Nyrudveien 1641, 9926 PASVIK



PROPR.NO

Selger
Nina Sonja Marita Ruohoranta
92959886

Prisantydning
1 000 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5605 Gnr. 17 Bnr. 31

Fritid/jakthytte/enebolig ved turstier, scooter/skiløyper, et rikt dyreliv og fantastisk natur!

PRISANTYDNING
kr 1 000 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 10 309 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
122kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
122kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
4 920kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1965










Trapperom 1. etg mot stue



Trapperom 1 etg. inngang til bod 2/vaskerom



Trapperom 1 etg mot vindfang



Inngang/vindfang



Ved inngang til stue



Stue



Stue



Stue (liten ovn er ikke installert)



Stue



Trapperom 1. etg mot kjøkken



Kjøkken fra trapperom



Kjøkken



Det er en liten varmtvannsbereder i kran



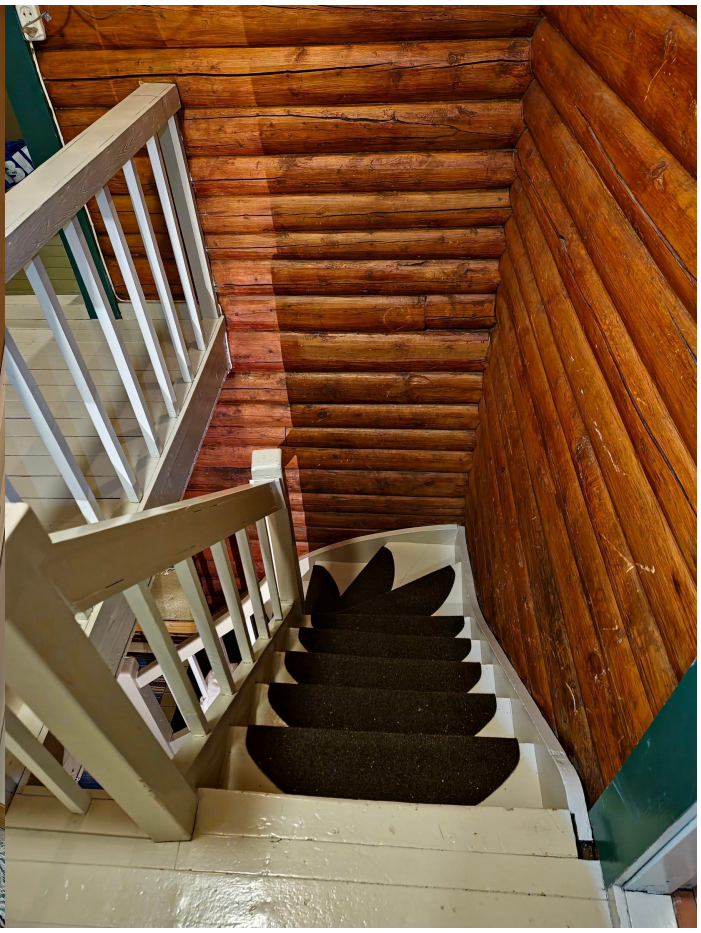
Kjøkken



Inngang til bod 3/vaskerom



Inngang til bod 2 på venstre



Trappegang 2. etg



Trapperom 2. etg. Dør mot soverom 1.



Trapperom 2. etg. Dør mot soverom nr 2.



Trapperom 2. etg. Dør mot soverom 3/klesrom og soverom 4.



Soverom 1/mastersoverom



Soverom 1/mastersoverom



Soverom 1/mastersoverom



Soverom 1/mastersoverom



Soverom 2.



Soverom 3/klesrom



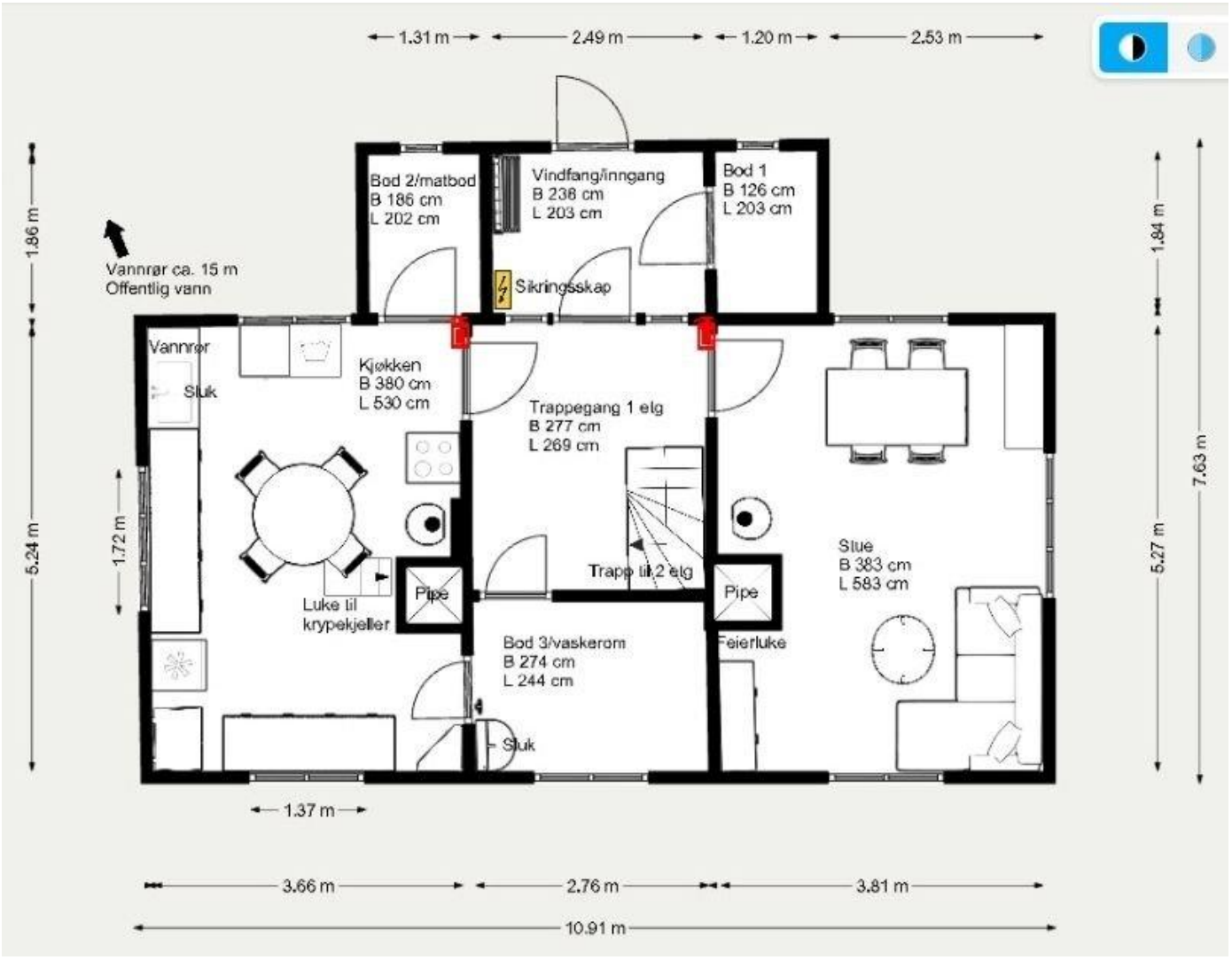
Soverom 4 (inngang gjennom soverom 3/klesrom)



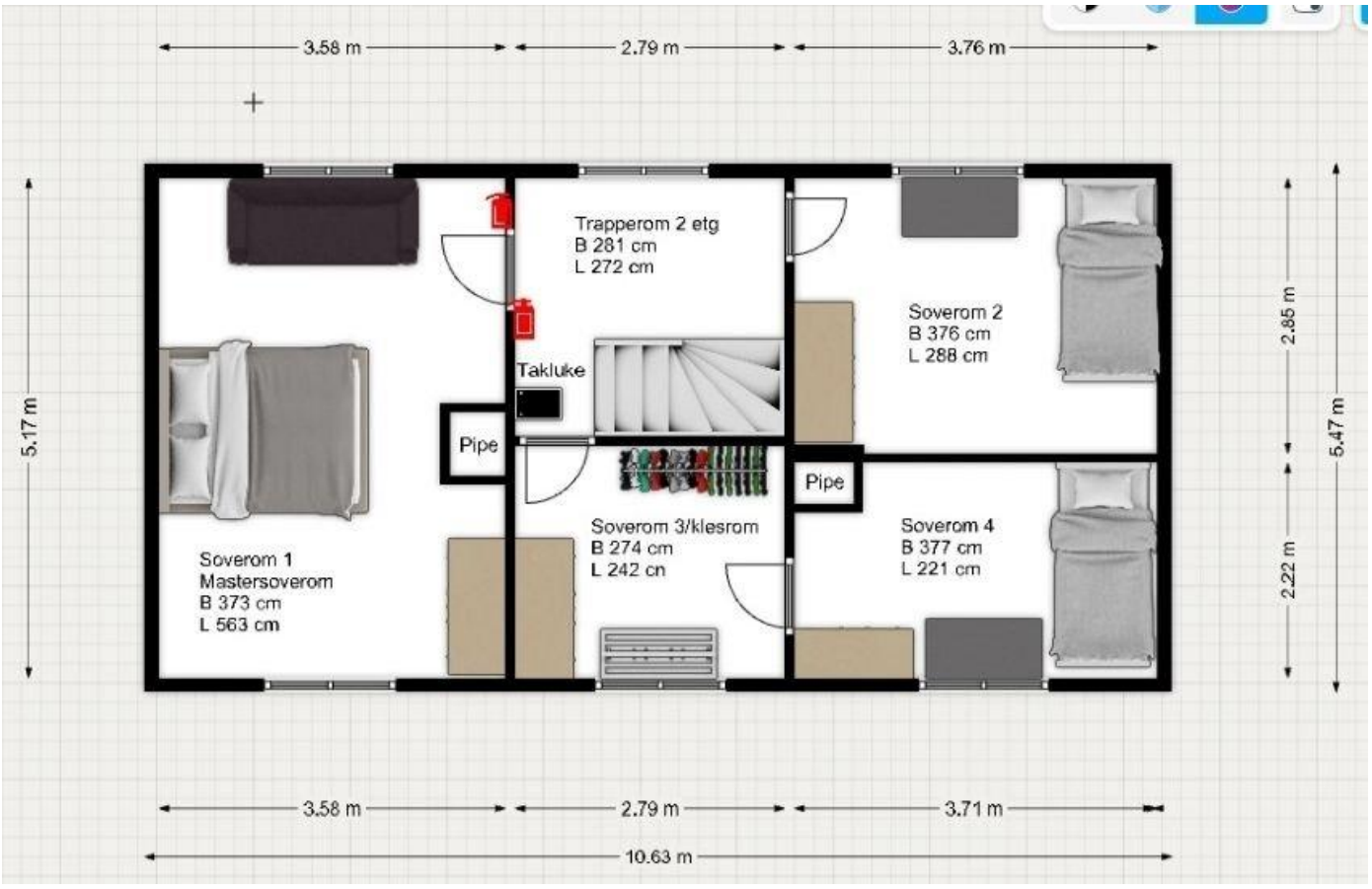
Soverom 4



Fra stuevindu



Plantegning fra 1. etg: målinger er bare veiledende



Plantegning fra 2. etg: målinger er bare veiledende

Om boligen

Her kan du pusse opp og oppgradere en flott historisk bolig eller bruke den som fritidseiendom med enklere oppdateringer. Huset er registrert som enebolig.

* Ikke bad inne (utedo/portabel WC)
* Kaldt vann i kjøkkenet med en liten varmtvannsbereder koblet til kranen. (Ny varmtvannsbereder Høiax 120 liter benkbereder RSB Eco medfølger, ikke koblet til.)
* (Frittstående sauna, som dessverre ble brannskadet 5.1.25)
* Uthus/vedbod

Stor naturtomt på 4920 m² med mange muligheter!

Kommunalt vann (vannet kommer fra Inarisjøen og smaker friskt og godt!)
Ingen septiktank

Huset er gammel Kobbfoss Fjellstue (1932) og tømmerkassen ble flyttet til tomta i 1965: bortimot i original tilstand med sin sjarm!

- Scooterløyper
- Ski/turløyper
- Elg, ryper, bjørn, ulv, rev, reinsdyr, ekorn, masse fugler... Bare vent orrefugl og paringsritualer til våren!
- Fiske, pilking https://share.google/tEGloVbmdyiyqDY6u
- 50 min fra Kirkenes sentrum

-> Bud/oppgjør via Propr. (Har god erfaring fra propr.no tidligere med kjapt salg og overtakelse innen en uke!)
-> Overtakelse etter avtale

-> Les godt gjennom tilstandsrapporter fra 2021 og 2024 samt egenerklæringer før visning (planlegger ny takst sommer 2026)
-> Over 200 bilder om eiendommen under "salgsoppgave" (pdf)

Unique opportunity to buy a Cabin in Beautiful Pasvik!
Here’s your chance to renovate and upgrade a charming single-family home, or enjoy it as a recreational property with simpler updates.
Currently used as a single-family home, it works well if you don’t have high demands!
Best suited as a recreational property:
- No indoor bathroom (-> outhouse)
- Cold water in the kitchen with a small water heater connected to the tap. (A new Høiax 120-liter - water heater, RSB Eco model, is included but not installed.)
- (Freestanding sauna, but unfortunatelly fire damaged 5.1 25)
- Storage shed/firewood shed
- Large 4,920 m² natural plot with great potential!

**

Beliggenhet

**

Matvarebutikk: 16 km i Svanvik Coop Pasvik
Barnehage: Pasvik barnehage 16 km i Svanvik https://www.svk.no/pasvik-barnehage.5964035-407668.html
Skole: Pasvik skole 16 km i Svanvik 1.-10. trinn https://www.svk.no/pasvik-skole.491175.no.html
Videregående: Kirkenes videregående ca 50 km i Hesseng https://kirkenes.vgs.no/

Buss: snelandia.no: bussrute 271 og 272 på skoledagene https://snelandia.no/planlegg-reisen/rutetabeller/

**

Annet

**

Visning etter avtale og ved angitte datoer.

**

Omkostninger

**

Gjør oppmerksom på at omkostninger er beregnet ut fra tilsvarende prisantydning og ikke fra endelig salgssum.
Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

**

Avgifter

**

Kommunale avgifter 2023: 10 309 kr
Forsikring hos eier 2023: 13 918 kr + innbo 1863 kr
Strøm + nettleie hos eier 2023 ca. 21 500 kr (Varanger Kraftmarked AS)
Eiendomsskatt 2024: 1809 kr (av 675 000 kr) Mer info: https://www.svk.no/eiendomsskatt.523130.no.html

Matrikkelinformasjon:

Kommunenr: (fra 2024) 5605 (gammel kommunenummer 5444)
Gårdsnr: 17
Bruksnr: 31

**

Å bo i Sør-Varanger kommune får du

- Gratis barnehage https://www.svk.no/foreldrebetaling.426447.no.html
- 12 timers gratis SFO for 1. og 2.trinnselever per uke https://www.svk.no/12-timers-gratis-sfo-for-1-og-2-trinnselever.6538056-504539.html
- Årlig nedskriving av studielån på inntil 30 000 kr/år https://lanekassen.no/nb-NO/gjeld-og-betaling/finnmark-eller-nord-troms/ (Beløpet er foreslått øket til 60 000,- kr fra 2026)
- Skattefradrag på alminnelig inntekt https://www.skatteetaten.no/satser/alminnelig-inntekt/
- For en familie med for eksempel to barn i barnehage innebærer dette en besparelse/økonomisk fordel på ca. 160 000 kr/år

Mer info å bo på grensen https://www.pasvikelva.no/grenseliv

**

Jobbe i Sør-Varanger

Finnmarkssykehuset
https://www.finnmarkssykehuset.no/om-oss/jobb/

Sør-Varanger kommune
https://www.svk.no/?cat=570362

Politi
https://www.politiet.no/om-politiet/jobb-i-politiet/ledige-stillinger/

Andre store arbeidsgivere er NAV, Skatteetaten og Forsvaret

Arbeidsmarkedet i NAV
https://arbeidsplassen.nav.no/stillinger?county=FINNMARK&v=5&municipal=FINNMARK.S%C3%98R-VARANGER

https://www.finn.no/job/search?location=2.20001.20020.20455

**

Informasjon om Sør-Varanger

https://no.wikipedia.org/wiki/Kirkenes
https://www.kirkenes24.no/
https://www.sor-varanger.kommune.no/
https://www.visitkirkenes.info/
https://www.visitnorway.com/places-to-go/northern-norway/kirkenes/
https://no.tripadvisor.com/Tourism-g227953-Kirkenes_Sor_Varanger_Municipality_Finnmark_Northern_Norway-Vacations.html

Ved å bo i Sør-Varanger kommune får du «litt av alt»: gode muligheter for friluftsliv, jakt og fiske på vidstrakte vidder i flott turterreng; småbyliv med kafeer/restauranter. Vi har et levende og allsidig idretts- og kulturtilbud, og et universitetstilbud fra UIT Norges Arktiske Universitet, Campus Kirkenes. Vi ligger sentralt til i regionen og har gode flyforbindelser til hovedstaden og Nordens Paris.

Om du vil kombinere en unik livsstil i naturskjønne omgivelser er Sør-Varanger og Kirkenes det perfekte stedet for deg. Med en beliggenhet i grenseland langt nord i Norge, byr denne regionen på en spennende blanding av kultur, historie og utendørs eventyr. Sør-Varanger er kjent for sin rike kulturhistorie, fra samiske og finske tradisjoner til gruveindustriens innflytelse. Kirkenes, regionens hjerte, blander moderne bekvemmeligheter med den storslåtte naturen rundt. Her kan du oppleve det magiske nordlyset om vinteren og midnattssolen om sommeren.

