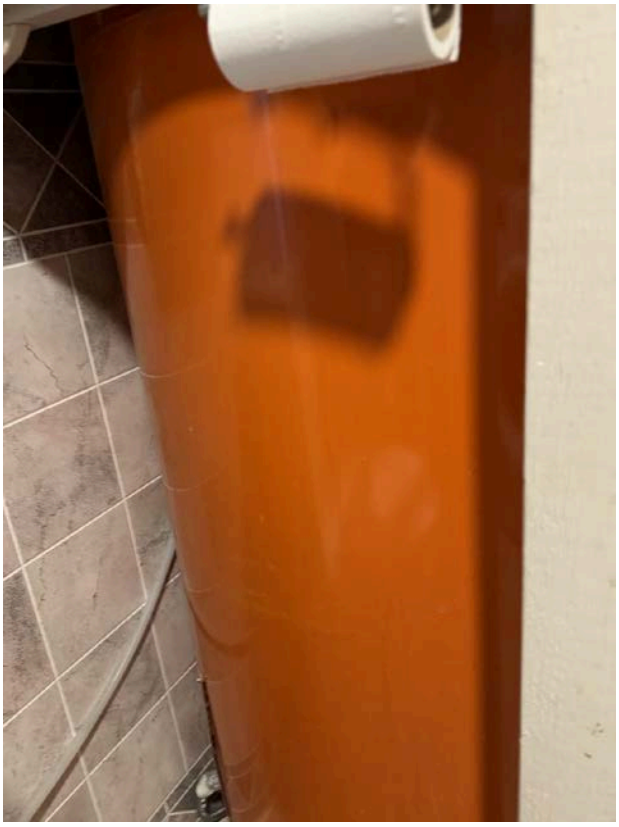
Parti fra vaskerom.



Plast sluk i gulvet.



Ingen fuktskader.



Varmt vanns bereder.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Rapporten legger til grunne husets tilstand på befarings dagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normal vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken restaurert i 2024.
Tak/himling: Malt panel med spotter.
Veger: Malte plater.
Gulv: Parkett
Ny innredning med integrerte hvitevarer, benker med underskap og skuffeseksjoner,overskap.
Avtrekksvifte montert over komfyr topp.
Det ble ikke registret fukt ved måling med fukt indikator på utsatte steder.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Ingen avvik.

TG 1

Overflater - Vegger
Ingen avvik

TG 1

Overflater - Himling
Ingen avvik.

TG 1

Avløp og vannrør
Ingen lekkasje etter en enkel test, ingen avvik.

TG 0

Avtrekk
Avtrekksvifta plassert over komfyr, fungerte ved en enkel funksjonstest, ingen avvik.

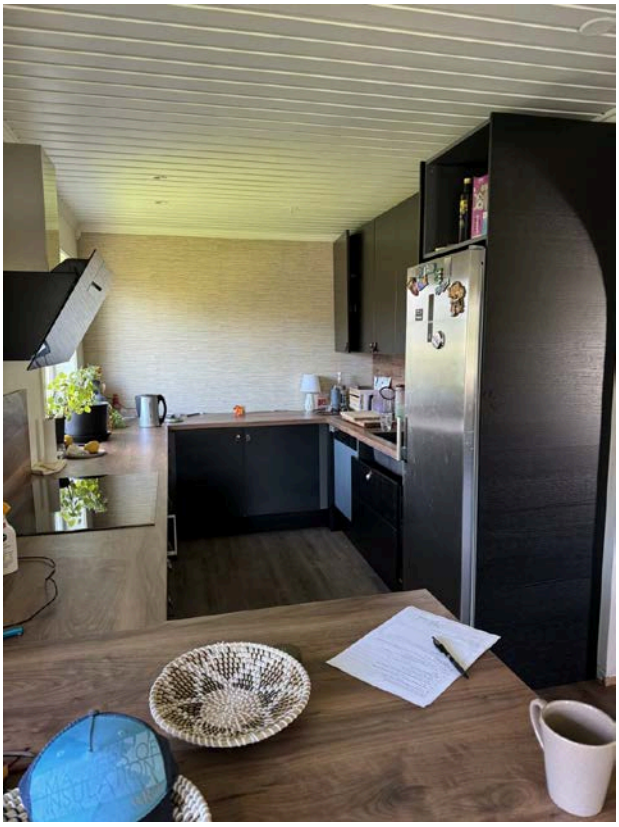
TG 0

Innredning
Innredning er ny. Det er ingen skader/avvik.

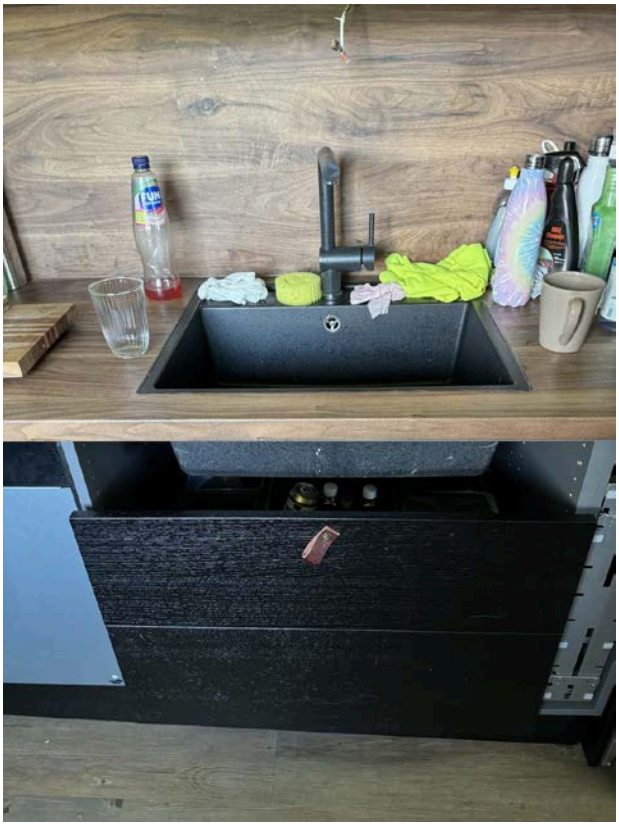
Levetider

Normal levetid for innredning er avhengig av bruk og vedlikehold.
Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for benkbereder 15 – 30 år.
Normal levetid for kjøleskap med vanntilkobling 10 – 15 år.
Normal levetid for drikkeautomat med vanntilkobling 10 – 15 år.
Normal levetid for vannfilter i kjøkkenbenk 10 – 15 år.
Normal levetid for vaskemaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for amatur med seteventil 10 – 25 år.
Normal levetid for servantamatur 15 – 25 år.
Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.
Normal levetid for storkjøkkenamatur 5 – 15 år.

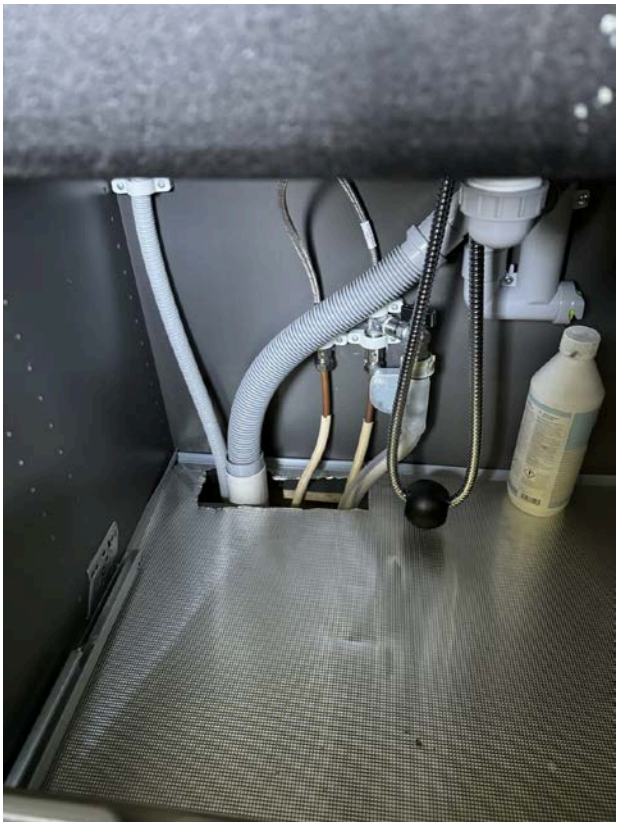
Bilder



Parti fra kjøkkenet.



Oppvaskbenk.



Synlige vann- og avløpsrør i oppvaskbenken.