Omkostninger

11 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
25 000 kr (Dokumentavgift)
500 kr (Tinglysing av pantedokument)
500 kr (Tinglysing av skjøte)

---

37 900 kr (Omkostninger totalt)

---

1 037 900 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

500 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. 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.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [x] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
17	31				

Adresse: Nyrudveien 1641

Postnr.: 9926 Pasvik (tidligere 9925 Svanvik)

Byggeår: 1965

Når kjøpte du boligen: Juni 2022

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.: [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Sparebank Nord-Norge

Type villa/husforsikring: [ ] Standard [x] Utvidet

Polise-/avtale: 27183618

Er det dødsbo? [ ] Ja [ ] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Nina Sonja Marita Ruohoranta	Fornavn	
Ny adresse	Nyrudveien 1641	E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	9926 Sted **Pasvik**	Mobil	

SELGER 2

Etternavn	Ingen	Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ingen bad i bolig.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

✓ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

Ingen bad

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ingen bad i bolig

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Vatten kan fryse i nedre temperaturer i lengre tid (under -25-30 C)

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

✓ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Undertegnede har byttet avløpsrør på kjøkkenet under vasken pga gammel standard og utett rør og konstant liten lekkasje.

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: (Fra tidligere: lagt panel innvendig ovenpå tømmervegg de fleste rom uten isolering, ukjent år)

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Krypekjekller

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Mus når jeg flyttet inn juni 2022, men etter tiltak sjelden nå. Se tillegskommentar

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Boligsalgprospekt fra 2021 med markedsverdi, tilstandrapport og egenerklæring fra tidligere eiere. Inneholder også grunnkart, kommuneplankart og skjøte fra 1965 av "Salg av jord og grunn". Plassen heter Kildetun.
Se også tilleggskommentarer.

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Satt opp midlertidlig kjøkken fra IKEA med vaskekum (nytt kjøkken med forskjellige fronter), byttet 2 vedovn. Malt noen vegger delvis, fjernet plastikk gulvbelegg fra trappegangen, fjernet fastmonterte skaper i masterbedroom.

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ingen ferdigattester funnet i kommunen (forespurt desember 2023)

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ingen septiktank, avløp går i naturen bak huset

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Manglende takrenner, tak med åpninger mellom vegg og tak (under tak), vepsebol, hakkespett hul.

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: 2 piper: begge har sprekk, rusten feiingsluk nede i krypekjeller.

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Skjeve gulv, noe sprekker i mur og setningsskader

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Noe trekk fra hjørnene pga skevhet

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Fukt i krypekjeller

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

(Har bestilt bytting av sikringsskap des 2022 via Varangerkraft/Kimek, men det har ikke blitt gjort mer med bestillingen uansett etter flere purringer (REFNR:24770 Bestillingsskjema Oppgradering av sikringsskap)

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: (Fra egenerklæring fra 2022: det har blitt gjort el-kontroll sommer 2021: ingen feil avdekket/meldt)

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: (Oljetanken er fjernet i følge tildigere bilder ved forrige salg)

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Se tilleggskommentarer

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Utetemperatur kan gå ned til - 40 grader

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Skjeve dører, vannet kan fryse ved lave temperaturer (uten skade av rør/lekkasje)

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

- I følge tidligere eier ved overtakelse juni 2022: det har vært vannlekkasje under kjøkkenvask rundt 2000 uten at det har blitt gjort noe forbedring/arbeid med skade på gulvet. Gulvet har sunket i hjørnet under vask. Undertegnede har fjernet skadet gulvbelegg der det var synlig skade.
- Vatten kan fryse i nedre temperaturer i lengre tid (under -25-30 C).
- 1-fase inntak til huset: må byttes til 3-fase om man ønsker varmepumpe, el-bil-ladestasjon osv.
- Strømmen går ved stor belastning samtidig
- Ifølge egenerklæring fra 2022 ved tidligere eier: ny takpapp ca.1995, ukjent hvem som har gjort dette.
- Mus: mye hull i bolig der det kan være tilgang til skadedyr. (Hunden min sier fra om det er mus i huset og dette skjer mer og mer sjelden)
- Mye dyreliv ved huset blant annet elg, harer, reinsdyr og til og med bjørn med ungene har blitt observert i området (har spor 5 m fra huset). Dette i tanke på om man har hund(er) som har gjeting/jaktinstinkt.
- 26. og 32.: Hovedveien er humpete ved huset og der kommer det støy f. eks. fra tilhengere/tunge kjøretøy, på vinteren noe snøscooter kjøring i området (spesielt ved ferietiden), noe hundebjeffing. Dette plages ikke i hele tatt undertegnede og det er trivelig og rolig nabolag!

* Kjøperen har ansvar å bli kjent med tilstandsrapporten fra 27.1.2024
* Huset er oppussingsobjekt med stor potensiale

Sted / dato

Skogfoss 7.2.2024

Sign. selger 1

.....

Sign. selger 2

.....

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Nyrudveien 1641, 9926 PASVIK har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 31 i 5605 SØR-VARANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.01.2024 kl. 18.17
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.01.2024 kl. 18.15

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/608414-1/200 07.06.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 750 000
Omsetningstype: Fritt salg
RUOHORANTA NINA SONJA MARITA
FØDT: 21.02.1970

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1965/1240-3/84 23.06.1965 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**

Bestemmelse i forbindelse med salg av statens umatrikulerte
grunn i Finnmark fylke

2022/608456-1/200 07.06.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365

GRUNNDATA

903054-1/84 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**

OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK

2020/1193910-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 2030 GNR: 17 BNR: 31

2024/236699-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 5444 GNR: 17 BNR: 31

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Nyrudveien 1641, 9926 PASVIK har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/608414-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.06.2022 21.00	VEDERLAG: NOK 750 000
	RUOHORANTA NINA SONJA M
	F.NR: 210270

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1965/1240-3/84	**BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
23.06.1965	Bestemmelse i forbindelse med salg av statens umatrikulerte
	grunn i Finnmark fylke

2022/608456-1/200	**PANTEDOKUMENT**
07.06.2022 21.00	BELØP: NOK 1 000 000
	PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
	ORG.NR: 988 738 387
	PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
	ORG.NR: 952 706 365

GRUNNDATA

0/903054-1/84	**OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
	OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK

2020/1193910-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:2030 GNR:17 BNR:31

2024/236699-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00	TIDLIGERE: KNR:5444 GNR:17 BNR:31

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kartverket

Ofte stilte spørsmål

Eiendom 5605-17/31

Nyrudveien 1641
9926 PASVIK
SØR-VARANGER KOMMUNE

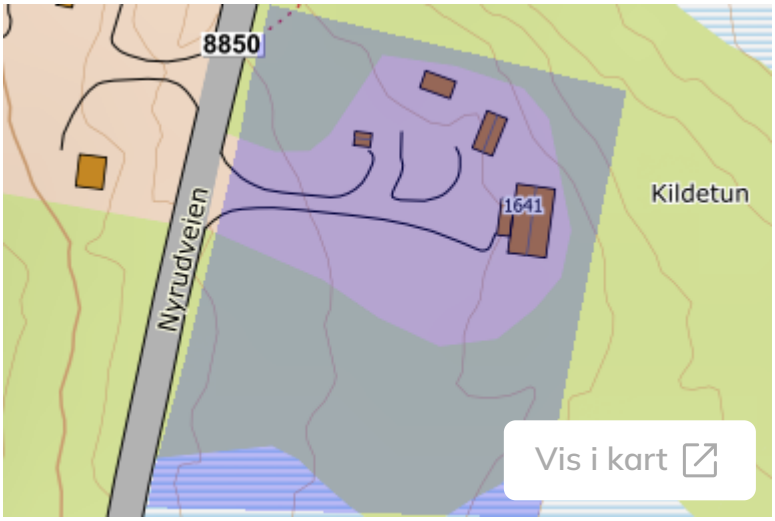
Skriv ut Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken

Bestill utskrift



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	5605 SØR-VARANGER
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	31
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	M1451 kildetun
Tinglyst	Ja

Koordinater	7767402 1072961 (32633)
Areal	4 920,3 m^2
Historisk oppgitt areal	0 m^2
Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

ADRESSE	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS	KIRKESOKN	VALGKRETS
Nyrudveien 1641	9926 PASVIK	Melkefoss-Skrotnes	Sør-Varanger	Pasvikdalen

Adresser på eiendommen

Bygninger (3)

Alle

BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET	N/
193115543	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	A er
193115551	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	A er
193115578	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	B

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

TYPE	KOORDINATER	AREAL	MERKNADER
Eiendomsteig	7767402 1072961 (32633)	4 920,3 m^2	Hjelpelinje vegkant

Teiger på eiendommen

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Personvern og cookies

Tilgjengelighetserklæring

Norsk takst

Tilstandsrapport

Nyrudveien 1641 , 9925 SVANVIK

SØR-VARANGER kommune

Gnr. 17, Bnr. 31

Markedsverdi

900 000

Areal (BRA): Badstue 14 m², Uthus 12 m², Enebolig 123 m², Uthus 2 3 m², Utedo 2 m²



Befaringsdato: 10.11.2021 **Rapportdato:** 22.11.2021 **Oppdragsnr:** 14652-10082 **Referansenummer:** SR2164

Autorisert foretak: Takstmann I. Andersen **Vår ref:** Irene Beddari

Takstmann I. Andersen

Gyldig rapport
22.11.2021

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

VEDLEGG: RAPPORT_00437818419071608482111117.PDF

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann I. Andersen

Ingvald Andersen
Uavhengig Takstmann
22.11.2021 | VARANGERBOTN

Takstmann I. Andersen
Skoleveien 15
971 59 254

Rapportansvarlig
Ingvald Andersen
Uavhengig Takstmann
post@takstmann-andersen.no
971 59 254

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

VEDLEGG: RAPPORT_004378184190716084821117.PDF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr. 10 000

Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000

Tiltak over kr. 300 000

VEDLEGG: RAPPORT_004378184907160848211117.PDF

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt. De fleste bygningsdeler, innredninger og overflater har en alder hvor oppgradering, rehabilitering og ombygging er påkrevd.

Enebolig

Gå til side

UTVENDIG

Det er ikke montert takrenner og nedløp i boligen.
Hovedbygget er oppført i laftet tømmer (telemarkslafting).
Tilbygg med vegger av trekonstruksjoner (bindingsverk).

Vinduer er i 2 lags koblet glass med gjennomgående sprosser i det ytterste glasset.
Vannbrett under vindu av tre.
Platting foran inngang.
Det er ikke montert takrenner og nedløp i boligen.
Hovedbygget er oppført i laftet tømmer (telemarkslafting).
Tilbygg med vegger av trekonstruksjoner (bindingsverk).

Vinduer er i 2 lags koblet glass med gjennomgående sprosser i det ytterste glasset.
Vannbrett under vindu av tre.
Platting foran inngang.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: Vinylbelegg, malte gulvbord og malte gulvplater.
Vegger: Laftet tømmer, malt trepanel og ubehandlet trepanel.
Himlinger: Beiset trepanel, malte himlingsplater, ubehandlet trepanel og malte heltrukne plater

Boligen er oppført før det kom om krav til radonsperre i alle nye boliger.
Kjellerom (matkjeller) under kjøkkendel, adkomst via luke i gulv. Lav takhøyde.
Hovedinntak for vann og avløp. Feieluke for ene pipa.
Adkomst/luke ble ikke registret. Krypkjeller er ikke kontrollert.

Gå til side

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med hvite fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt vask.
overskap med skyvedører.
Avtrekk/vifte over komfyr mangler.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Det er vannrør kun til kjøkkenbenken.
Naturlig avtrekk med ventiler i vegg.
Sikringsskap med skrusikringer. Åpent el.anlegg. Eltilsyn utført i 2021. Ingen merknader.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt av leire og løse masser.
Drenering antatt med drenerende masser mot grunnmur.
Tilnærmet flat tomt i område rundt bolig, det er gode avrenningsforhold fra grunnmur.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp går antatt i bakken ved boligen. De utvendige vann og avløpsledning er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder.

Gå til side

VEDLEGG: RAPPORT_004378184190716084821117.PDF

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Bruksareal	154 m²
Totalpris	900 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Badstue

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	14	14	0
Sum	**14**	**14**	**0**

Uthus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	12	0	12
Sum	**12**	**0**	**12**

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 . Etasje	67	62	5
Andre etasjer	56	56	0
Sum	**123**	**118**	**5**

Uthus 2

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	3	0	3
Sum	**3**	**0**	**3**

Utedo

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	2	0	2
Sum	**2**	**0**	**2**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Badstue

Uthus

Enebolig

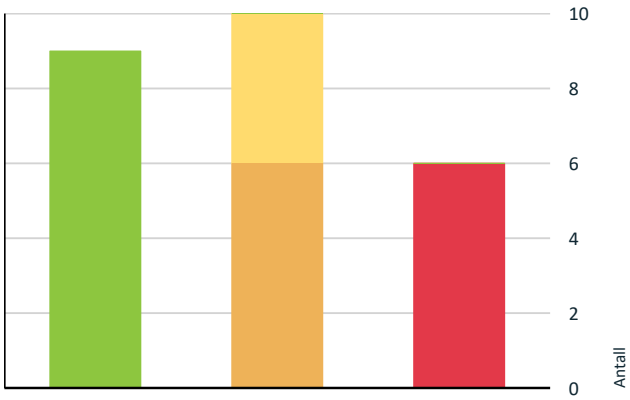
Uthus 2

Utedo

VEDLEGG: RAPPORT_004378184907160848211117.PDF

Sammendrag av boligens tilstand

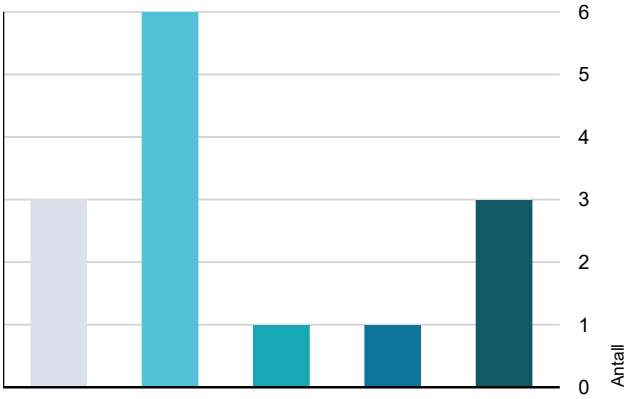
Fordeling av tilstandsgrader



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

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



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

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig medtiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon Gå til side

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Fuktskader i taktro som kan besiktes på kaldloftet. Etasjeskille mot kaldloftet er isolert med sagflis. Isolasjons med sagflis er ikke tilfredsstillende og fører til mye varmetap opp til kaldloftet, noe som fører til kondensering og fuktskader. Takkonstruksjoner over hovedinngang kan ha skader, noe som ikke kan oppdages uten at det åpnes i konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Innvendig > Etasjeskiller Gå til side

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Antatt råteskade under belegg ved kjøkkenbenken.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

pipa er tildekket (kledd inn) inne på soverom i 2. etasje.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble registrert fukt og råteskader i trevegger samt mye fukt i gulv.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

VEDLEGG: RAPPORT_004378184190716084821117.PDF

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Taktekking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken >Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lite ventiler i grunnmur. Ventiler mangler ventilkapper med netting. Inspeksjonsluke i grunnmur mangler.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Alder på overflater tilsier at levetiden er oppbrukt.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Dørene har en alder som tilsier at levetiden er oppbrukt.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

VEDLEGG: RAPPORT_004378184907160848211117.PDF

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Boligen har tidligere vært oppført på Kobbfoss omkring 30 tallet. Boligen ble oppført på stedet i 1965.

Standard
Eldre

Vedlikehold
Manglende

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Tekking av asfaltpapp. Alder er ukjent, antatt på begynnelse av 1990 tallet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
• Taktekking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

TG IU

Det er ikke montert takrenner og nedløp i boligen.

Takkonstruksjon

TG 3

Plassbygde A-takstoler opplagt på bærende yttervegger. Undertak med taktrobord. Antatt luftet konstruksjoner i skråhimlinger i loft. Tilnærmet flatt tak over hovedinngang, antatt med luftet konstruksjoner.



Sagflis som isolasjon og fuktmerker i taktroa.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Fuktskader i taktro som kan besiktes på kaldloftet.
Etasjeskille mot kaldloftet er isolert med sagflis. Isolasjons med sagflis er ikke tilfredsstillende og fører til mye varmetap opp til kaldloftet, noe som fører til kondensering og fuktskader.
Takkonstruksjoner over hovedinngang kan ha skader, noe som ikke kan oppdages uten at det åpnes i konstruksjoner.

Tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Hovedbygget er oppført i laftet tømmer (telemarkslafting).
Tilbygg med vegger av trekonstruksjoner (bindingsverk).



VEDLEGG: RAPPORT_00437818419071608482111117.PDF

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 3

Vinduer er i 2 lags koblet glass med gjennomgående sprosser i det ytterste glasset. Vannbrett under vindu av tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Vinduer har en alder som tilsier at levetiden er oppbrukt og er moden for utskifting.

Dører

TG 2

Ytterdør er i teak m/glass

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

Tiltak
• Dører må justeres.

Alder er ikke opplyst, men antatt å være over 35 år, noe som tilsier at levetiden er oppbrukt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper

TG 1

Platting foran inngang.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Gulv: Vinylbelegg, malte gulvbord og malte gulvplater.
Vegger: Laftet tømmer, malt trepanel og ubehandlet trepanel.
Himlinger: Beiset trepanel, malte himlingsplater, ubehandlet trepanel og malte heltrukne plater

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Alder på overflater tilsier at levetiden er oppbrukt.

Tiltak
• Andre tiltak:

Rehabiliteringer av overflater må påberegnes.

Etasjeskiller

TG 3

Bjelkelag av tre mellom etasjene. Noe gulvknirk enkelte plasse.



Skade under belegg ved kjøkkenbenken.

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

Antatt råteskade under belegg ved kjøkkenbenken.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

Boligen er oppført før det kom om krav til radonsperre i alle nye boliger.

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

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

TG 3

To teglsteinspiper. Delbeslag over tak. Vedovn tilknyttet i stua og kjøkken.
Feieluke er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

pipa er tildekket (kledd inn) inne på soverom i 2. etasje.

Tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

VEDLEGG: RAPPORT_004378184907160848211117.PDF

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 3

Kjellerom (matkjeller) under kjøkkendel, adkomst via luke i gulv. Lav takhøyde. Hovedinntak for vann og avløp. Feieluke for ene pipa.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble registrert fukt og råteskader i trevegger samt mye fukt i gulv.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Krypkjeller

TG IU

Adkomst/luke ble ikke registret. Krypkjeller er ikke kontrollert.

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

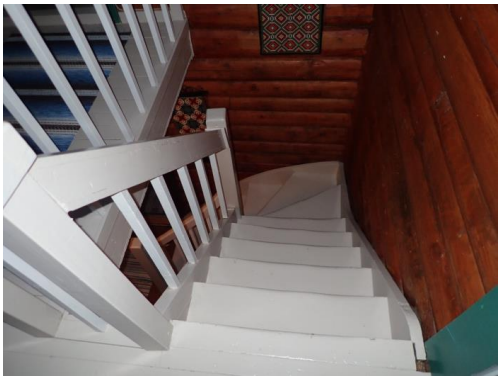
Tiltak
• Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp mellom etasjene.



Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak
• Håndløper bør monteres på vegg.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører er i malte og glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørene har en alder som tilsier at levetiden er oppbrukt.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dørene funger bra etter alder å bedømme. Utskifting av dører bør bedømmes av evt. nye eiere.

KJØKKEN

1 . ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Eldre kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. overskap med skyvedører.

VEDLEGG: RAPPORT_00437818419071608482111117.PDF

Tilstandsrapport





Avtrekk

TG 2

Avtrekk/vifte over komfyr mangler.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Tiltak
• Andre tiltak:

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør av kobber. Det er vannrør kun til kjøkkenbenken.

Avløpsrør

TG 2

Avløp med soilrør fra kjøkkenbenken og utslagsvask i stelle-/vaskerom. Avløp går antatt i bakke ved boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ved oppgradering av kjøkken og etablering av bad, så må hele avløpsanlegget skiftes ut og det bør etableres godkjent septiktank med slamavskillere.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Ventilasjon

TG 1

Naturlig avtrekk med ventiler i vegg.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med skrusikringer. Åpent el.anlegg. Eltilsyn utført i 2021. Ingen merknader.

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



Sikringsskap med skrusikringer.

Branntekniske forhold

TG 3

Brannvarsler i loftsgang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Ja Eldre brannvarsler i loftgang, ingen i de øvrige rom.

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Ja

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

VEDLEGG: RAPPORT_004378184907160848211117.PDF

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn antatt av leire og løse masser.

Drenering

TG 2

Drenering antatt med drenerende masser mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av betong fra byggeåret, fundamenter er antatt av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lite ventiler i grunnmur. Ventiler mangler ventilkapper med netting. Inspeksjonsluke i grunnmur mangler.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres flere ventiler og inspeksjonsluke i grunnmur

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold

TG 1

Tilnærmet flat tomt i område rundt bolig, det er gode avrenningsforhold fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp går antatt i bakken ved boligen. De utvendige vann og avløpsledning er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder.

VEDLEGG: RAPPORT_00437818419071608482111117.PDF

Bygninger på eiendommen

Badstue



Byggeår
1955

Kommentar

Standard

Eldre

Vedlikehold

Manglende

Beskrivelse
Bygningen er oppført i laftet tømmer og bindingsverk over punktfundamentering. Utvendige veggfasader er kledd med liggende trepanel. Yttertaket er tekket med stålplater. Eldre bygning med manglende vedlikehold.
Badstua er ikke befart og det er heller ikke tatt tilstand av den.

Uthus



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er antatt.

Standard

Eldre

Vedlikehold

Manglende

Beskrivelse
Bygningen er oppført i bindingsverk over punktfundamentering. Veggfasader er kledd med liggende trepanel. Yttertaket er papptekket. Eldre bygning med manglende vedlikehold.

VEDLEGG: RAPPORT_004378184907160848211117.PDF

Uthus 2



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er antatt.

Standard

Eldre

Vedlikehold

Manglende

Beskrivelse
Denne bygningen er oppført i laftet plank over punktfundamentering. Yttertaket er papptekket.

Utedo



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er antatt.

Standard

Eldre

Vedlikehold

Varierende

VEDLEGG: RAPPORT_0043781841907160848211117.PDF

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

154 m²

Badstue, 3 Annet, 4 Bod, Vindfang, Entré, Kjøkken, Stue, Trapperom, 4 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 1 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**900 000**
Konklusjon markedsverdi	**=**	**900 000**

Markedsvurdering

Priser på tilsvarende boligeiendommer i Skogfossområdet har variert alt etter standard, størrelse, beliggenhet og etterspørsel. De vurderingene er lagt til grunne for verdisetting av denne eiendommen.
Eiendommen har noe begrenset utsikt, men har store utmarksområder ligger i umiddelbar nærhet til denne eiendommen. Dette er og noe som gir gode muligheter for innlandsfiske, jakt og turformål.
Det er ikke akkurat stor etterspørsel etter boligeiendommer i Pasvikdalen og det er av den grunn foretatt en forsiktig vurdering av markedsprisen.

Beskrevne eiendom omhandler en enebolig oppført på stedet i 1965. Boligen har tidligere vært oppført på Kobbfoss og ble brukt som Fjellstue/skyss stasjon. Dette var omkring 30 tallet. Arealene til eneboligen er fordelt over to plan med lite kaldrom som har adkomst i kjøkkengulvet.
Boligen er en eldre bygning som ikke har bad eller avløp og har slitasjeskader som tilsier at renoveringer må påberegnes.

VEDLEGG: RAPPORT_004378184907160848211117.PDF

Beregninger

Årlige kostnader

Strøm og oppvarming. Estimert sum.	Kr.		15 000
Forsikring. Estimert sum.	Kr.		11 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt. Estimert sum.	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 000**

Teknisk verdi bygninger

Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Badstue	Kr.		**10 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**10 000**

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 100 000**

Uthus 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Uthus 2	Kr.		**10 000**

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 140 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		200 000

VEDLEGG: RAPPORT_00437818419071608482111117.PDF

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 350 000**

Arealer

VEDLEGG: RAPPORT_004378184190716084821117.PDF

Badstue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	14	14	0	Badstue , Omkledningsrom	
Sum	14	14	0		

Kommentar

Eldre bygning som fungerer som bad.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	12	0	12		Bod
Sum	12	0	12		

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 . Etasje	67	62	5	Vindfang , Entré m/trapp, Stelle -/vaskerom, Kjøkken , Stue	Bod , Bod 2
Andre etasjer	56	56	0	Trapperom /gang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Sum	123	118	5		

Uthus 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	3	0	3		Bod
Sum	3	0	3		

Utedo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	2	0	2	Utedo	
Sum	2	0	2		

VEDLEGG: RAPPORT_004378184190716084821117.PDF

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
10.11.2021	Ingvald Andersen	Takstmann	971 59 254
	Irene Viktoria Beddari	Kunde	91796842

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5444 SØR-VARANGER	17	31		0	4920.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nyrudveien 1641

Hjemmelshaver

Beddari Irene Viktoria, Kollstrøm Randi Valgerd, Kyrrø Rosel Alvilde, Kyrrø Stig Arnfinn, Kyrrø Tor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Skogfoss om lag 60 km fra Kirkenes

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har antatt avløp i bakken ved boligen.

Regulering

Eiendommen er regulert til LNFR - spredt boligbebyggelse (SB6) gjennom kommuneplanens arealdel.
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må foreligge og undertegnes av partene og kommunen da eiendommen er over 2000 kvm.

Om tomten

Tomten er opparbeidet i område rundt bolig, resten av eiendommen består av utmark. Innkjørsel og parkering er gruslagt. Tomten var snødekt under befaring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2004	Skifteoppgjør

VEDLEGG: RAPPORT_004378184907160848211117.PDF

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	17.11.2021		Innhentet	0	Nei
Eier	10.11.2021		Innhentet	0	Nei
Tidligere takst	17.11.2021		Innhentet	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	17.11.2021		Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	17.11.2021		Innhentet	0	Nei

VEDLEGG: RAPPORT_00437818419071608482111117.PDF

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner

VEDLEGG: RAPPORT_004378184907160848211117.PDF

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egne forutsetninger

Alle bygningsdeler er i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler. I mange tilfeller kan levetiden være både lengere og kortere enn antatt i forhold til levetidstabellen. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering. Normalt vil konstruksjonene være bygget opp etter gjeldende forskrifter og brannkrav for byggeåret.

Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger om årgang på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktig. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysning til takstmannen vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.
Det forutsettes at bygningen har offentlig godkjenning, dette er noe som ikke er kontrollert.

VEDLEGG: RAPPORT_004378184190716084821117.PDF

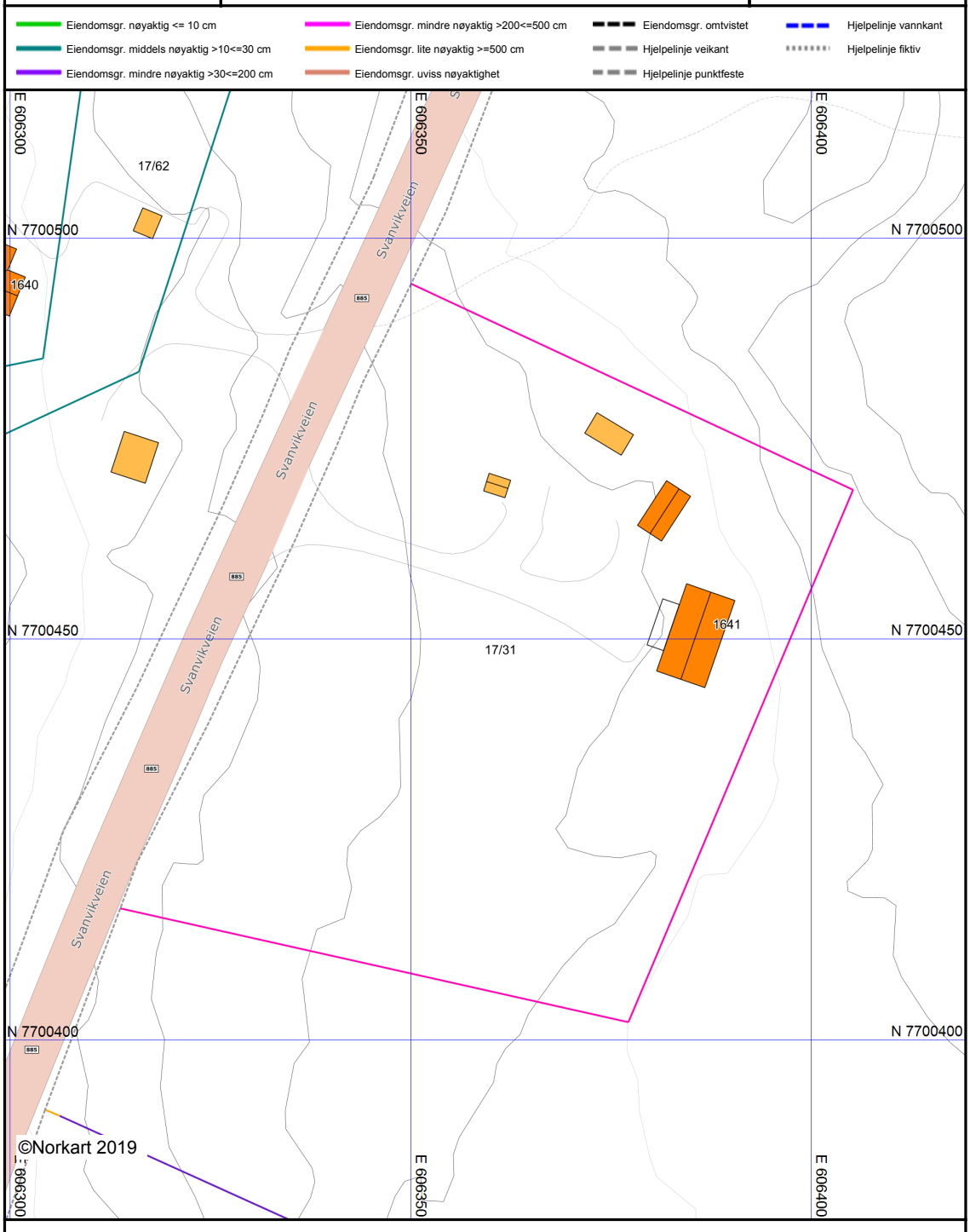
Sør-Varanger kommune

Grunnkart

Eiendom: 17/31
Adresse: Nyrudveien 1641
Dato: 31.05.2019
Målestokk: 1:750

N

UTM-35



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

VEDLEGG: GRUNNKART_A4S_31.05.2019_14.26.PDF

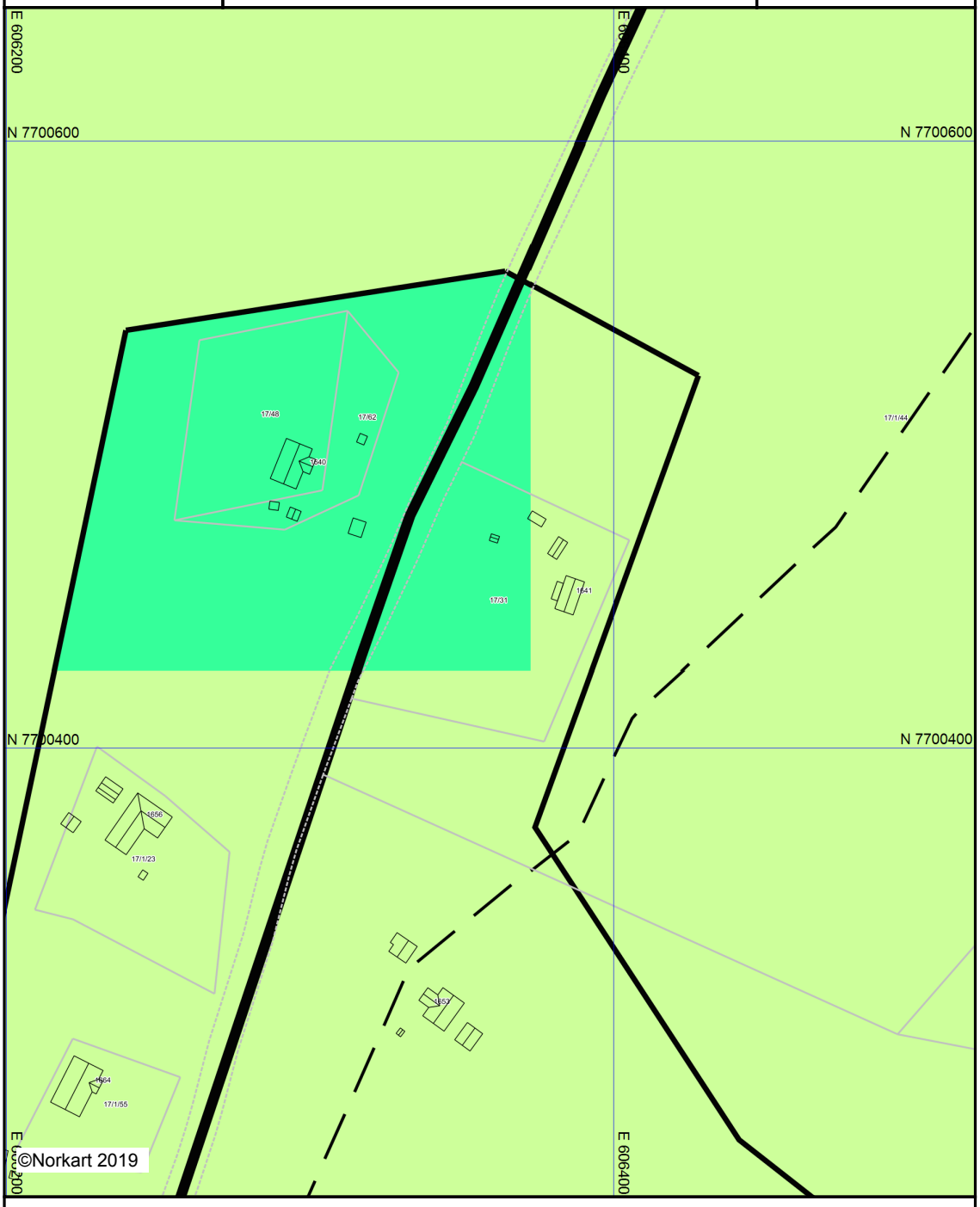
Sør-Varanger kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/31
Adresse: Nyrudveien 1641
Dato: 31.05.2019
Målestokk: 1:2000

N

UTM-35



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

VEDLEGG: KOMMUNEPLANKART_A4S_31.05.2019_14.26.PDF

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidi
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåvær
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Vann
- Avløp

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Motorferdsel i utmark - nåværende
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Avskrift av dagbok nr. 1240/1965-23/6

Tana og Varanger sorenskriverembete

F.J. søkn. nr. 836/F.

Skjøte.

Fylkesmannen i Finnmark

Gjør vitterlig: Med hjemmel i lov av 22. mai 1902 og kgl. res. av 11. november 1932 om salg av statens jord og grunn i Finnmark fylkes landdistrikt og i samsvar med kjøpekontrakt sluttet av formannen i Finnmark jordsalgskommisjon datert 3. april 1965 27. mars 1965 skjøter jeg herved til

Ingo Kyrre, Skogfoss, født 3/3-1918

grunnstykket "Kildetun" matr. nr. 157

løpenr. 1 i Sør-Varanger herred,

skyldsatt for 1 - ett - får. Kjøpesummen kr. 50,00

- femti - - - - - - - - - - - - - - - - - kroner og kostnader er betalt.