Avtrekksvifte montert over komfyr topp.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Enkel kontrollmåling er foretatt med laser.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Stue 12 mm, stue - gang 0 mm, stue-mellomgang 10 mm

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av tilfargergulv på betong er 30 – 50 år.
Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 – 6 år.
Normal tid for utskifting av Linoleum er 15 – 25 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal tid for vedlikehold av kork er 2 – 6 år.
Normal tid for utskifting av kork er 10 – 20 år.
Normal tid for utskifting av teppebelegg, nålefilter er 8 – 17 år.
Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ovn for fast brensel montert i stuen på ei glass plate som strekker seg 40 cm framfor ildstedet.
Skorstein pusset og malt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
På generell basis anbefales det kontroll av piper og ildsteder av lokale branntilsyn før omsetning av eiendommer.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Ingen avvik.

Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Bilder



Ovn for fast brensel montert i stuen på ei glass plate som strekker seg 40 cm framfor ildstedet.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rømningsvei, lysforhold og takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radon måling ikke utført.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Radon måling ikke utført.

Årsak / Konsekvens:
Fare for liv og helse.

Anbefalt tiltak:
Radon måling bør foretas.

Geologiske forhold
NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Ligger eiendommen en i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan? Nei

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Iht. kommunedelsplan ligger ikke boligen i rasfarlig/skredutsatt område.

TG 0

Flomfare
Iht. kommunedelsplan ligger ikke boligen i flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Varmt vanns bereder plassert på vaskerommet. Stoppekrana montert i kryp kjeller skult av avløpsrør. Varme pumpe montert i stuen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Ingen avvik.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Ingen avvik.

TG 2

Varmtvannsbereder
Varmt vanns bereder har oppnådd langt over forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:
Dårlig virkningsgrad og unødig strømforbruk.

Anbefalt tiltak:
Ny varmt vanns berede bør planlegges byttet.

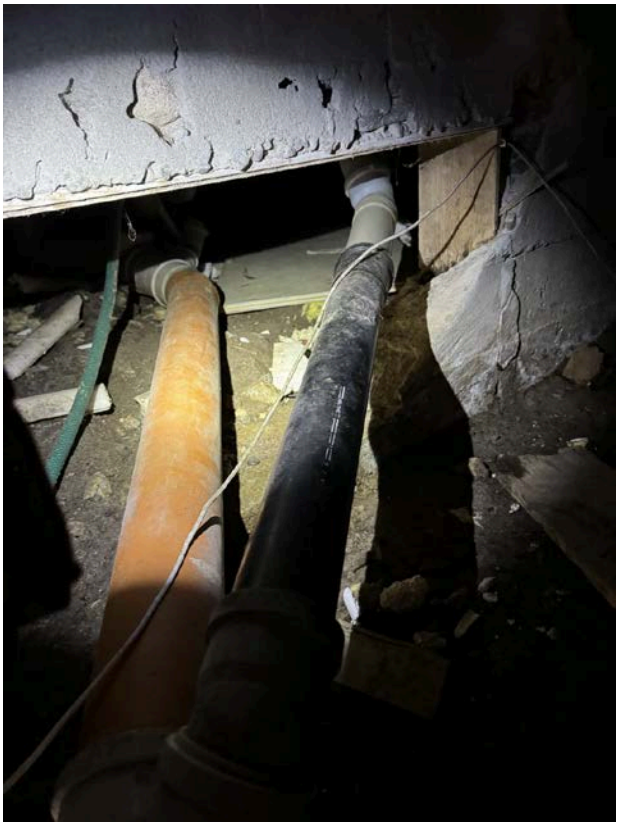
TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Ingen avvik.

Levetider

Normal levetid for varmt vanns bereder 15-25 år.
Div.utstyr: Generelt omfatter denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Det vil værer forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette. Levetidsbetrakninger ut fra alder på utstyr og det miljø det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av driftstid. Alt teknisk utstyr hat normalt behov for løpende service intervaller for å unngå driftsstans. Dette gjelder også utstyr som er i denne bolig. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbudet med risiko, og forventninger i forhold til levetid må derfor sees i sammenheng med overnevnte betraktning.
Garantitid vises for eksempel hva som kan forventes
Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.
Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.
Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.
Normal levetid for bereder 15-25 år.
Normal levetid for bereder 15-25 år.
Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.
Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.
Normal levetid for kobberrør for fingjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for kobber rør for rørgjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for harde kobber rør for gjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for haldharde kobber rør 25 – 75 år.
Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.
Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.
Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.
Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.
Normal levetid for sluseventil 20 – 50 år.
Normal levetid for seteventil 25 – 50 år.
Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.
Normal levetid for tilbakeslagsventil 20 – 40 år.
Normal levetid for reduksjonsventil 20 – 40.
Normal levetid for vannmåler 20 – 40 år.
Normal levetid for elektonis amatur 5 – 15 år.
Normal levetid for varmvannsbereder kobber/stål 10 – 20 år.
Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.
Normal levetid for benkbereder 15 – 30 år.
Normal levetid for sikkerhetsventil 15 – 30 år.
Normal levetid for termostatiskblandeventil 15 – 30 år.

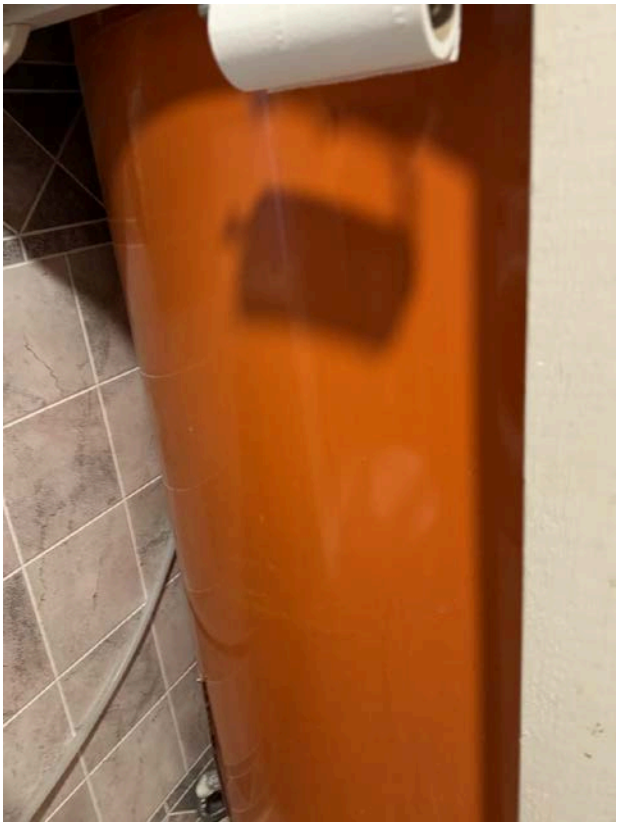
Bilder



Stoppekrana montert i kryp kjeller skult av avløpsrør.



Varme pumpe montert i stuen.



Varmt vanns bereder plassert på vaskerommet.

Frittstående byggverk

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Se landbrukstakst.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kurs fortegnelse plassert i bod.
Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har el. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1976	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ikke dokumentasjon.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2000	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Ikke dokumentasjon.
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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det elektrisk anlegget er godt ivaretatt.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Branntekniske er ivaretatt.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

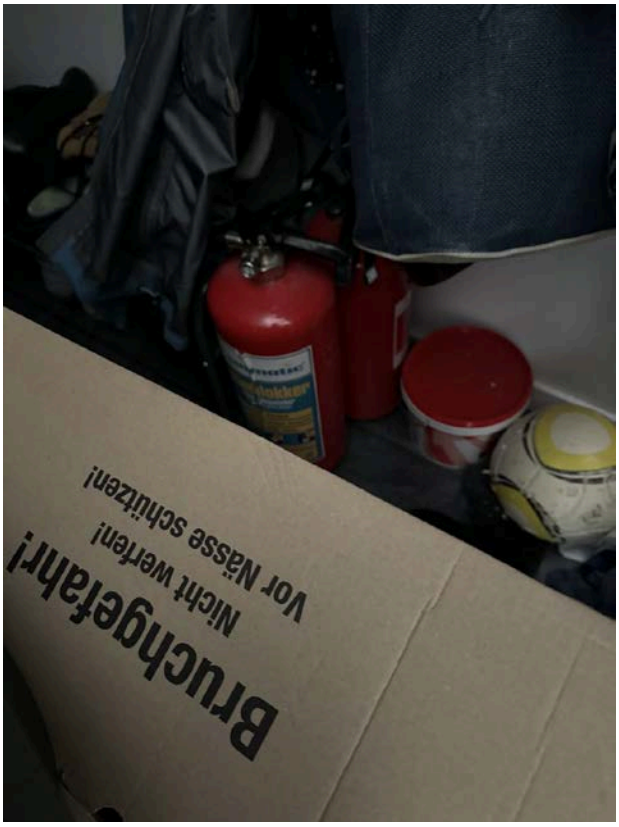
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Det branntekniske anlegget er tilfredsstillende og iht. gjeldende regelverk.