Med eiendomsretten til grunnen følger påstående skog, men ingen annen rett til statens usolgte skog enn hva staten til enhver tid innrømmer.

Eiendomsretten skal ikke være til hinder for det alminnelige fiskeri slik som utøvelsen derav til enhver tid er hjemlet ved fiskerilovgivningen.

~~Eiendommen har inntil videre beiterett i statens tilstøtende eller nærliggende mark for~~

~~men~~ det offentlige kan til enhver tid innskrenke beiteretten, regulere beitingen eller flytte den fra sted til annet uten vederlag. Ifall forholdene måtte tilsi det, kan det offentlige etter 1 års varsel kreve beiteretten på statens grunn helt inndratt uten vederlag. Den midlertidige innrømmende beiterett skal ikke være til hinder for framtidig utnytting eller salg av statens usolgte grunn til dyrking, bebyggelse eller andre formål.

Til veganlegg eller utvidelse av veg, til grustak, oppføring av snøskjermer, stolpefeste for telegraf, telefon, elektrisitetsforsyning eller andre anlegg av almen interesse, kan fylkesmannen etter begjæring av herredsstyret eller vedkommende etat — forlange avstått grunn. Når det gjelder udyrket mark, skal avståelsen skje uten vederlag. For dyrket mark fastsettes erstatningen ved skjønn etter de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser.

Sjøgrunn med tilhørende strandlinje medfølger ikke i salget medmindre motsatt bestemmelse derom er inntatt nedenfor.

Bestemmelsene i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk, kap. XII, gjelder så langt de høver på tilsvarende måte som for eiendommer ervervet i medhold av nevnte lov.

Grensen for eiendommen er i utmålsforretningen den 30/5-64 beskrevet slik:

Grensa tar til fra korshogd nedsatt stein ca. 5 m fra vegkanten (ca. 75 m fra nordvestre hjørne av matr. nr. 1223). Herfra går grensa i retning 20 g. 85 m (parallelt med riksveg 955) til korshogd jordfast stein (ca. 5 m fra vegkanten). Herfra går grensa i retning 120 g. 58 m til korshogd jordfast stein. Herfra går grensa i retning 220 g. 72 m til korshogd stein. Herfra går grensa i retning 308 g. 62,5 m til utgangspunktet for grensebeskrivelsen.

Kompass med 400 g deling er nytta. Alle avstander er horisontale mål.

Rett kopi bekreftes
Manbo
STATENS KARTVERK

TRYKK i HELFJORD, VADSØ

VEDLEGG: BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE URÅDIGHET.PDF

~~Dette skjøte er skrevet på ustemplet papir som utferdiget for offentlig regning~~.

FINNMARK FYLKE, den 8. juni 1965.

Anders Aune
kst. (sign.)

VEDLEGG: BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE URÅDIGHET.PDF

Tilstandsrapport

Nyrudveien 1641, 9926 PASVIK

SØR-VARANGER kommune

gnr. 17, bnr. 31

Markedsverdi

750 000

Areal (BRA): Enebolig 122 m², Utedo 1 m², Badstue 13 m², Utebod 24 m²



Befaringsdato: 27.01.2024 **Rapportdato:** 04.03.2024 **Oppdragsnr.:** 19984-1445 **Referansenummer:** JF1741

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

ØST-FINNMARK TAKST OG EIENDOM AS

KUNNSKAP OG TRYGGHET I BYGG

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

Norsk takst

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

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

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

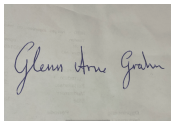
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

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

Glenn Arne Grahn har ca. 10 års bransjeerfaring med taksering av bygninger. Han har mesterbrev innen tømrerfaget, utdanning fra teknisk fagskole (bygg), våtromssertifikat og har utdannet seg som takstingeniør via Universitet i Stavanger.

Rapportansvarlig



Glenn Arne Johansen Grahn

glennarnegrahn@hotmail.no

936 30 582

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i trekonstruksjoner i 1967. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger.
Det må generelt forventes standard fra 1967 både innvendig og utvendig. Det må samtidig presiseres at boligen er preget av manglende vedlikehold utvendig.
Det er ikke innlagt kloakk (toalett), eller etablert bad.
Som det fremgår av rapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen vurderes å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeperioden.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, brann og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor forventes et avvik i forhold til dagens standard.
Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering. T
ilstandsgradering kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeiler at deler av denne er oppbrukt.

Enebolig - Byggeår: 1965

Gå til side

UTVENDIG

Takkonstruksjon består av trekonstruksjoner, plassbygd fra 1965. Tilgang til kaldloft via luke i gang. Undergurt er synlig fylt med sagflis. Lufting via ventil i gavlvegg. Taktro over sperrer.
Yttertaket er ukjent og er fullstendig snødekt, men basert på eier opplysninger består yttertaket av papp av eldre type som bør skiftes. Ingen takrenner, nedløp eller beslag.

Ytterveggene består av trekonstruksjoner fra 1965. Laftet tømmer som er malt, men det er ukjent når det sist er malt.

Takkonstruksjon består av trekonstruksjoner, plassbygd fra 1965. Tilgang til kaldloft via luke i gang. Undergurt er synlig fylt med sagflis. Lufting via ventil i gavlvegg. Taktro over sperrer.

Eldre vinduer fra 1965. Ytterdør fra 1980 tallet.

Terrasse består av trekonstruksjoner fra ukjent årstall.

Utvendig trapp består av trekonstruksjoner fra ukjent årstall. Trapp er fullstendig snødekt.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige overflater er generelt fra 1965 og det forventes bruksmerker. Overflatene består av:
- Gulv: Tregulv og belegg.
- Vegg: Trepanel og tømmervegg.
- Tak: Trepanel og himlingsplater.

Tradisjonell stubbgulv fra 1965 mellom kryprom og 1.etg. Det er ukjent om stubbgulv er isolert eller om det er fylt sagflis, spon, glasswatt eller tilsvarede mellom bjelkene. Etasjeskiller består av trekonstruksjoner fra 1965 mellom 1.etg og 2.etg. Det er vurderes at etasjeskiller er fylt med spon eller sagflis. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser og påvist skjevheter i begge etasjer.

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

Pipe består av teglstein fra 1965. Feieluke i stue 1.etg. Ildsted i stue og kjøkken.

Kryprom under hele boligen, men det er kun innvendig adkomst til deler av kryprom via luke på kjøkken.

Innvendig trapp av trekonstruksjoner mellom 1.etg og 2.etg.

Eldre innerdører fra 1965.

Gå til side

KJØKKEN

Plassbygd kjøkkenløsning med benkeplate over 3 skrog. Kjøkkenvask m/kum, opplegg til vaskemaskin og oppvaskmaskin. Ingen avtrekk over komfyr.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak m/stoppekran av plast fra 1965 i kryprom. Vannrør føres til kjøkken. Avløpsrør består av både plastrør og soilrør fra 1965.

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

Ingen varmtvannstank, men det er montert et kjøkken armatur m/varme element i 2021.

Elektrisk anlegg av type 230V 50Hz. Sikringsskap m/skrusikringer fra 1965. Synlig ledningnsnett som består av eldre type. Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

Røykvarsler i begge etasjer. Brannslukker 6kg pulver 2024.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Ingen drenering.

Fundamentering er ikke visuelt synlig, men vurderes å bestå av betong fra 1965. Ringmur består av betong fra 1965. Utvendig består ringmur av "rå betong".

Terrengforholdene er generelt opparbeidet fra 1965. Tomten er generelt flat, men er fullstendig snødek under befaringen.

Utvendige vannledning består av plastrør fra 1965 og kommer inn til kryprom. Utvendige avløpsledning fra kjøkken består av plastrør fra ukjent årstall og føres ut til terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m²
Totalpris	750 000

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	66	0	0	66
2. Etasje	56	0	0	56
Sum	**122**	**0**	**0**	
Sum BRA	**122**			

Utedo

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	1	0	0	1
Sum	**1**	**0**	**0**	
Sum BRA	**1**			

Badstue

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	13	0	0	13
Sum	**13**	**0**	**0**	
Sum BRA	**13**			

Utebod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	24	0	0	24
Sum	**24**	**0**	**0**	
Sum BRA	**24**			

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 400 000

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

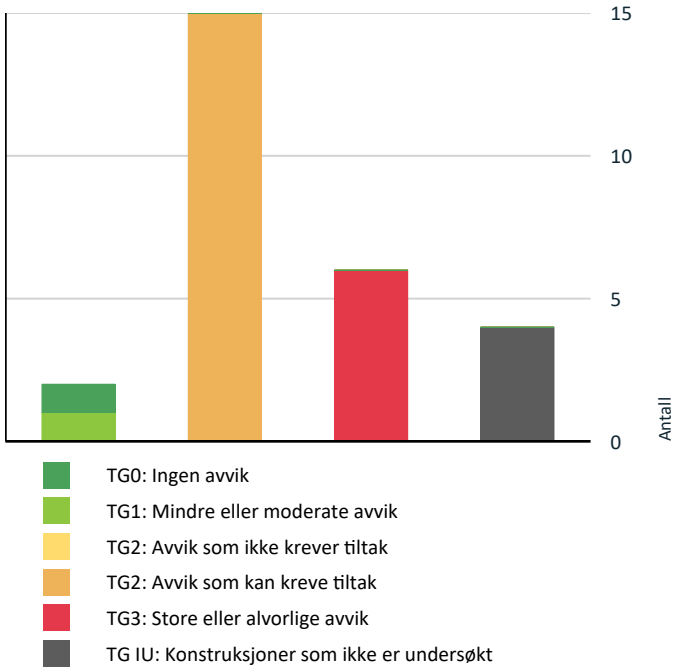
- Det foreligger ikke tegninger

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

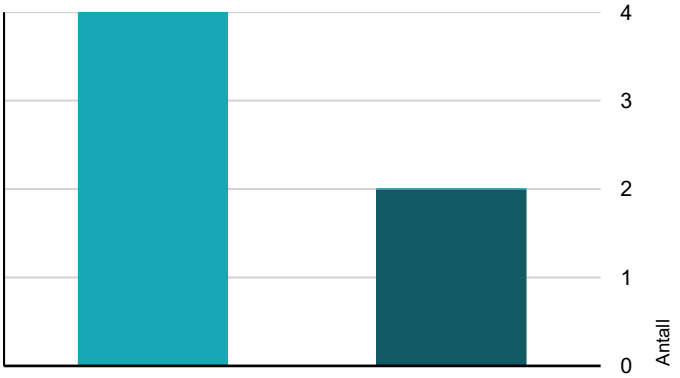
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Opprinnelig fra 1932, men flyttet i 1965 og oppført på nytt.

Standard
Eneboligen består av trekonstruksjoner, laftet tømmer. Boligen ble opprinnelig oppført i 1932, men ble flyttet til dette stedet i 1965. Det må forventes oppgraderinger.

Vedlikehold
Eneboligen har behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Yttertaket er ukjent og er fullstendig snødekt, men basert på eier opplysninger består yttertaket av papp av eldre type som bør skiftes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Yttertaket må oppgraderes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes å oppgradere yttertaket innen rimelig tid, samt at det må forventes å vurdere tilstanden på taktro.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Nedløp og beslag

Ingen takrenner, nedløp eller beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen takrenner, nedløp eller beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere beslag, takrenner og nedløp innen rimelig tid.
Det anbefales å se tiltaket i sammenheng med nytt yttertak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trekonstruksjoner fra 1965. Laftet tømmer som er malt, men det er ukjent når det sist er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterveggene er preget av manglende vedlikehold over tid og det er synlig at spesielt lafreknutene bærer preg av det.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å skrape ned eksisterende maling. Vurder tilstand på tømmeret (fra bunnstokk og oppover). Bunnstokk må særlig undersøkes når adkomst til kryprom er etablert. Ytterveggene til vindfang er moden for oppgradering.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon består av trekonstruksjoner, plassbygd fra 1965. Tilgang til kaldloft via luke i gang. Undergurt er synlig fylt med sagflis. Lufting via ventil i gavlvegg. Taktro over sperrer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere steder er taktro missfarget som vurderes å være pga varmetap/kondens over tid.
Det er påvist avføring fra røyskatt, men eier informerer om at røyskatten ikke får tilgang mer.
Det er påvsit endel isdannelser på yttertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å fjerne alt av sagflis vurdere tilstand på trevirke og eventuelt blåseisolere. Det anbefales å etablere bedre lufting i gavlvegg. Når det gjelder taktro, så anbefales det å vurdere tiltak i sammenheng med nytt yttertak.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Eldre vinduer fra 1965.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på alder og tilstand. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å oppgradere samtlige vinduer til isolerte vinduer innen rimelig tid.



TG 2 Dører

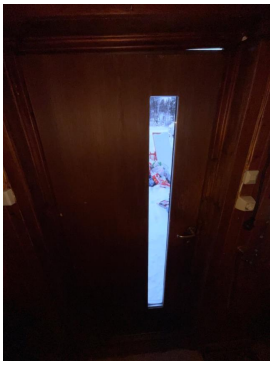
Ytterdør fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdøren er moden for oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Det anbefales å oppgradere ytterdøren innen rimelig tid.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse består av trekonstruksjoner fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG IU Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp består av trekonstruksjoner fra ukjent årstall. Trapp er fullstendig snødekt.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er generelt fra 1965 og det forventes bruksmerker.
Overflatene består av:
- Gulv: Tregulv og belegg.
- Vegg: Trepanel og tømmervegg.
- Tak: Trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må generelt forventes bruksmerker samt at overflater er moden for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tradisjonell stubbgulv fra 1965 mellom kryprom og 1.etg. Det er ukjent om stubbgulv er isolert eller om det er fylt sagflis, spon, glasswatt eller tilsvarede mellom bjelkene. Etasjeskiller består av trekonstruksjoner fra 1965 mellom 1.etg og 2.etg. Det er vurderes at etasjeskiller er fylt med spon eller sagflis. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser og påvist skjevheter i begge etasjer.

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

Det er ikke mulig å vurdere stubbgulvet fra undersiden og det må nevenes at denne konstruksjonen er en risiko konstrukson med hensyn til fukt og kodensutfordringer.
Eier har tapet endel rundt gulvkonstruksjonen pga mus.

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

Det må etableres adkomst til kryprom, samt undersøk stubbgulv fra undersiden og vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe består av teglstein fra 1965. Feieluke i stue 1.etg. Ildsted i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

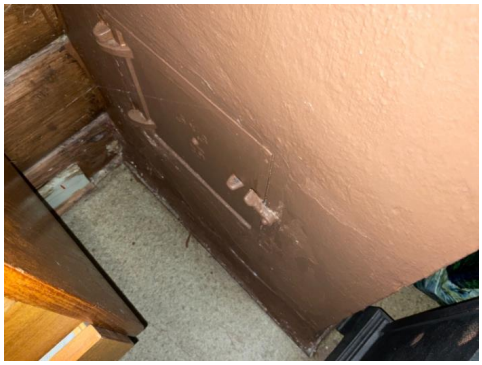
Basert på alder og tilstand på teglstein pipe. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Det foreligger ingen dokumentasjon på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Undersøk pipe ytterligere. Det anbefales å vurdere nytt røykerør som føres ned i eksisterende pipe. Det anbefales å oppgradere ildsted til rent brennende ildsted.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Tilstandsrapport









TG 3 Krypkjeller

Kryprom under hele boligen, men det er kun innvendig adkomst til deler av kryprom via luke på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist råteskader i kryprom.
Ingen adkomst til store deler av kryprom under boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere adkomst til kryprom under resterende del av bolig for å vurdere tiltanden og faktiske forhold. I kryprom under deler av kjøkken er det påvist råteskader som må utbederes. Det anbefales å fjerne alt av trevirke og undersøke årsak ytterligere. Tiltak må forventes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

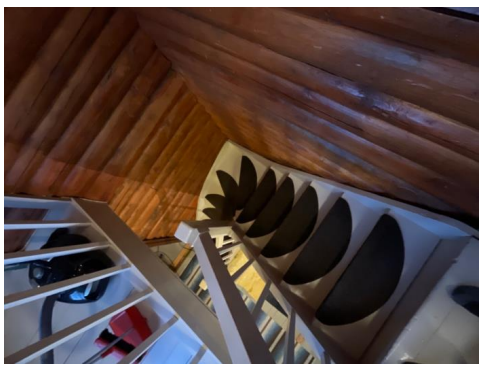


TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av trekonstruksjoner mellom 1.etg og 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Eldre innerdører fra 1965.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må forventes bruksmerker på dørblad og karmer. Innerdører er moden for vedlikehold eller oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innerdører fungerer, men det må forventes oppgraderinger innen rimelig tid.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Plassbygd kjøkkenløsning med benkeplate over 3 skrog. Kjøkkenvask m/kum, opplegg til vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet vurderes å være noe ufullstendig, men er funksjonelt. Det må generelt forventes bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstand. Det anbefales å ferdigstille kjøkken, samt feste skrog og benkeplate tilfredsstillende.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ingen avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen avtrekk over komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk av type Kjøkkenventilator, der avtrekkskanal føres ut gjennom yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vanninntak m/stoppekran av plast fra 1965 i kryprom. Vannrør føres til kjøkken.

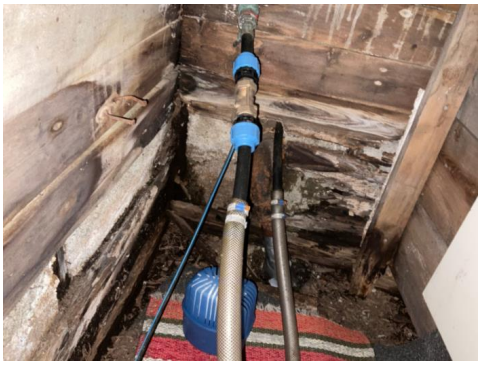
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannrør.
Det er påvist at det "dypper eller kondenserer" fra kobling under kjøkkenvask.
Røranlegget vurderes å være av type "ufagmessig utførelse". Røropplegg til vask, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Asfaltplate er synlig fuktskadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å engasjere en rørlegger for å gjennomgå røranlegget (både vannrør og avløpsrør) innen rimelig tid.





TG 2 Avløpsrør

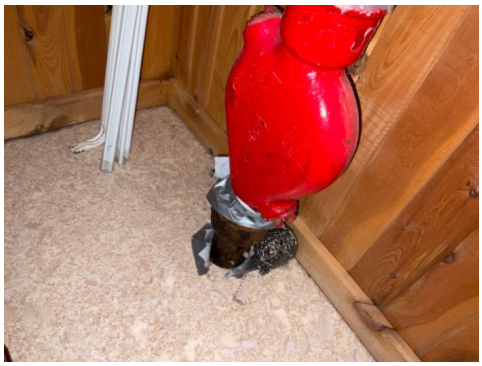
Avløpsrør består av både plastrør og soilrør fra 1965.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.





TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG IU Varmtvannstank

Ingen varmtvannstank, men det er montert et kjøkken armatur m/varme element i 2021.



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg av type 230V 50Hz. Sikringsskap m/skrusikringer fra 1965. Synlig ledningnsnett som består av eldre type. Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1965
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

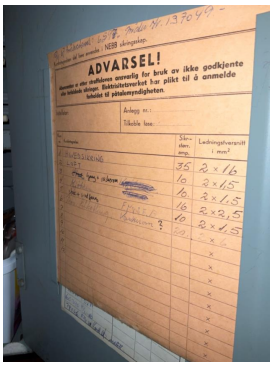
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Basert på alder, tilstand, påvist mangler, manglende vedlikehold samt manglende dokumentasjon. Det anbefales å engasjere en godkjent elektro installasjonsvirksomhet til å foreta kontroll av elektrisk anlegg innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i begge etasjer. Brannslukker 6kg pulver 2024.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Ingen drenering.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke visuelt synlig, men vurderes å bestå av betong fra 1965.
Ringmur består av betong fra 1965. Utvendig består ringmur av "rå betong".

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke tilgang til kryprom for store deler av boligen.
Det er endel snømengder mot ringmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å foreta en fullstendig kontroll rundt ringmur når det er snøfritt, samt i kryprom når adkomst til kryprom er etablert.





Tilstandsrapport



TG IU Terrengforhold

Terrengforholdene er generelt opparbeidet fra 1965. Tomten er generelt flat, men er fullstendig snødek under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledning består av plastrør fra 1965 og kommer inn til kryprom.
Utvendige avløpsledning fra kjøkken består av plastrør fra ukjent årstall og føres ut til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på alder og tilstand, over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstand. Selv om utvendige vann- og avløpsledninger fungerer i dag så kan skader plutselig oppstå.

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar
Eier informerer om byggeår.

Standard
Utedo oppført i trekonstruksjoner fra 1965. Det må generelt forventes oppgraderinger.

Vedlikehold
Utedo har behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Utedo består av trekonstruksjoner fra 1965, der det må forventes vesentlige oppgraderinger.

Badstue



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar
Eier informerer om byggeår.

Standard
Badstue oppført i trekonstruksjoner fra 1965, der det må forventes vesentlige oppgraderinger.

Vedlikehold
Badstue har behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Badstue består av trekonstruksjoner fra 1965, der det må forventes vesentlige oppgraderinger.

Utebod



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar
Eier informerer om byggeår.

Standard
Utebod oppført i trekonstruksjoner fra 1965, der det må forventes vesentlige oppgraderinger.

Vedlikehold
Utebod har behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Utebod består av trekonstruksjoner fra 1965, der det må forventes vesentlige oppgraderinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

122 m²/122 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, 3 Bod, 2 Trapperom, 4 Soverom

Andre bygg: Utedo, Badstue, Utebod
Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**750 000**
Konklusjon markedsverdi	**750 000**

Markedsvurdering

Eiendomsmarkedet generelt i Sør-Varanger kommune har vist seg å være tregt de siste årene, men det antas at markedet er stabiliseres på sikt.
I Skogfoss er det for få sammenlignbare "omsatte" eiendommer til å vurdere gjennomsnittlige omsetningshastighet, og boligmarkedet generelt i Pasvik vurderes å være tregt.
Denne boligen ble omsatt for kr. 750 000 med en omsetningshastighet på 982 dager. Gjennomsnittlig omsetningshastighet i Sør-Varanger for eneboliger de siste 6.mnd er på 132 dager.
Eiendommen anses å være kurant og omsettelig.
Ut fra eiendomsregister, markedsinteresse, prisnivå og egen vurdering, settes eiendommens verdi til kr. 750 000.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nyrudveien 4048 ,9926 PASVIK 79 m² 1984 3 sov			30-09-2021	2 200 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**35 443**
2	Nyrudveien 4637 ,9926 PASVIK 16 m² 1965 1 sov			30-03-2021	300 000	**550 000**	0	550 000	**34 375**
3	Nyrudveien 4846 ,9926 PASVIK 41 m² 1986 2 sov			26-12-2023	0	**1 000 000**	0	1 000 000	**24 390**
4	Nyrudveien 4846 ,9926 PASVIK 41 m² 1986 2 sov			30-09-2021	950 000	**930 000**	0	930 000	**22 683**
5	Nyrudveien 4030 ,9926 PASVIK 35 m² 1985 1 sov			05-11-2023	600 000	**675 000**	0	675 000	**19 286**
6	Nyrudveien 4389 ,9926 PASVIK 65 m² 1968 3 sov			29-11-2021	1 250 000	**1 250 000**	0	1 250 000	**19 231**
7	Nyrudveien 4846 ,9926 PASVIK 41 m² 1986 2 sov			15-03-2020	0	**500 000**	0	500 000	**12 195**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 250 000**
Utedo			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.		**10 000**
Badstue			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Badstue	Kr.		**10 000**
Utebod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.		**0**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 270 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 400 000**

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
1. Etasje	66			66		
2. Etasje	56			56		
SUM	**122**					
SUM BRA	**122**					

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Bod , Trapperom , Bod 2, Bod 3		
2. Etasje	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utedo

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
Etasje	1			1		
SUM	**1**					

SUM BRA	**1**

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er estimert til ca. 1 m2.

Badstue

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
Etasje	13			13		
SUM	**13**					
SUM BRA	**13**					

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er innhentet fra matrikkelen.

Utebod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
Etasje	24			24		
SUM	**24**					
SUM BRA	**24**					

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er innhentet fra matrikkelen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	0
Utedo	0	0
Badstue	0	0
Utebod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2024	Glenn Arne Johansen Grahn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5605 SØR-VARANGER	17	31		0	4920.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nyrudveien 1641

Hjemmelshaver
Ruohoranta Nina Sonja Marita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er lokalisert i et spredt boligområde på Skogfoss i Pasvik - Sør-Varanger kommune.
Omkringliggende bebyggelse består primært av spredt boligbebyggelse langs (FV 8850).
Selve tomten er en naturtomt med flotte turområdet rundt eiendommen (særlig nord og vest). Avstand til Pasvikelva er ca. 650 meter mot øst (må krysse FV 8850).
Det må nevnes at det er følgende avstander til Pasvik skole (1-10), barnehage og dagligvarehandel er etablert ca. 17 km fra eiendommen, på Svanvik. Avstand til tettstedene Bjørnevatn er ca. 70 km, Hesseng 75 km og Kirkenes sentrum ca 80 km.
Det må nevnes at det ikke er tilrettelagt for tilstrekkelig kollektivtransport (med buss) mellom Kirkenes sentrum og Skogfoss.
Det er gode lys- og solforhold på tomten med inngangspartiet vendt mot sørøst.
Avstand til FV 885 er målt til 50m.

Adkomstvei

Adkomsvei fra Nyrudveien (Offentlig vei).

Tilknytning vann

Boligen tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt kloakk. Avløp fra kjøkken er ført ut til terreng.

Regulering

Området er regulert til spredt boligbebyggelse SB6 i kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Om tomten

Eiendommen er på ca. 4920m2.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt grunnboksdokument.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.02.2024		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/JF1741