Bilder



Brann slokker.


Røykvarsler.

Leilighet på loven.

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Privat vannrør og avløpsrør til septiktank.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Ingen avvik.

TG 0

Vannkvalitet.
Ingen avvik.

Levetider

Normal levetid for galvanisert stålrør 15 – 30 år.
Normal levetid for kobberrør 20 – 75 år.
Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.
Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bindingsverk som er kledd med liggende panel i malt utførelse.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Ingen avvik.

TG 1

Kledning
Ingen avvik.

Levetider

Normal levetid for eternitt plater 40-60 år.
Normal levetid for trepanel 40-60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før omfuging av teglsteinsmur er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av stålprofiler er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av mur av glassbyggestein er 10 - 30 år
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før maling av stålplater, forsinket (for eksempel bølgeblikk), malt er 6 - 15 år.
Normal tid før reparasjon av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 8 - 16 år.

Bilder



Kledd utvendig med liggende panel.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vindu med 3-lags PVC glass fra 2014.Ytterdør i laminert utførelse med glass felt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Ingen avvik eller skader.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år
Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.
Normal tid før maling av stålvinduer er 6 - 16 år.
Normal tid før maling av takvindu i stål er 5 - 10 år.
Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år.
Normal tid før lakkering av tredør, klarlakkert er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av ståldør, malt er 4 - 12 år.
Normal tid før maling av treporter, malt er 6 - 12 år.

Bilder



Ytterdør i laminert utførelse med glass felt.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stuen og bakkenivå. Rekkverk i tre med en høyde på 87 cm
På synlige overflater ble det ikke registrert tegn til skader og ingen vesentlige retnings avvik registreres.

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Ingen avvik.

TG 2

Rekkverk
Rekkverk på 87 cm.

Årsak / Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:
Rekkverk bør forhøyes til 100 cm.

Levetider

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.

Bilder



Balkong med adkomst fra stuen.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltak i sperre konstruksjoner.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Ingen avvik.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Beslag i metall

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Ingen avvik.
Det var ikke nedbør på befarings dagen slik at eventuelle utettheter ikke ble avdekket.

TG 1

Beslag
Ingen avvik.

Bilder



Takrenner og nedløp i plast

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Tak/himling: Malt panel.
Vegger: Våtromsplater.
Gulv: Fliser med varmekabler.
Innredet med badekar, wc, nedfelt servant med underskap, opplegg for vaskemaskin
Plast sluk under badekaret.
Mekanisk lufting.
Lokalt fall til sluk, øvrig gulv tilnærmet flatt.
Hulltaking i tilstøtende bod.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:
Følg med fukt i tilstøtende rom.

TG 2

Overflater - Vegger
TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:
Følg med fukt i tilstøtende rom.

TG 1

Overflater - Himling
Ingen avvik.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:
Følg med fukt i tilstøtende rom.

TG 1

Avløp og vannrør
Ingen lekkasje etter en enkel test, ingen avvik.

TG 1

Ventilasjon
Ingen avvik.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Ingen avvik.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Ingen fuktskader.

Levetider

Normal levetid for innredningen er etter bruk og vedlikehold.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.
Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.
Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.
Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år
Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.
Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.
Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år
Normal levetid for sluk i rustfritt stål 25- 75 år.
Normal levetid for støpejern 25 – 100 år.
Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.
Normal levetid for rustfrie stålrør 25 – 100 år.
Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.
Normal levetid for PP 25 -75 år.
Normal levetid for PEH 25 – 75 år.
Normal levetid for PVC 25 – 50 år.
Normal levetid for ABS 10 – 25 år.
Normal levetid for skjøtesystemer for avløpsrør 25 – 100 år.
Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.
Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.
Normal levetid for kobberrør for fingjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for kobber rør for rørgjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for harde kobber rør for gjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for haldharde kobber rør 25 – 75 år.
Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.
Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.

Bilder



Parti fra badet.



Parti fra badet.



Parti fra badet.



Ingen fuktskader.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Rapporten legger til grunne husets tilstand på befarings dagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normal vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Tak/himling: Malte panel med spotter.
Vegger: Smart panel, kitchen board mellom benker og overskap.
Gulv: Parkett.
Innredet med integrerte hvitevarer, benker med underskap og skuffeseksjon, overskap,1 vitrineskap.
Avtrekksvifte montert over komfyren.
Det ble ikke registret fukt ved måling med fukt indikator på utsatte steder.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Ingen avvik.

TG 1

Overflater - Vegger
Ingen avvik

TG 1

Overflater - Himling
Ingen avvik.

TG 1

Avløp og vannrør
Ingen lekkasje etter en enkel test, ingen avvik.

TG 1

Avtrekk
Avtrekksvifta plassert over komfyr, fungerte ved en enkel funksjonstest, ingen avvik.

TG 1

Innredning
Normal slitasje etter bruk.

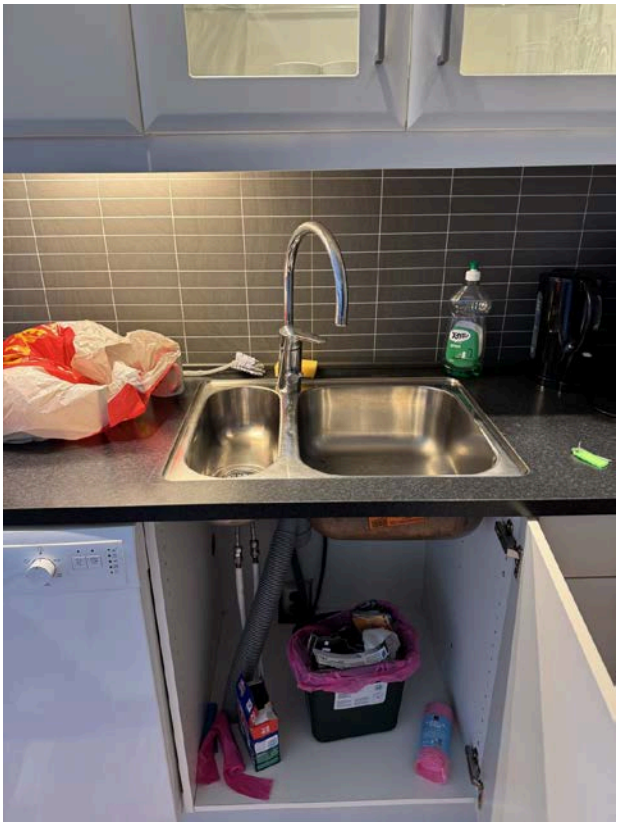
Levetider

Normal levetid for innredning er avhengig av bruk og vedlikehold.
Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for benkbereder 15 – 30 år.
Normal levetid for kjøleskap med vanntilkobling 10 – 15 år.
Normal levetid for drikkeautomat med vanntilkobling 10 – 15 år.
Normal levetid for vannfilter i kjøkkenbenk 10 – 15 år.
Normal levetid for vaskemaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Normal levetid for amatur med seteventil 10 – 25 år.
Normal levetid for servantamatur 15 – 25 år.
Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.
Normal levetid for storkjøkkenamatur 5 – 15 år.

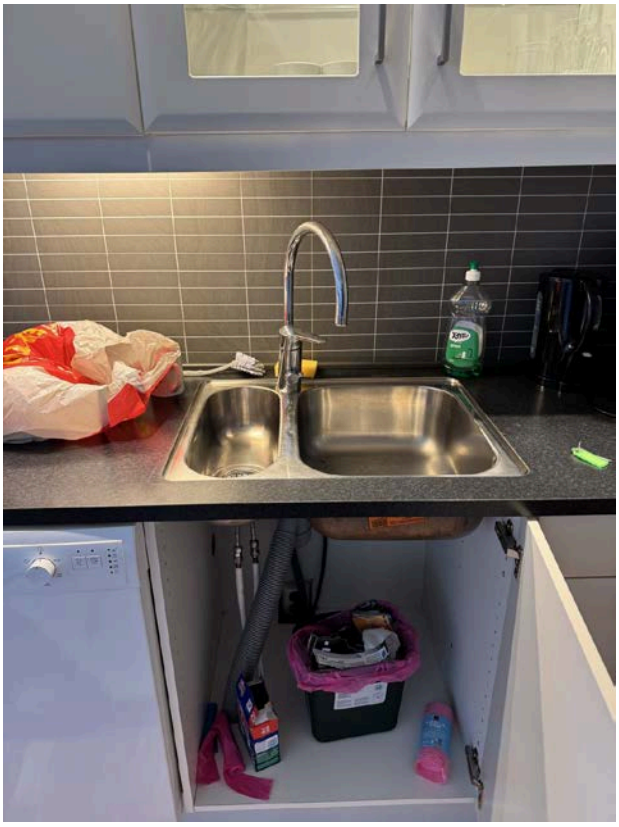
Bilder



Parti fra kjøkkenet.



Oppvaskbenk.



Synlige vann - og avløpsrør i oppvaskbenken



Avtrekksvifte montert over komfyren.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Enkel kontrollmåling er foretatt med laser.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Stue - boder 10 mm

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av tilfargergulv på betong er 30 – 50 år.
Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 – 6 år.
Normal tid for utskifting av Linoleum er 15 – 25 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal tid for vedlikehold av kork er 2 – 6 år.
Normal tid for utskifting av kork er 10 – 20 år.
Normal tid for utskifting av teppebelegg, nålefilter er 8 – 17 år.
Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rømningsvei, lysforhold og takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radon måling ikke utført.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Radon måling ikke utført.

Årsak / Konsekvens:
Fare for liv og helse.

Anbefalt tiltak:
Radon måling bør foretas.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Ligger eiendommen en i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan? Nei

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare
Iht. kommunedelsplan ligger ikke boligen i rasfarlig/skredutsatt område.

TG 0

Flomfare
Iht. kommunedelsplan ligger ikke boligen i flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Elektrisk vann stopper montert i et lagerrom i 1.etasjen samt varmt vanns bereder av type OZO.
Varmepumpe montert i stue.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Ingen avvik.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Ingen avvik.

TG 1

Varmtvannsbereder
Ingen avvik.

TG 1

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)
Ingen avvik.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Ingen avvik.

Levetider

Normal levetid for varmt vanns bereder 15-25 år.
Div.utstyr: Generelt omfatter denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Det vil værer forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette. Levetidsbetrakninger ut fra alder på utstyr og det miljø det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av driftstid. Alt teknisk utstyr hat normalt behov for løpende service intervaller for å unngå driftsstans. Dette gjelder også utstyr som er i denne bolig. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbudet med risiko, og forventninger i forhold til levetid må derfor sees i sammenheng med overnevnte betraktning.
Garantitid vises for eksempel hva som kan forventes
Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.
Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.
Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.
Normal levetid for bereder 15-25 år.
Normal levetid for bereder 15-25 år.
Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.
Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.
Normal levetid for kobberrør for fingjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for kobber rør for rørgjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for harde kobber rør for gjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for haldharde kobber rør 25 – 75 år.
Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.
Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.
Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.
Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.
Normal levetid for sluseventil 20 – 50 år.
Normal levetid for seteventil 25 – 50 år.
Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.

Bilder



Varmt vanns bereder av type OZO.


Vann stoppere.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i nisje på lagerrom i 2 etasjen. Kurs fortegnelse mangler.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2014	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		
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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det mangler kurs fortegnelse i sikringsskapet.

Årsak / Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:
Sette opp kurs fortegnelse.

Bilder



Sikringsskap med automatsikringer plassert i nisje på lagerrom i 2 etasjen. Kurs fortegnelse mangler.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Branntekniske er ivaretatt.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?		
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

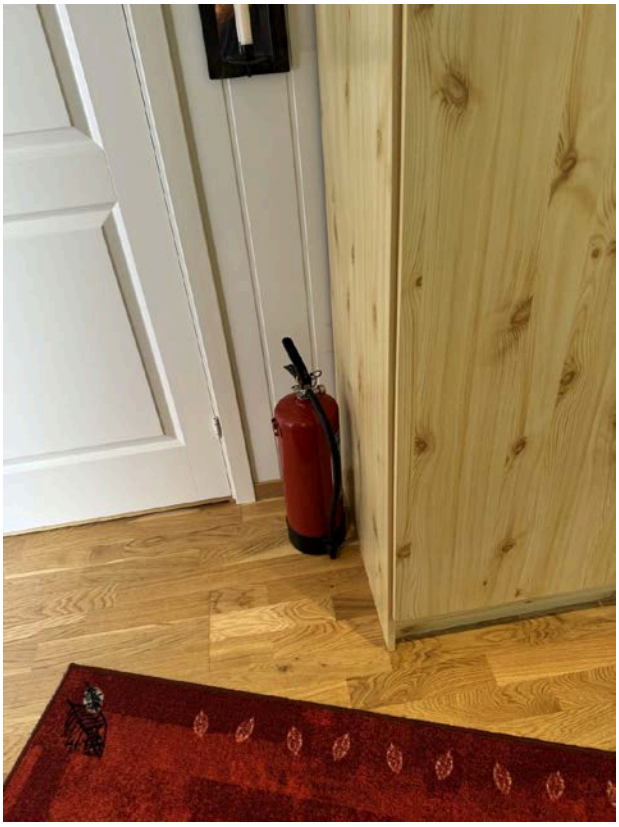
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Det branntekniske anlegget er tilfredsstillende og iht. gjeldende regelverk.

Bilder



Brann slokker.



Røykvarsler.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Se landbruks takst.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Svolvær	27,5 km

Reguleringsmessige forhold

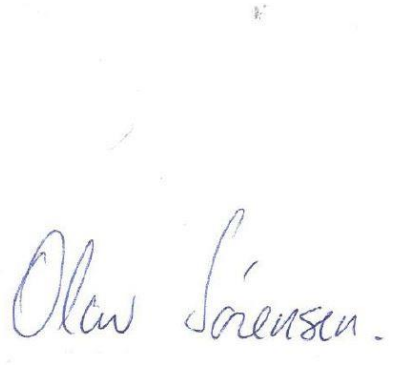
LNFR område.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Antall soverom
Ingen relevante	0 m2		0,-	0,-	0	0 stk

Signatur

Signatur



Narvik - 20.06.2024
Sted - Dato

OLAV SØRENSEN

Landbrukstakst

Brennaveien 324

8313 Kleppstad

Gnr: **59** Bnr: **3**



Bygningssakkyndig
Olav Sørensen

Rapport kode: *802216*
Opprettet: *12.06.2024*
Utskrift: *02.07.2024*

TAKSTMANN
Olav Sørensen

Ingeniør Olav Sørensen

Foretaksnr.: 970892583
Adresse: Fridtjof Nansensvei 49
8516 Narvik
E-post: olavsor@online.no
Telefon: 90926380

Innledning

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Bygningssakkyndig - Olav Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Ing.Olav Sørensen ble etablert i 1995,innehar autorisasjon for verditakst/tilstandsrapport av boliger, nærings takst, skade, skjønn, landbruks takst, tomt, industrimaskiner og anleggsmaskiner og er medlem av NITO og taskt nettverket til NITO. Firmaet er lokalisert i Narvik kommune og tar oppdrag i hele Ofoten region.



Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Landbruks takst.
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.
Hjemmelshaver/rekvirenten forplikter å lese taksten og melde om evt.feil og mangler før den brukes offentlig.
Data hentet ut fra Handbok for driftsplanlegging 2007 / 2008.Utgitt a NILF Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning.
Arealene er målt ut fra NS 3940:2023.
Det var bar mark på befaringstidspunktet.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgiver virksomhet.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Pål Tore Sivertsen	**Rekvirert dato:**	03.06.2024

Besiktigelse

Til stede:	Pål Tore Sivertsen Olav Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	10.06.2024

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
1865	59	3

Adresse: Brennaveien 324, 8313 Kleppstad **Kommune:** Vågan

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Pål Tore Sivertsen ideell 1/2
Julie Jeanette Elstad ideell 1/2

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	4013800
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Gårdskart.

Tomtebeskrivelse

Privat vannforsyning.
Privat avløpssystem til septiktank.

Boliger / våningshus

Våningshus.

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1976	2000	Tilbygg



Våningshus.

Love med leilighet.

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1940	2014	Leilighet.



Love med leilighet.

Fjøs.

Byggeår
1940



Fjøs.

Grill hus med platting.

Byggeår

2005



Grill hus med platting.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Våningshus

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etasje	150			104
Sum BRA:	150			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	Stue, kjøkken, mellomgang, 4 soverom, bad, 2 ganger, 2 boder, vaskerom.			Terrasse.