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Uteområde























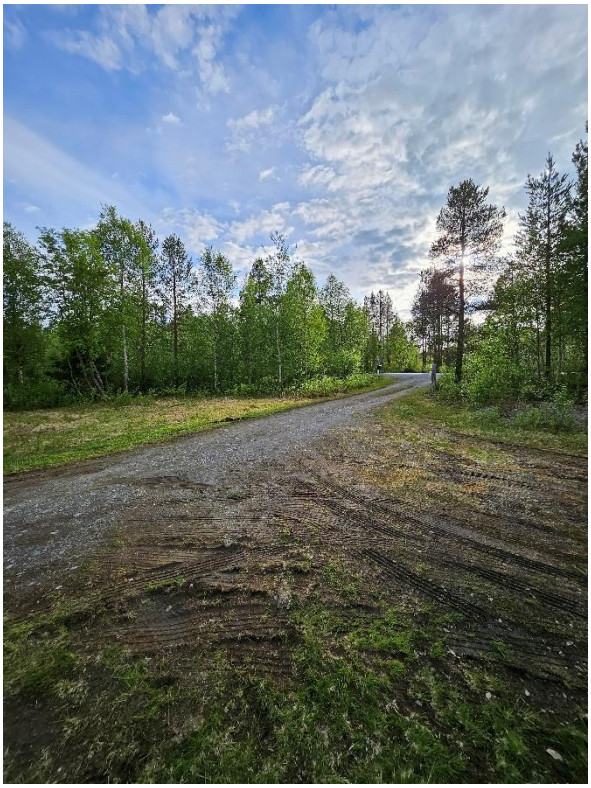





1641


1641

















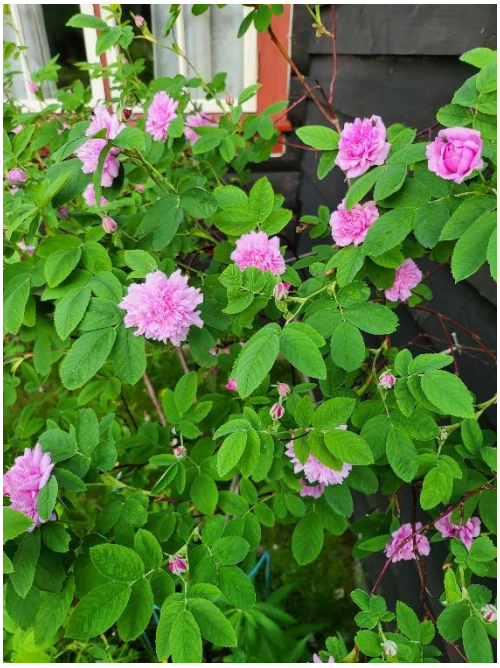
Vedbur og utedo

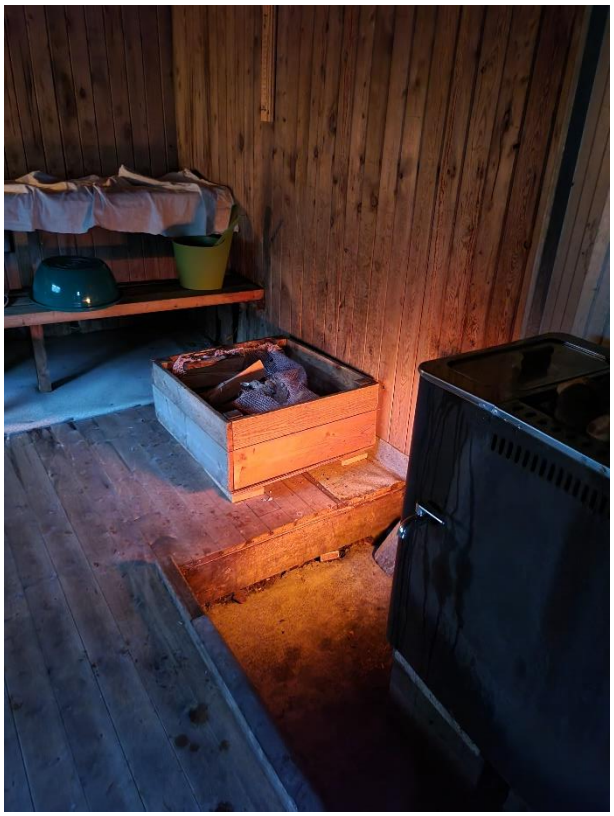


Sauna



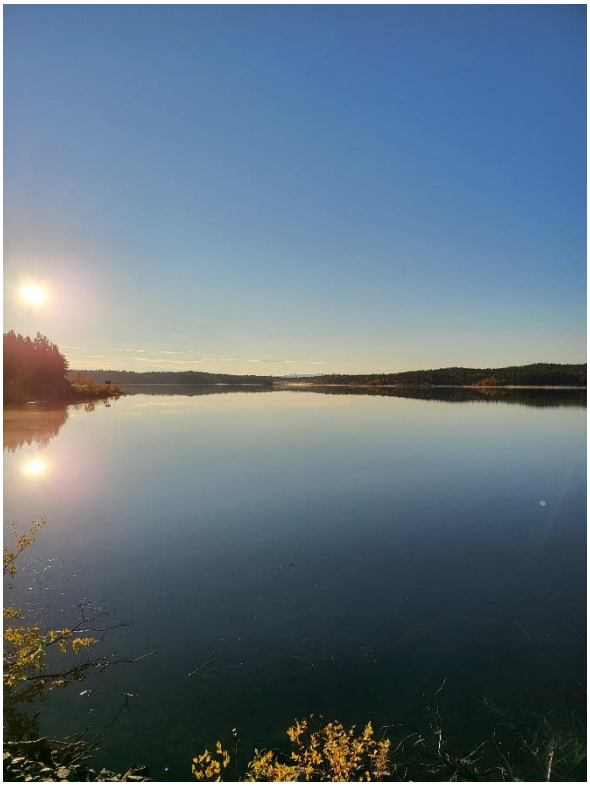









Skogfoss
Reamal
Hakokoski




126 UTSJOKI
OHCEJOHKA
98 KARIGASNIEMI
GÁREGASNJÁRGA
IVALO 38
AVVIL





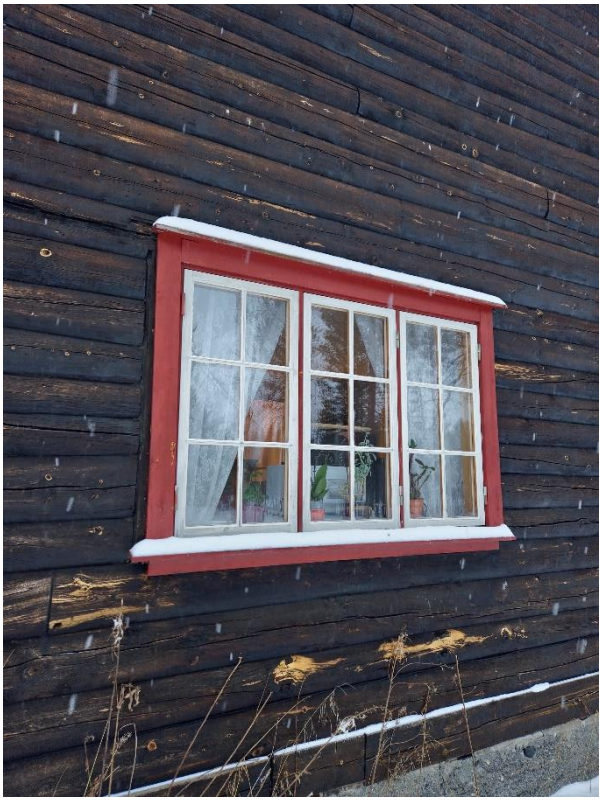








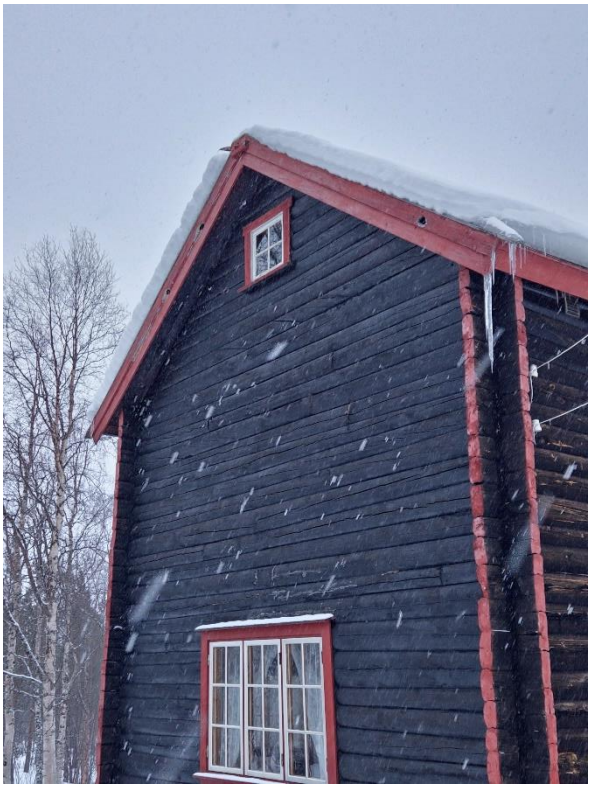












1. etasje

Inngang











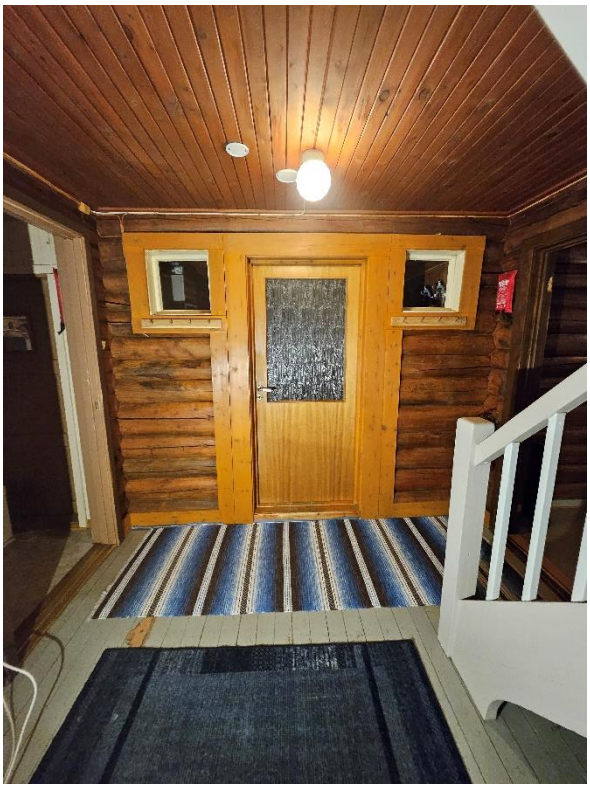


Bod 1

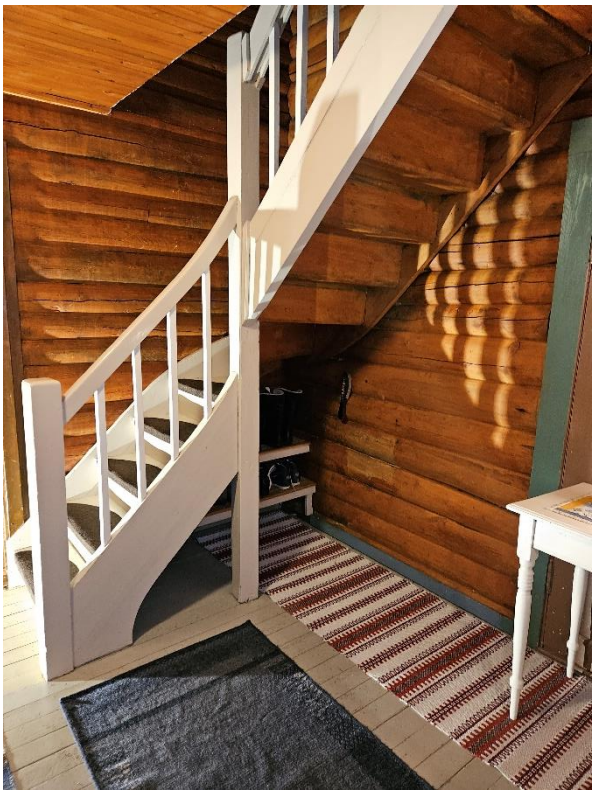




Gang 1. etg

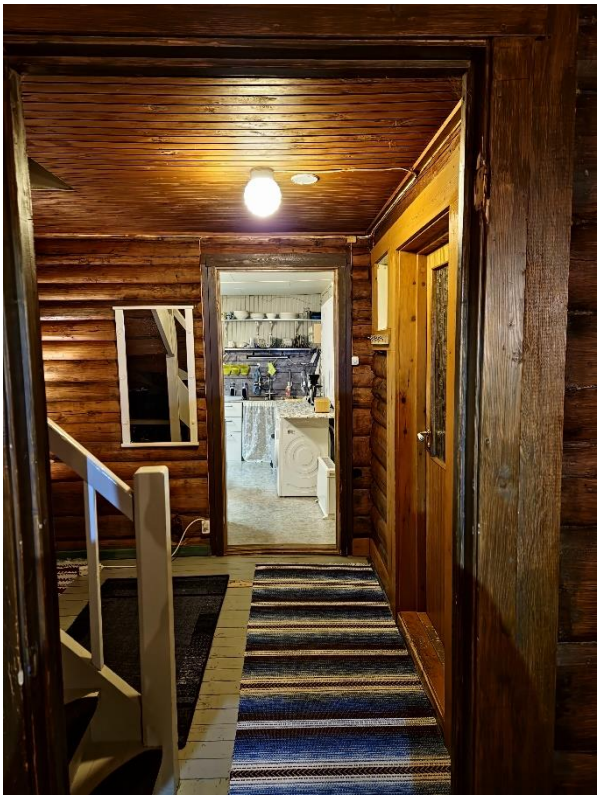




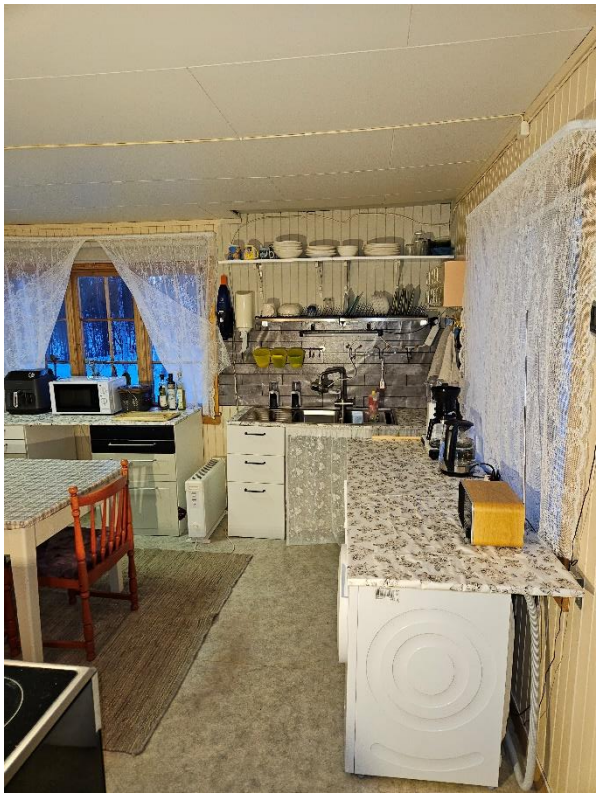




Inngang til kjøkken



Kjøkken











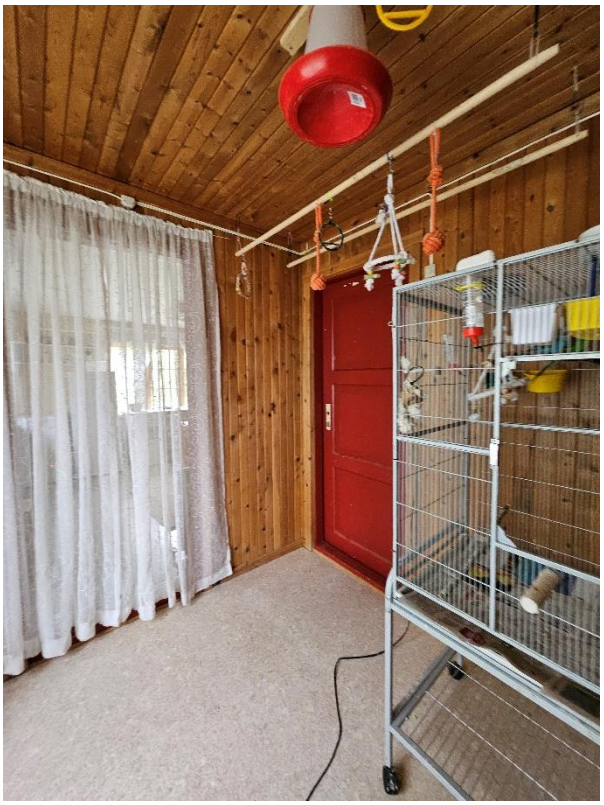
Inngang til bod 3/vaskerom



Bod 3/vaskerom



















Inngang til bod 2





Bod 3





Inngang til stue



Stue



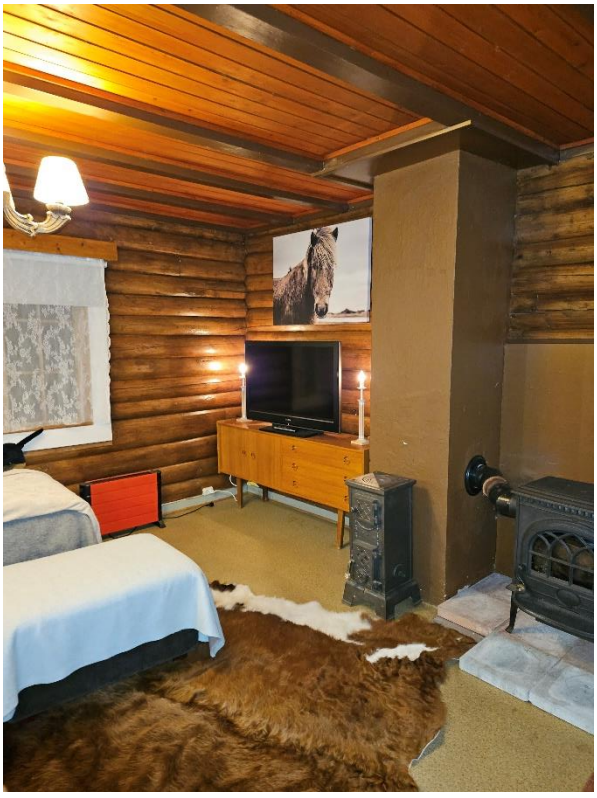




















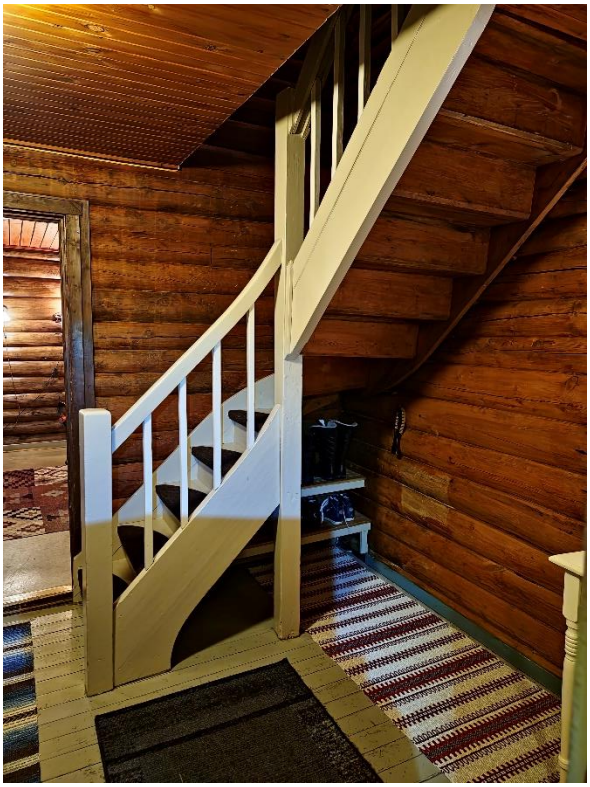


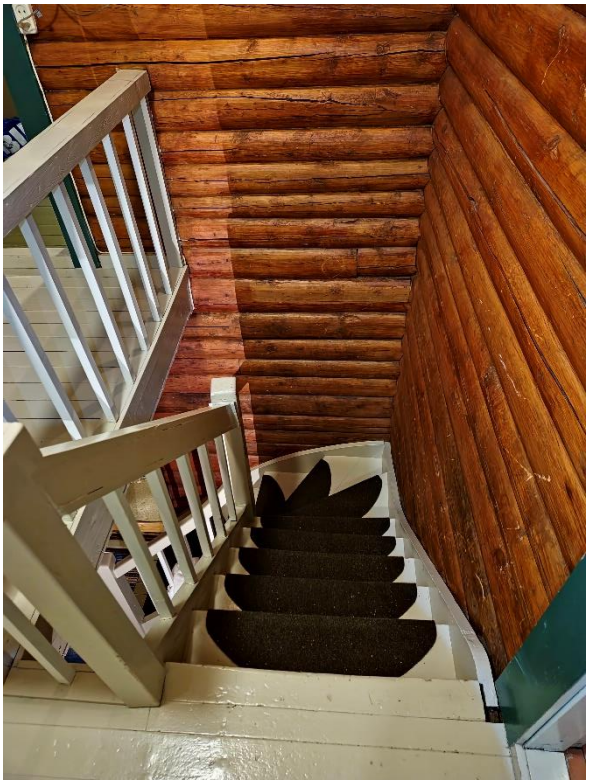
2. etg

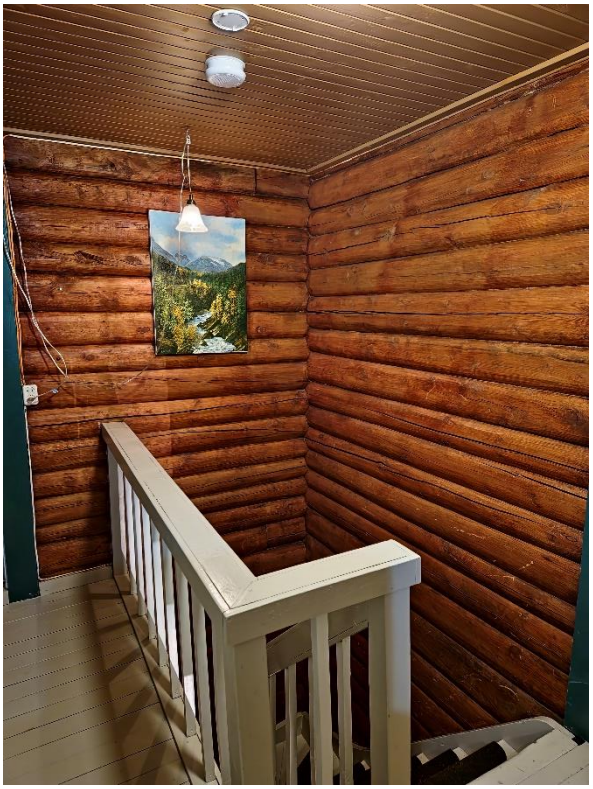
Trappegang









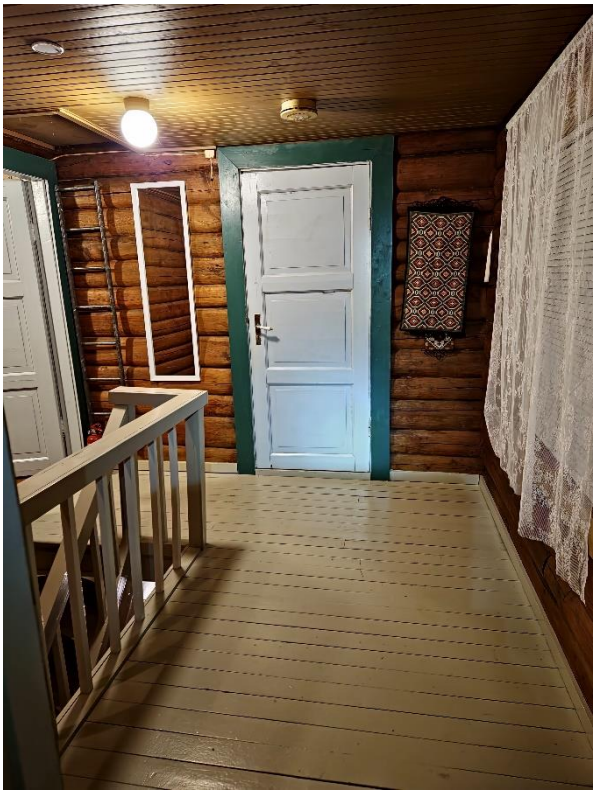


Takluke

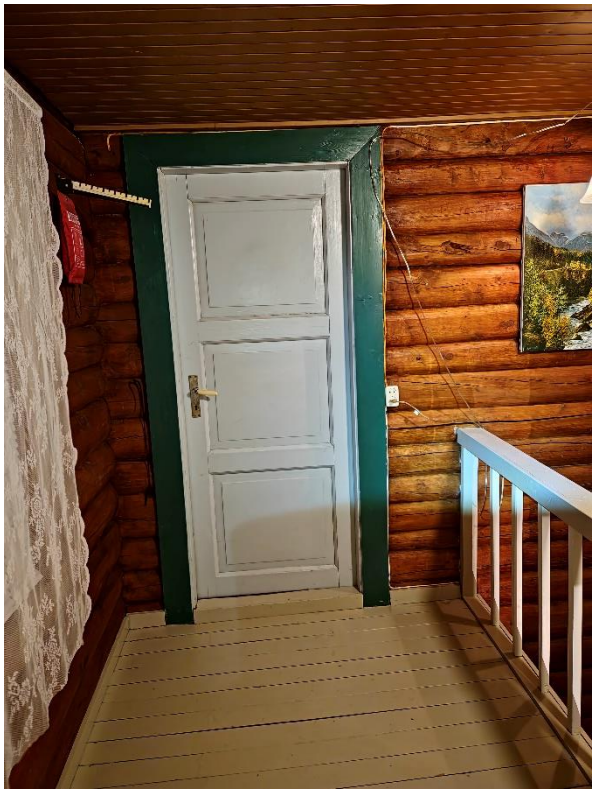
Inngang til soverom 3/klesrom og deretter til soverom 4



Inngang til mastersoverom/soverom 1



Inngang til soverom 2



Mastersoverom/soverom 1









Soverom 2







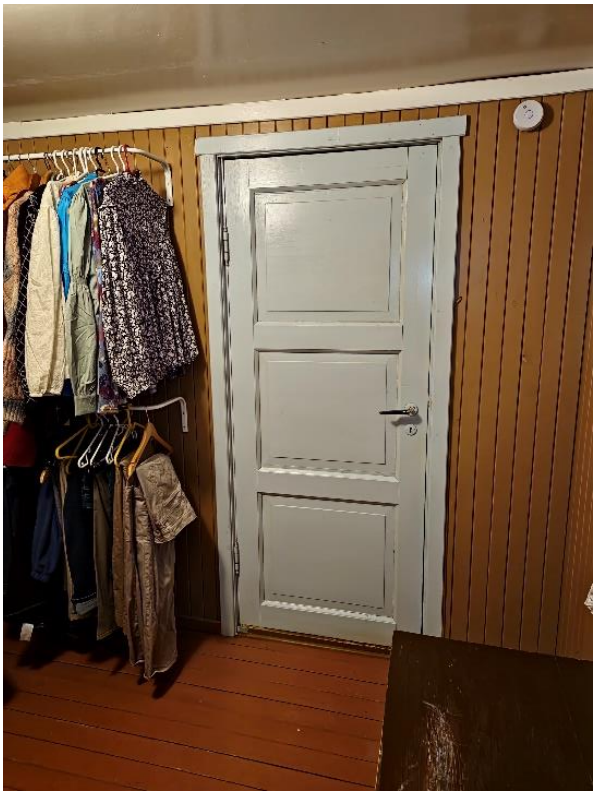


Soverom 3/klesrom









Soverom 4 (gjennom soverom 3/klesrom





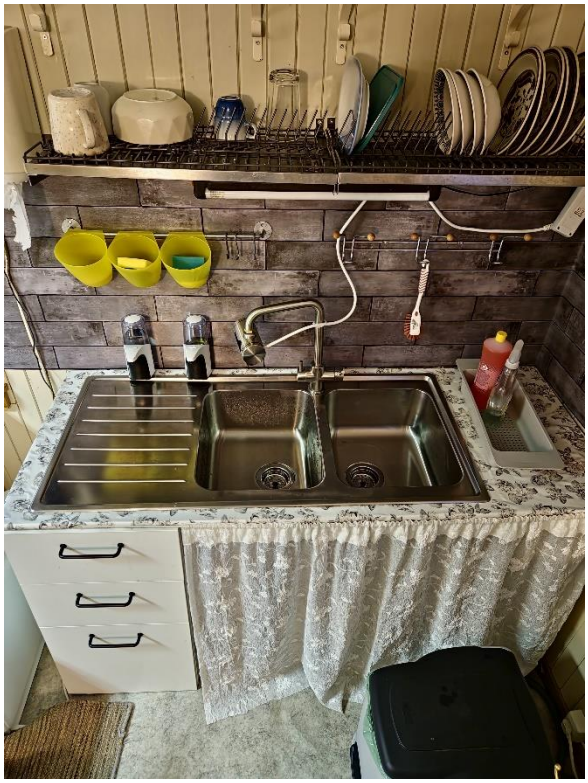




Tekniske

Liten «tappevannvarmer»





Det har vært vannskade under vasken ca 4-5 år siden hos tidligere eier: ikke gjort noe tiltak. Har revet gulvbelegg bare åpen.