Love med leilighet.

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etasje.	220			
2.etasje.	296			30
Sum:	516	0	0	30
Sum BRA:	516			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje.	Treningsrom, div. lagerrom, garasje.			
2.etasje.	Leilighet, selskapslokale, gang, lagerrom, hobbyrom			Terrasse.

Love.

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etasje	62			
Sum BRA:	62			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	Eldre fjøsrom og høy lager.			

Ingeniør Olav Sørensen
Foretaksnr.: 970892583
Adresse: Fridtjof Nansensvei 49, 8516 Narvik
E-post: olavsor@online.no
Telefon: 90926380

Grill hytte med platting.

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etasje	10			15
Sum BRA:	10			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	Grill hytte			Platting.

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er målt ihht NS 3940:2023

Bygningsbeskrivelse

Våningshus.

Fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter ligger under bakkenivå og kan ikke inspiseres.

Grunnmur

Beskrivelse

Grunnmur i leca stein pusset og malt på utsiden.

Gulv på grunn / Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Dører, vinduer og porter

Beskrivelse

Vinduer med energi glass fra 2022, vinduer med 3 lags isolerglass fra 2000, 2 vinduer med 2 lags isolerglass fra 1976. Ytter dør i laminert utførelse med glass felt.

Yttervegg

Beskrivelse

Yttervegger reist i bindingsverk. Kledd utvendig med stående panel i malt utførelse.

Takkonstruksjon

Beskrivelse

Saltak i sperre konstruksjoner.
Lufting langs rafte kasser.

Yttertak

Beskrivelse

Taktekke med metall plater. Undertak med PVC-folie. Heldekkende pipe beslag. Takstige mangler, men hjemmelshaver har en takstige som benyttes ved feiing.

Terrasse, platting og balkong

Beskrivelse

Terrasse som omkranser boligen på 3 sider. Rekkverk i tre på 78 cm.
På synlige overflater ble det ikke registret tegn til skader og ingen vesentlige retnings avvik registreres.

Ildsteder og skorsteiner

Beskrivelse

Ovn for fast brensel montert i stuen på ei glass plate som strekker seg 40 cm framfor ildstedet.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming med strøm, varmepumpe og ovn for fast brensel.

Kjøkken

Beskrivelse

Kjøkken restaurert i 2024.
Tak/himling: Malt panel med spotter.
Veger: Malte plater.
Gulv: Parkett
Ny innredning med integrerte hvitevarer, benker med underskap og skuffeseksjoner,overskap.
Avtrekksvifte montert over komfyr topp.

Bad

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2020 av fagfolk.
Tak/himling: Panel.
Vegger: Våtroms plater.
Gulv: Belegg med varmekabler.
Innredet med boble badekar, vegg montert wc, nedfelt servant med underskap, veggskap.
Plast sluk i gulvet.
Mekanisk lufting.

Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret.
Tak/himling: Malte tak plater.
Vegger: Våtroms tapet.
Gulv: Belegg.
Innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, skyllekar i stål, wc, benk, overskap, varmt vanns bereder fra byggeåret.
Plast sluk i gulvet.
Naturlig lufting.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Rapporten legger til grunne husets tilstand på befarings dagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normal vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

EL-anlegg

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kurs fortegnelse plassert i bod.

VVS-anlegg

Beskrivelse

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Varmt vanns bereder plassert på vaskerommet. Stoppekrana montert i kryp kjeller skult av avløpsrør. Varme pumpe montert i stuen.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er naturlig ventilert.

Boligverdi

Boligverdi av boliger/ våningshus på eiendommen

Boliger	Boligverdi
Våningshus	3 000 000,-

Driftsbygninger

Love med leilighet.

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1940	2014	2	94	3 500 000	10	10	2 835 000



Love med leilighet.

Bygnings struktur.

Bygningen er reist i bindingsverk.
Kledd utvendig med stående panel og liggende panel i malt utførelse.
Saltak i sperre konstruksjon.
Etasje skillere i trebjelkelag
Taktekke med metall plater.
Innlagt strøm.
Tilknyttet privat vann og avløpssystem.
Gulv i 1.etasjen i betong, garasje gulv i delvis betong og grus.
Gjødselkjeller under deler av bygningen.

Fjøs.

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1940		**1**	**74**	**1 200 000**	**100**		



Fjøs.

Bygnings struktur.

Bygningen er reist i betong stein og bindingsverk.
Betong delen pusset og malt på utsiden, bindingsverket kledd med stående panel.
Deler av bygningen har saltak i sperre konstruksjon med taktekke med bølgeblikk som er mye angret av rust samt pult tak i tre konstruksjoner med taktekke av bølgeblikk.
Fundamentert på er betongmur.

Grill hytte med platting/terrasse.

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal (BRA)	Byggekost iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
2005		**1**	**10**	**70 000**	**15**		**59 500**



Grill hytte med platting/terrasse.

Bygnings struktur.

Bygningen er reist i bindingsverk.
Kledd på utsiden med liggende panel.
Mange kantet tak konstruksjon i tre med taktekking med shingel.
Enkle vinduer.
Fundamentert på tre platting.
Platting/terrasse tilknyttet hytten.

Oppsummering av driftsbygninger

Driftsbygninger	Teknisk verdi etter fradrag
Love med leilighet.	2 835 000
Fjøs.	
Grill hytte med platting/terrasse.	59 500
Sum verdi av driftsbygninger	2 894 500

Eiendomsinformasjon

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Svolvær	27,5 km	

Type drift på eiendommen

Utleie av leilighet til turister.

Miljø, vernede bygninger, kulturlandskap

Der er ingen vernede bygninger eller vernet skog på eiendommen.

Eiendommens arealgrunnlag

Arealer

Type Arealer		Dekar (daa)
Fulldyrket jord		28
Overflatedyrket jord		10
Innmarksbeite		10
	Delsum:	48
Skog av svært høy bonitet		0
Skog av høy bonitet		119
Skog av middels bonitet		643
Skog av lav bonitet		0
	Delsum:	762
Uproduktiv skog		493
	Delsum:	493
Myr		27
Åpen jorddekt fastmark		531
Åpen grunnlendt fastmark		2 126
	Delsum:	2 684
Bebygd, samf, vann, bre		28
Ikke klassifisert		0
	Delsum:	28
	Sum:	**4 014**

Arealer tatt fra gårdskart.

Jord og beite

Jord og beite

Sted / Område	Areal(daa)	Avkastning pr. daa	Avkastning pr. år
Rundt våningshuset.	48 daa	65 ,-/daa	3 088 ,-
		Inntekter:	3 088 ,-
		Kapitaliseringsrente (%):	4,00 %
		Sum daa:	48 daa
		Verdi jord og beite:	77 188 ,-

Jorden blir høstet av en lokal bonde.

Skog og utmark

Uproduktiv skog og utmark

Sted / Område	Areal(daa)	Verdi pr. daa	Sum
Uproduktiv skog og utmark	3 203,0 daa	150 ,-/daa	480 450 ,-

Produktiv skog

Hogstklasse 1:	0,0 daa
Hogstklasse 2:	118,7 daa
Hogstklasse 3:	642,9 daa
Hogstklasse 4:	0,0 daa
Hogstklasse 5:	0,0 daa
Sum areal (daa):	761,6 daa
Årlig avkastning pr.daa:	15 daa
Kapitaliseringsrente (%):	4,00 %
Verdi produktiv skog:	285 600 ,-

Stående skogsvirke

Skogtakst datert

Sum skogfondkonto:	-
Gran:	-
Furu:	-
Løvtre:	-
Tilvekst:	-
Produkjsonsevne:	-

Sum skog og utmark

Uproduktiv skog og utmark:	480 450 ,-
Produktiv skog:	285 600 ,-
Verdi skog og utmark:	766 050 ,-

Det er ingen form for drift i skogen.
Tar ut ved for eget brensel.

Jakt og fiske

Verdi jakt og fiske

Inntekter:	-
Kostnader:	-
Sum jakt og fiske:	-
Kapitaliseringsrente(%):	-
Verdi jakt og fiske:	-

Ingen inntekt på jakt og fiske.

Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader

Hjemmelshaver leier ut leiligheten på loven til turister hele året. Stor pågang i sesongen mai-september.

Kårrettigheter

Verdi av kårrettigheter på eiendommen

Ingen kårrettigheter

Sammendrag

Sammendrag av verdier på eiendommen

Boligverdi	3 000 000 ,-
Kapitalisert verdi av øvrige boliger / bygninger	-
Driftsbygning	2 894 500 ,-
Jord og beite	77 188 ,-
Uproduktiv skog og utmark	480 450 ,-
Produktiv skog	285 600 ,-
Jakt og fiske	-
Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader med kapitaliseringrente (%)	-
Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader uten kapitaliseringrente (%)	-
Kårrettigheter	-
Sum verdier av eiendommen:	**6 737 738 ,-**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger landlige og rolige omgivelser.
Solrik plass med fin utsikt mot havet.
I området er det spredt boligbebyggelse.

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de
gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven.
jfr § 9 og Rundskriv fra landbruks -og matdepartementet og da spesielt M-3/2002,M-7/2002,M-4/2004,M-2 og 3/2009,M-1/2010 samt M-2/2012

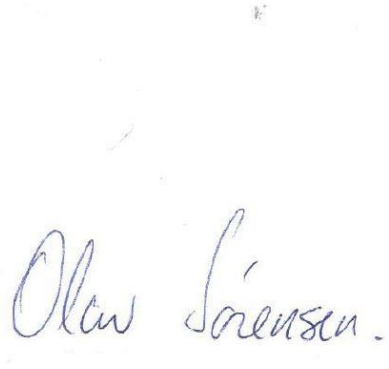
Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 6 500 000,-

Signatur

Signatur

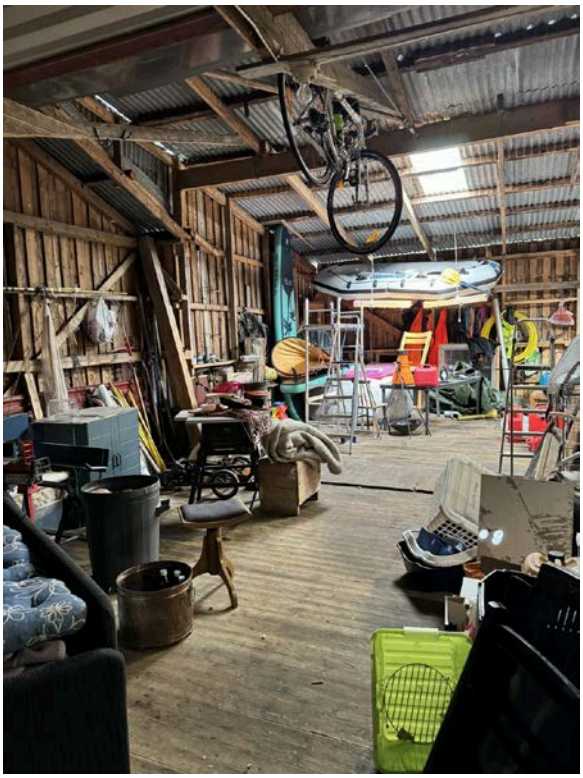


Narvik - 02.07.2024
Sted - Dato

OLAV SØRENSEN

Bilder

Love med leilighet

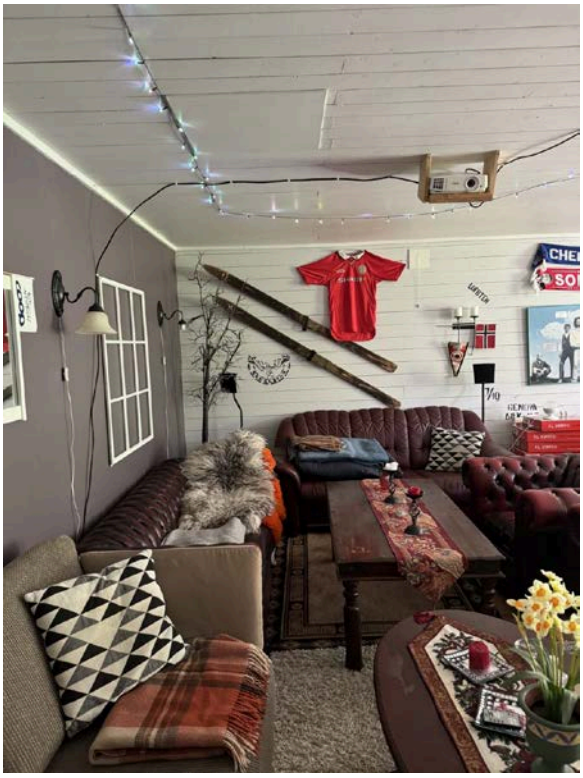


Parti fra lager lokale.

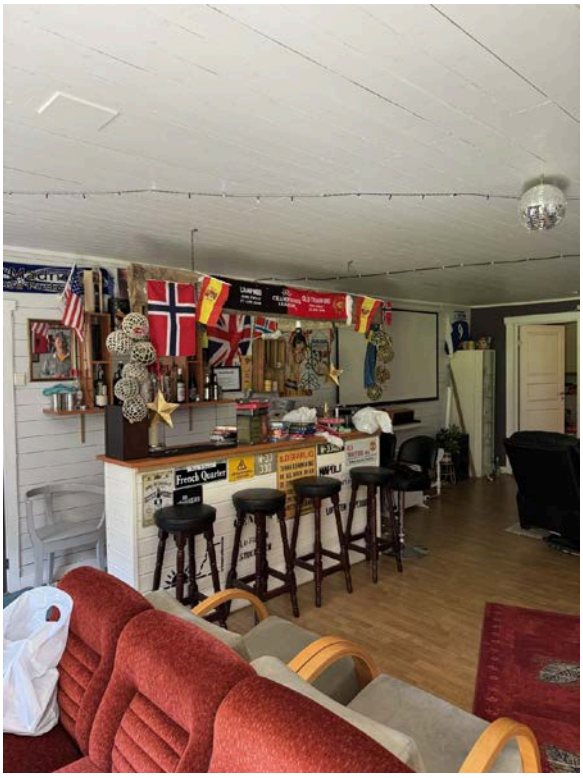


Parti fra treningsrom.

Ingeniør Olav Sørensen
Foretaksnr.: 970892583
Adresse: Fridtjof Nansensvei 49
8516 Narvik
E-post: olavsor@online.no
Telefon: 90926380



Parti fra selskaps lokale.



Parti fra selskaps lokale.



Parti fra garasjen.

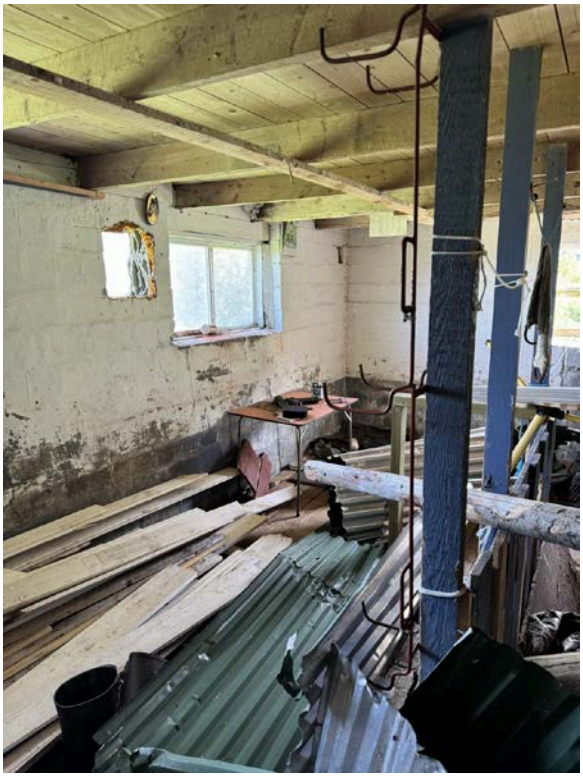
Grill hytte med platting/terrasse.



Parti fra grill hytten.

Ingeniør Olav Sørensen
Foretaksnr.: 970892583
Adresse: Fridtjof Nansensvei 49
8516 Narvik
E-post: olavsor@online.no
Telefon: 90926380

Fjøs.



Parti fra fjøs.



Parti fra fjøs.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Sem og Johnsen Boliger

Oppdragsnr.
20-24-0583

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Julie Jeanette Elstad	Pål Tore Sivertsen

Gateadresse
Brennaveien 324 og 326

Poststed	Postnr
KLEPPSTAD	8313

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-24-0583

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats. Elektrisk utført av elektriker. Gulv utført av fagmann. Men gjort på dugnad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt er gjort etter forskrift. Men mangler dokumentasjon.

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

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært et lite hull i underplast på taket.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vært montert noen nye kontakter,utelys, et par nye kurser. Alt gjort av elektriker.