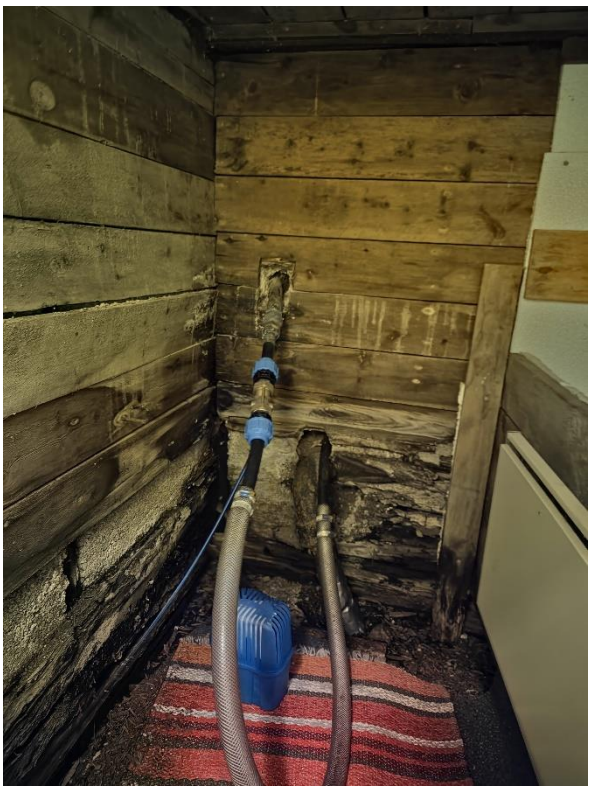




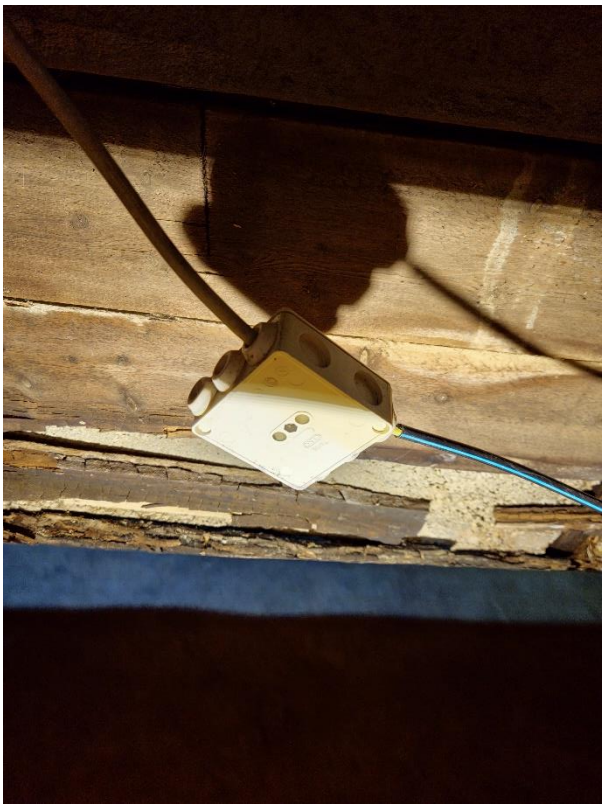












Kjøpt 29.1.2024





Tak





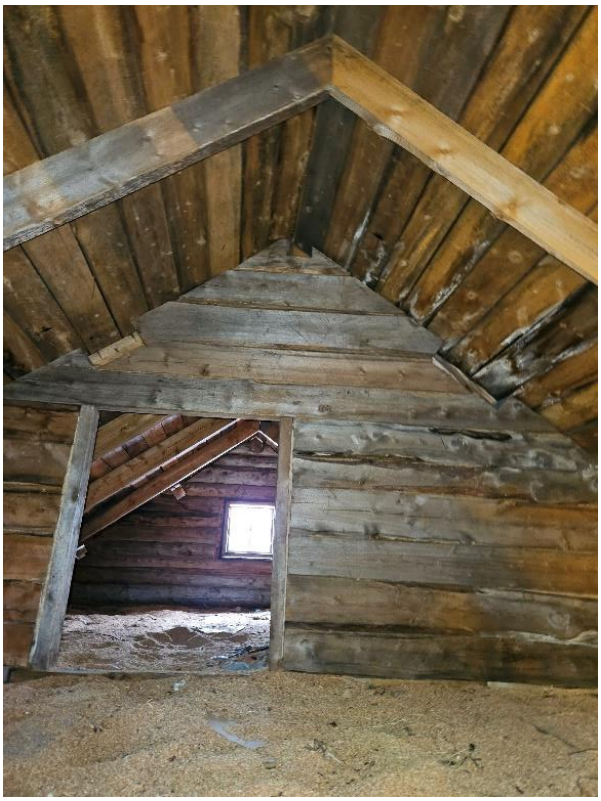








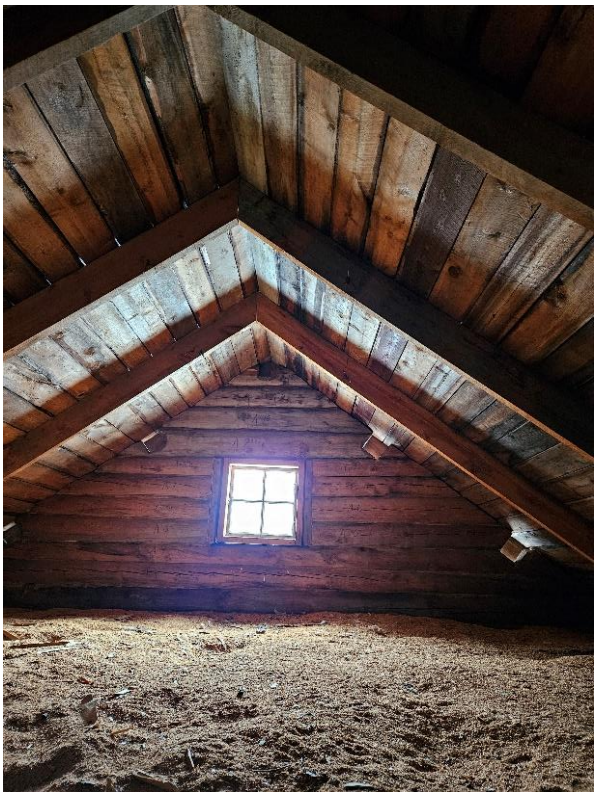
Her er det råttent ved pipe i stue









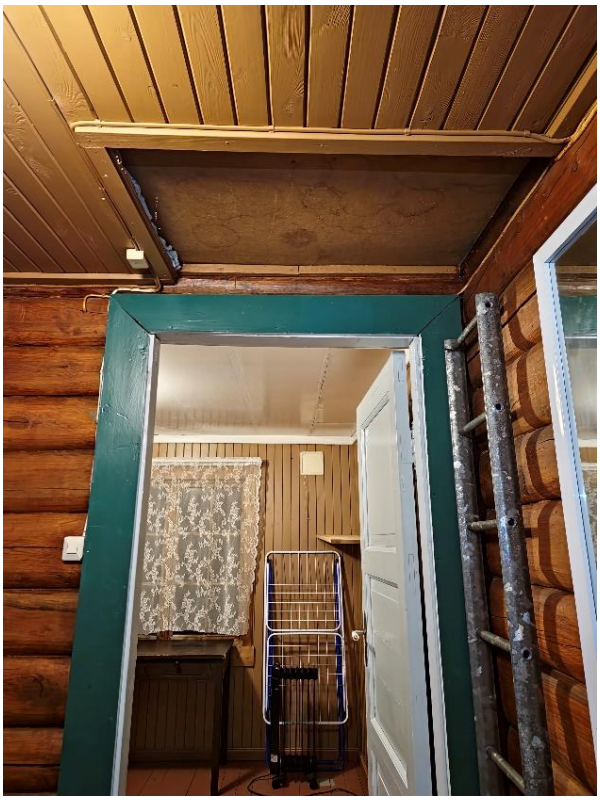


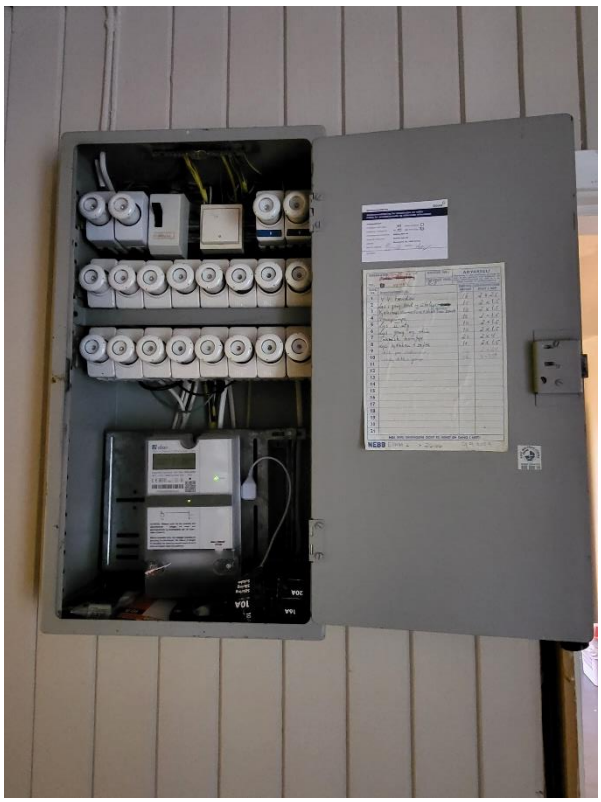


Her er det råttent ved pipe ved kjøkken









Rundt huset



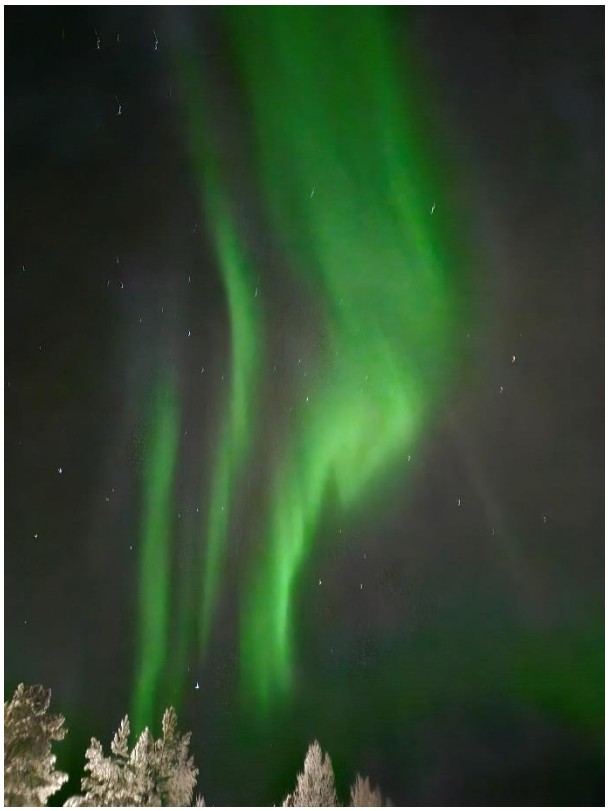






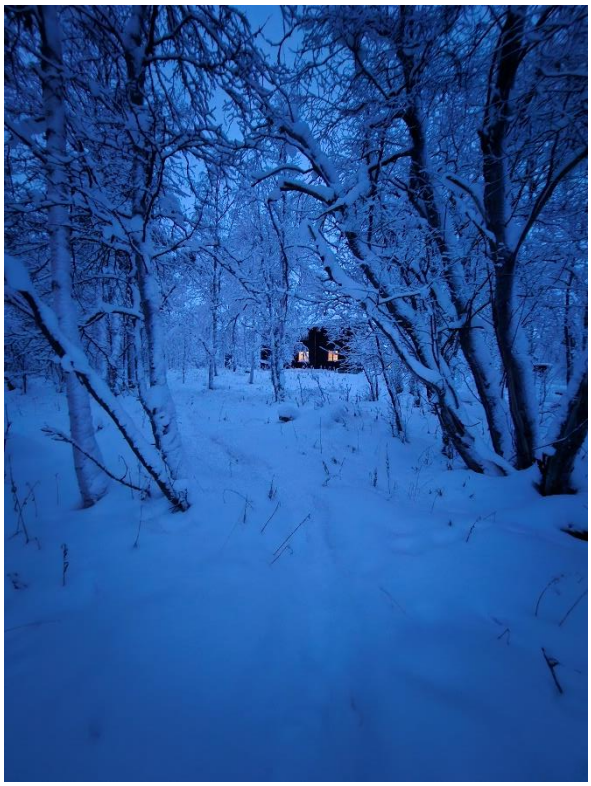


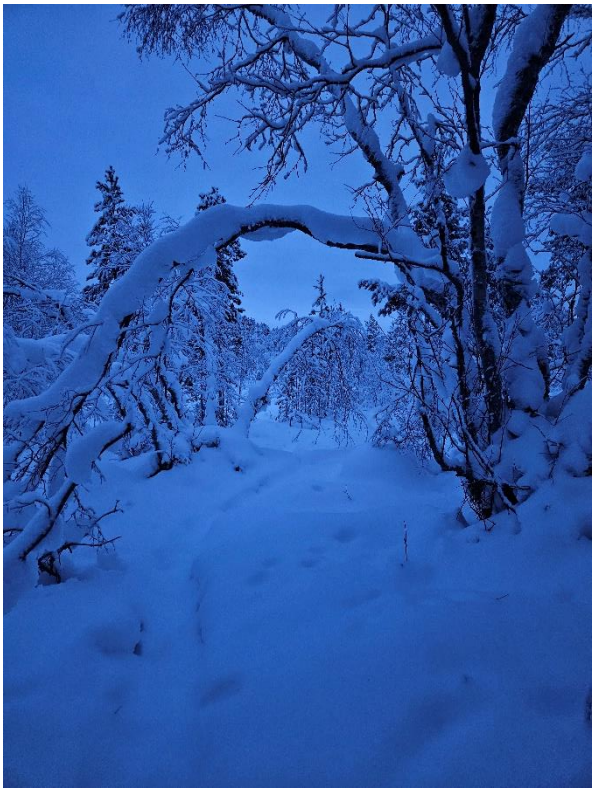








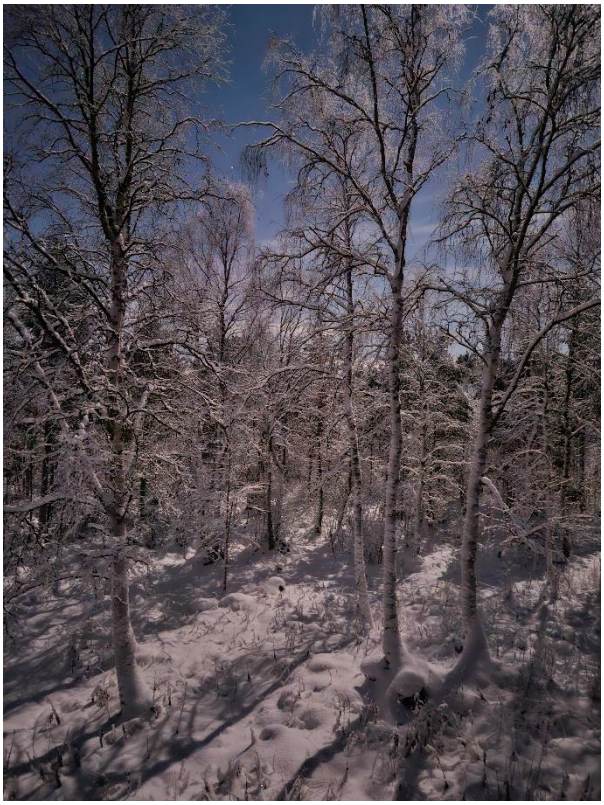


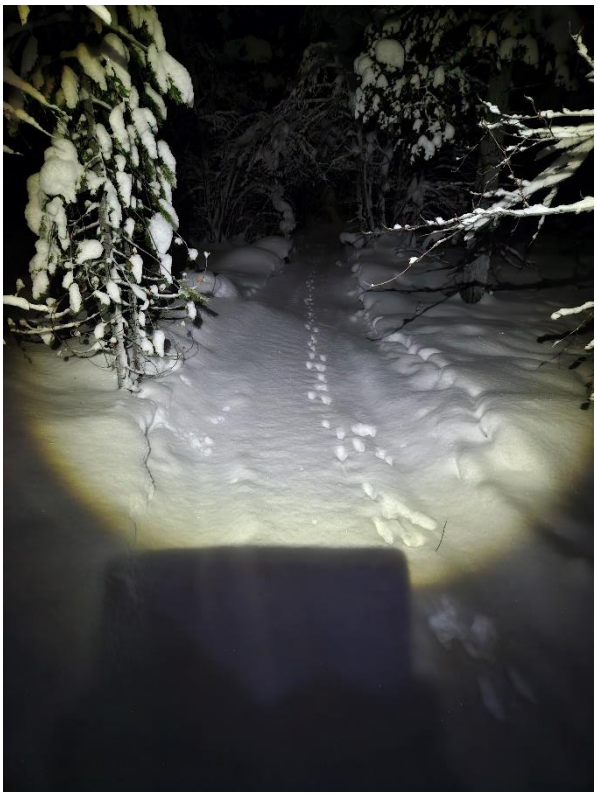


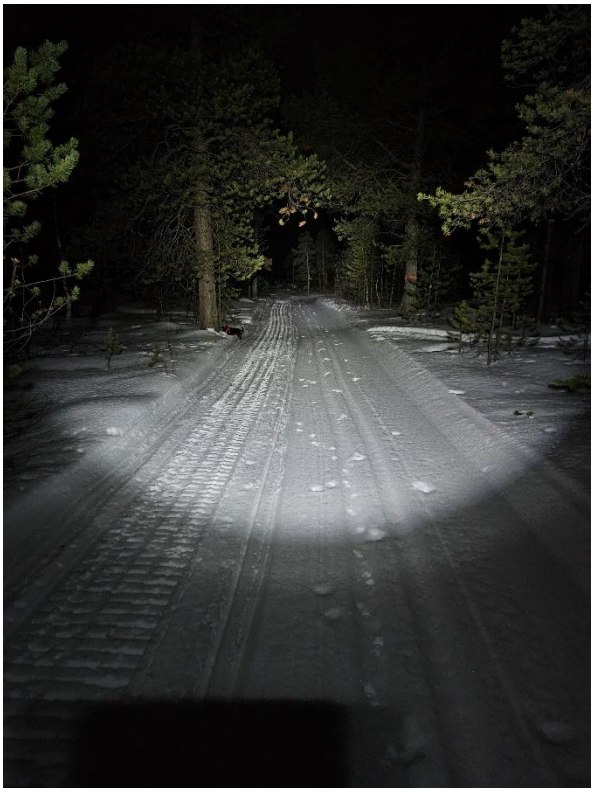


26.11.2023 kl 21.26







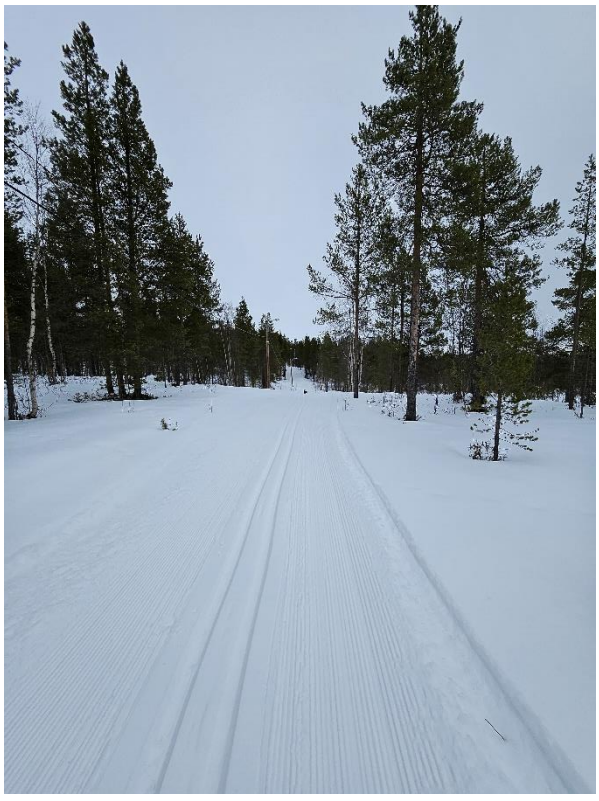


Kilometervis scooter- og skiløyper rett fra huset! Fra soveromsvindu