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

Beskrivelse: Har hatt hjelp av en snekker med å sette inn nye vinduer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-24-0583

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har blitt bygget ny terrasse og skiftet vinduer og kledning. Gjort av snekker.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen har en leilighet på låven på 92 kvadrat.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten er godkjent av kommunen og bygget etter Tek 10.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendring ble gjort da vi bygget leiligheten.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt er dokumentert og godkjent.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-24-0583

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: 20-24-0583

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Jeanette Elstad	0cbdcf3900d1cdacce861add5b433ff9227a6682	03.09.2024 12:01:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Tore Sivertsen	58d375aa54c1fe20a7d928796390f1b8fd05f0cb	03.09.2024 09:20:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 20-24-0583

- 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

Vågan Kommune
Adresse Rådhuset, 8305
Telefon 75 42 00 00

Utskriftsdato: 09.08.2024

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 59 **Bruksnr.:** 4
Adresse: Brennaveien 324, 8313 KLEPPSTAD
Referanse: 20-24-0583

Vatn	Eigedomen er tilknytta privat nett.
Avløp	Eigedomen er tilknytta privat nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta offentleg veg.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikkje vurdert.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Vågan Kommune
Adresse Rådhuset, 8305
Telefon 75 42 00 00

Utskriftsdato: 21.08.2024

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 59 **Bruksnr.:** 13
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Referanse: 20-24-0583

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja
	LNFR og LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Kommunedelplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Nei
Eigedomen ligg i regulert område	Nei
Namn på plan	
Reguleringsføremål	

Status busetnadsplan	
Planen er vedlagt	Nei
Eigedomen ligg i regulert område	Nei
Namn på plan	
Reguleringsføremål	

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Nei

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Nei

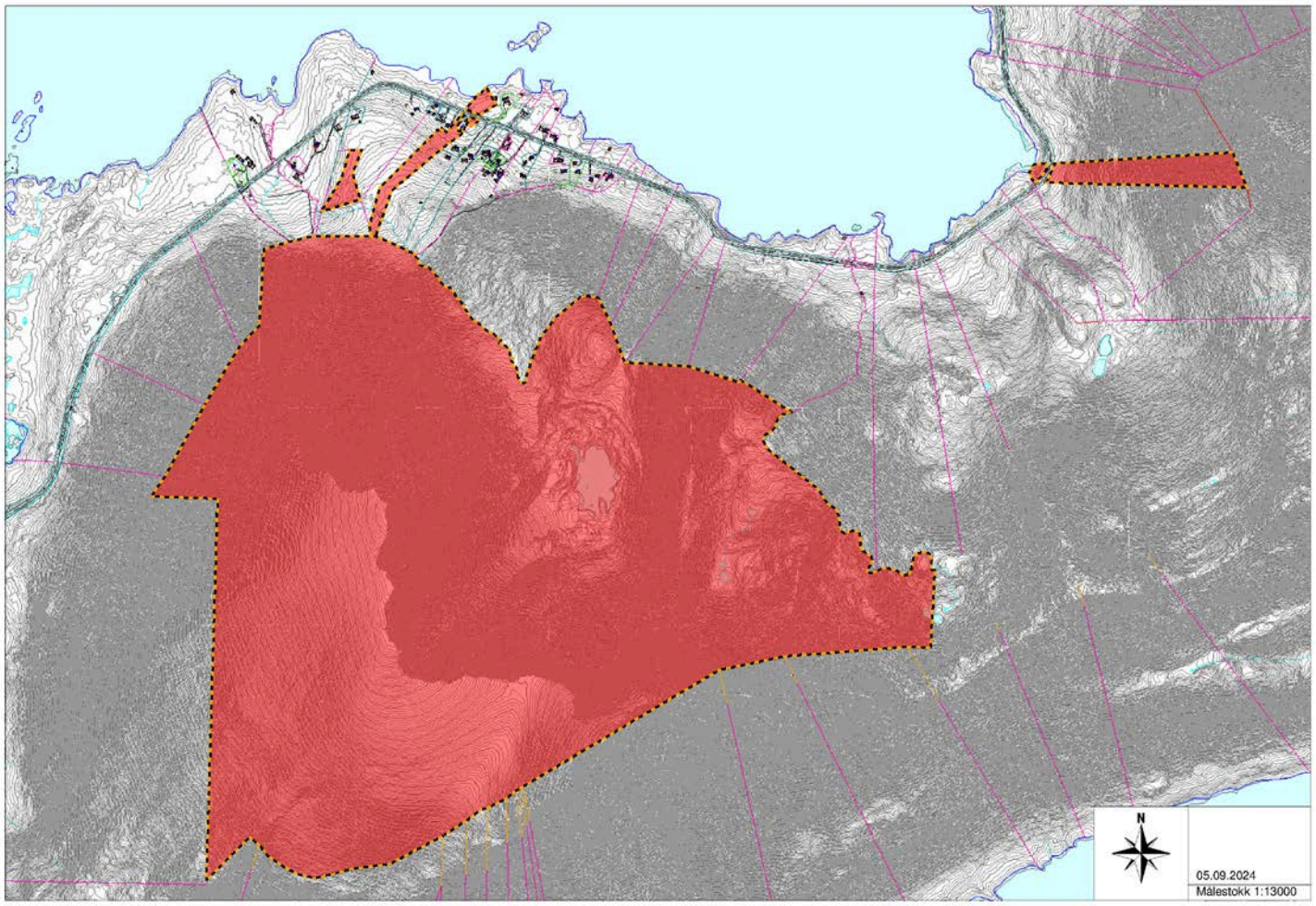
Vedlegg
6 vedlegg

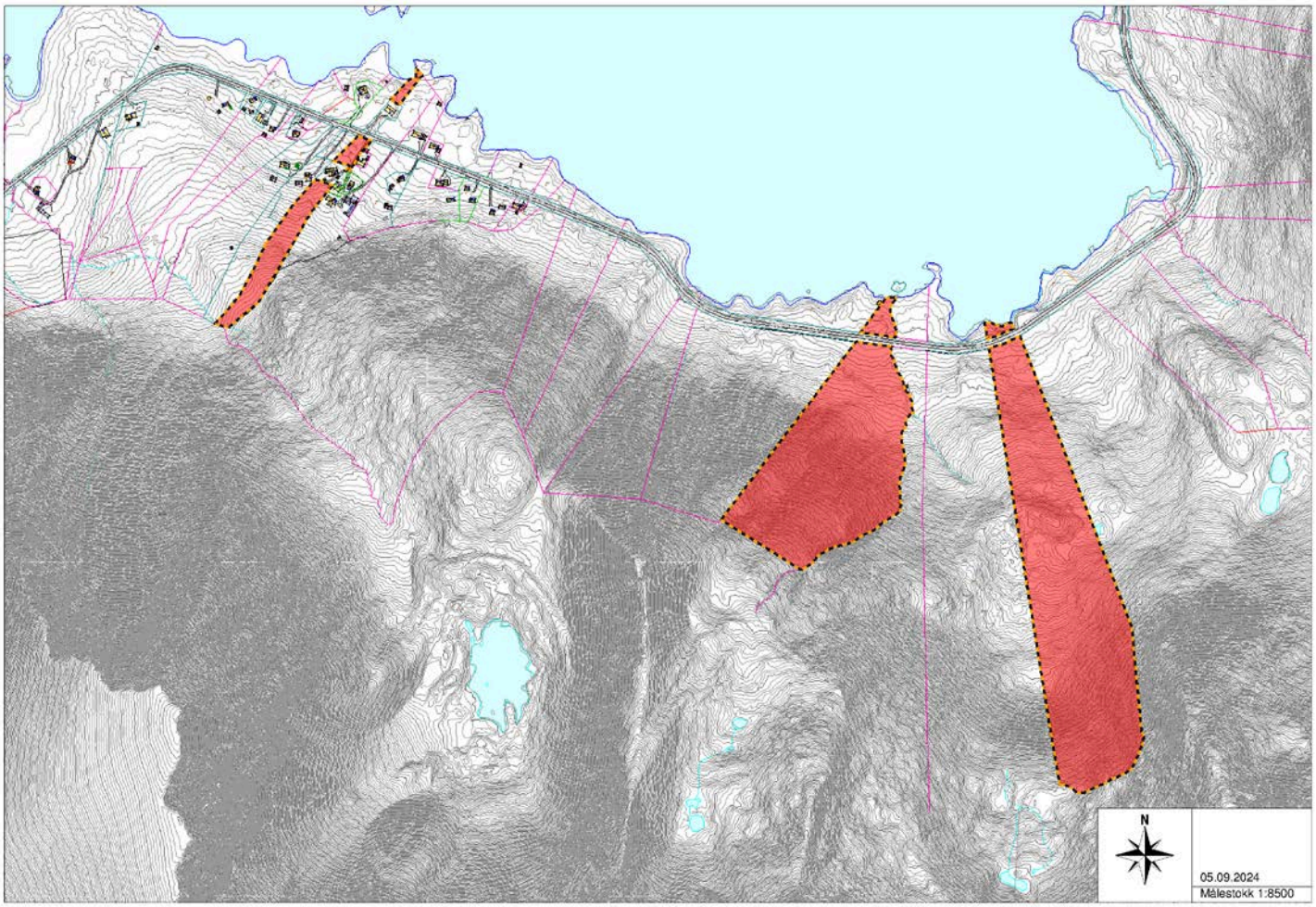
ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

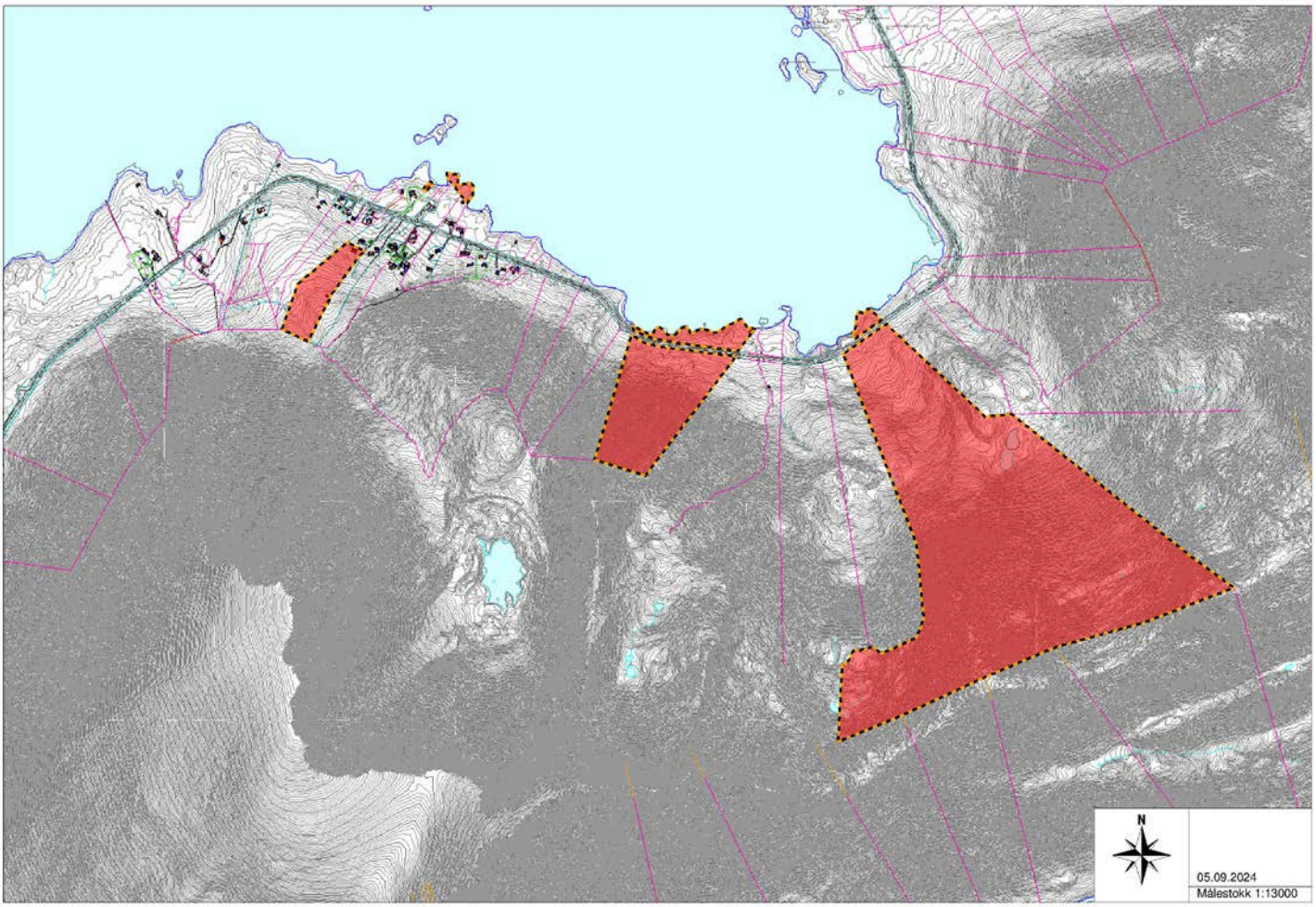
Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.


N
05.09.2024
Målestokk 1:13000


N
05.09.2024
Målestokk 1:8500


N
05.09.2024
Målestokk 1:13000



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten 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.

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som 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 ogsåcelektroniske 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 nåvæ rende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdetcer avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling avcbudrunden. 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:

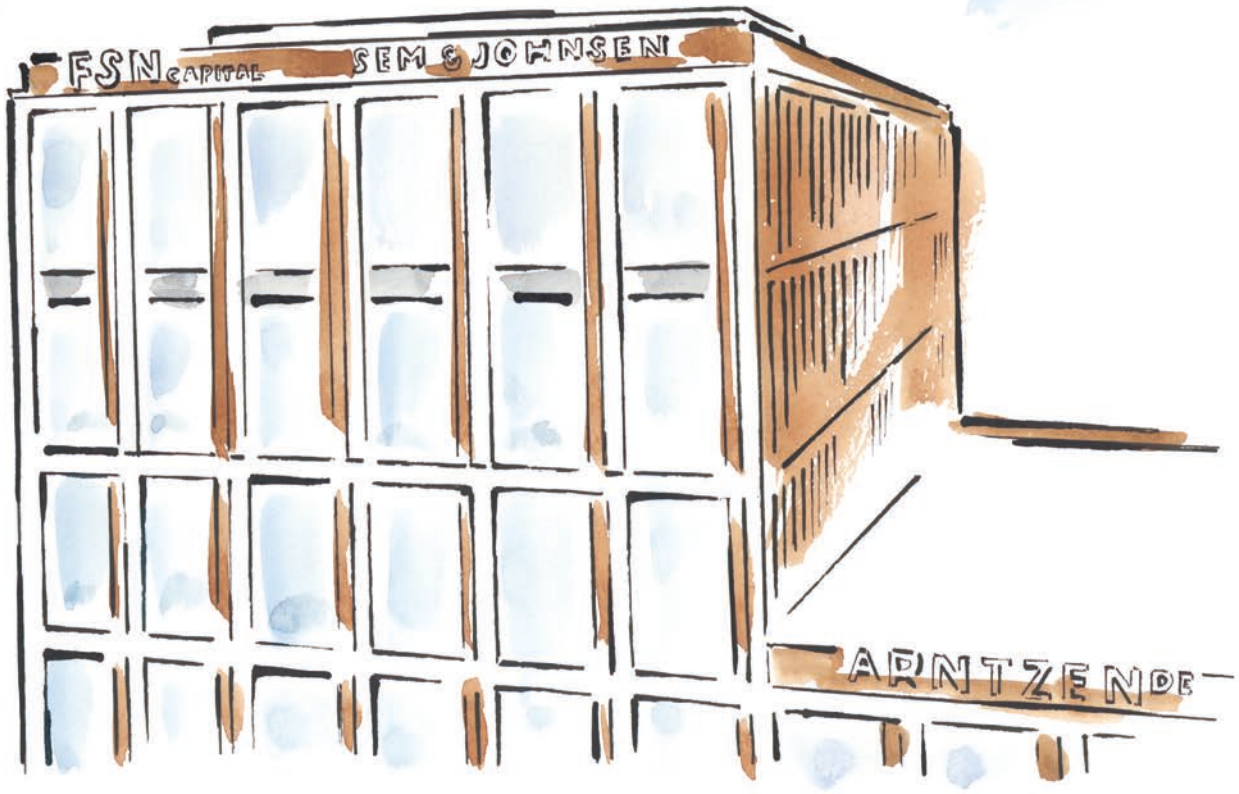
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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 fil 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 fremtil budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00
E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Marius Berger

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 413 01 283
E-post: mab@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Marius Berger
Eiendomsmegler MNEF / Partner
413 01 283

mab@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361
© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no