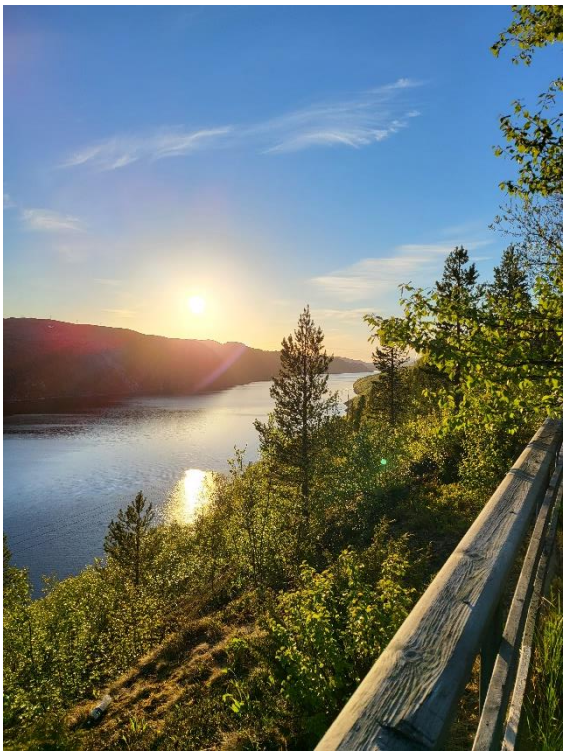








Langfjorden

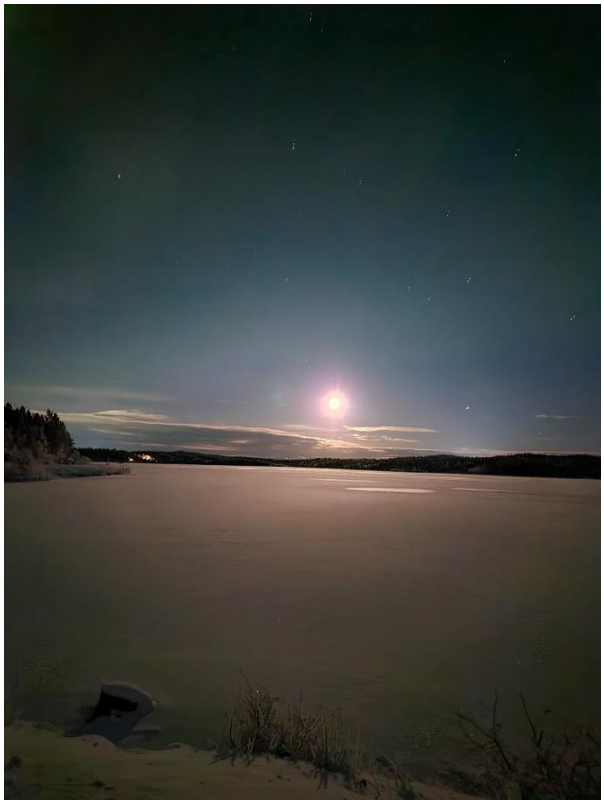




Kirkenes havn mot Bøkfjord



21.11.23 kkl 15.45







Byggevarer i Näätämö, Finland 1,5 t unna





2 matvarebutikker også i Näätämö

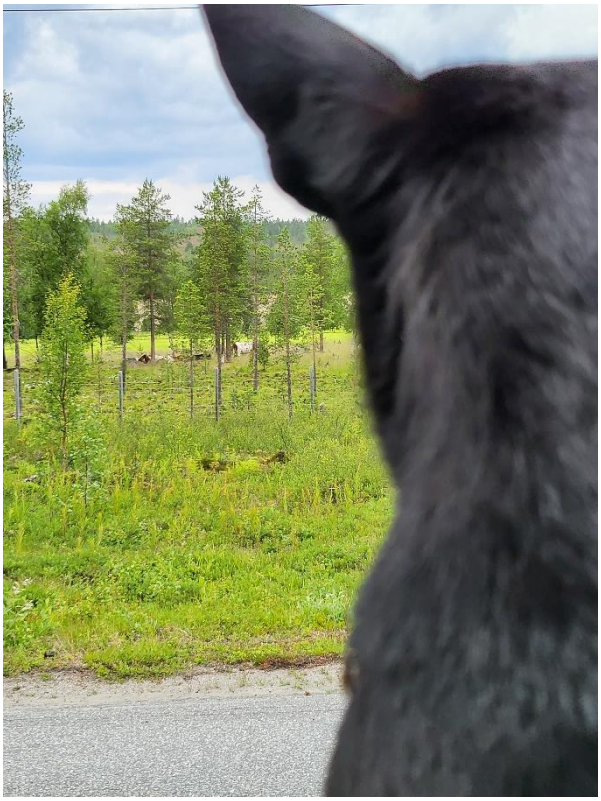


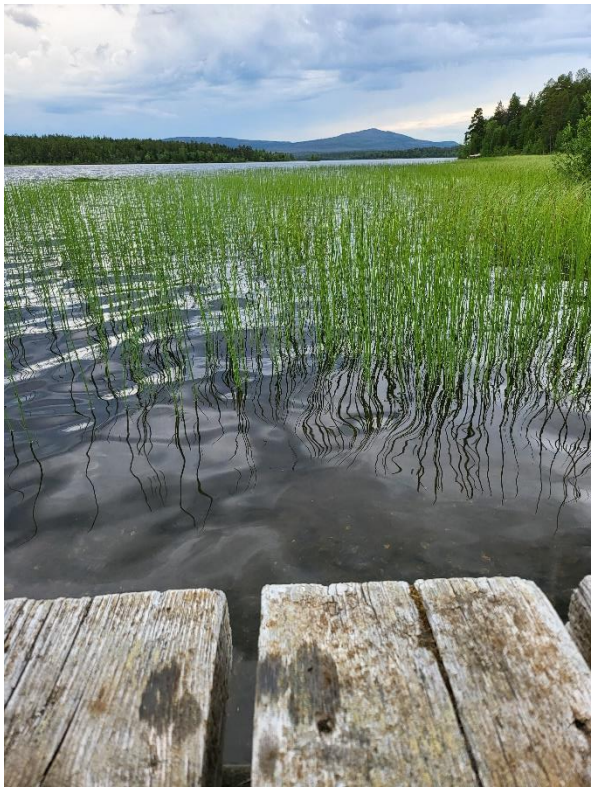






Det er også en del kyr og melkeproduksjon i dalen









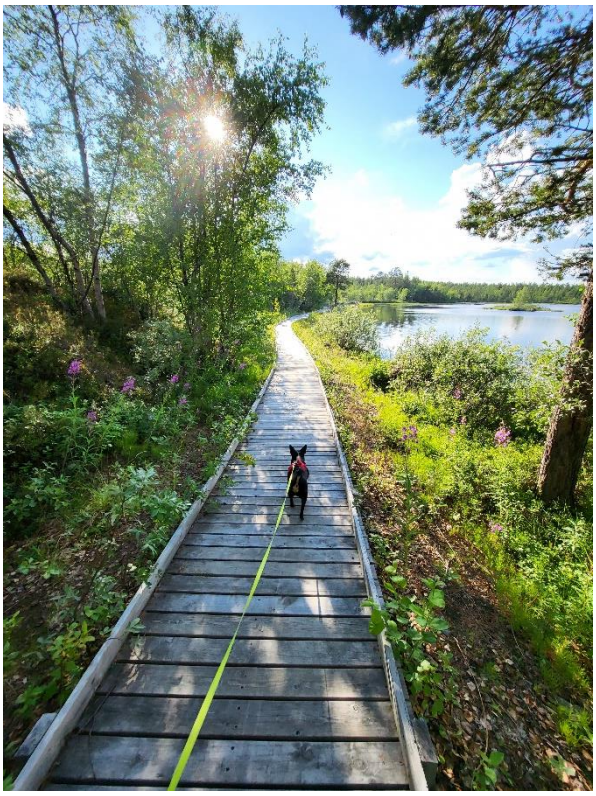

RIKSGRENSE
NATIONAL BORDER
VALTAKUNNANRAJA
STAATSGRENZE
GRENSEN GAR I ELVA
THE BORDER RUNS IN THE RIVER
RAJA KULKEE PITKIN JOKEA
DIE GRENZE VERLAUFT IN DER FLUSS



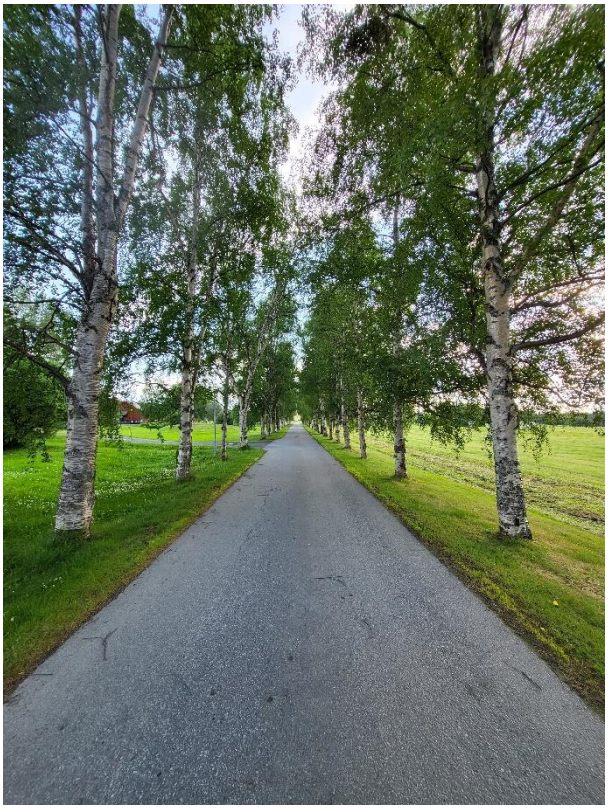
96 høyden, tidligere observasjonspost



Løken

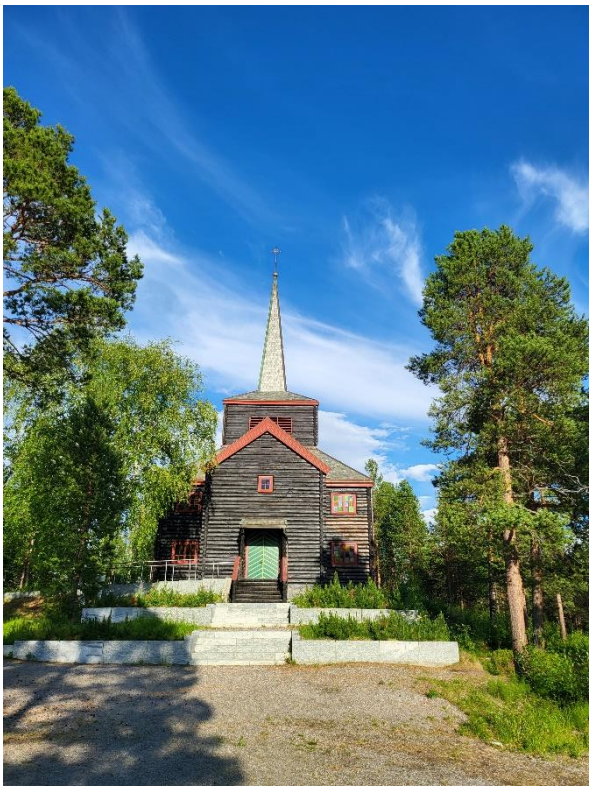


Svanhovd, NIBIO forskningssenter i Svanvik





Svanvik kirke



Grenseovervåking



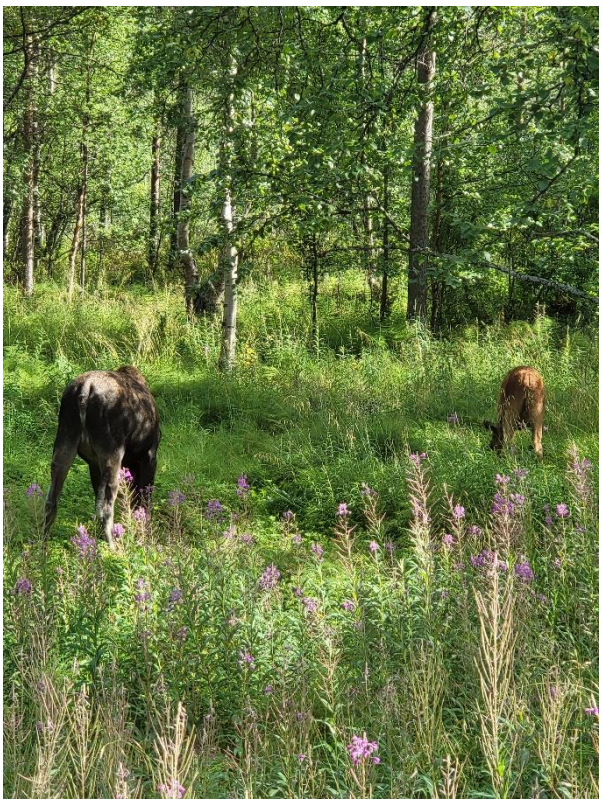
Kirkenes

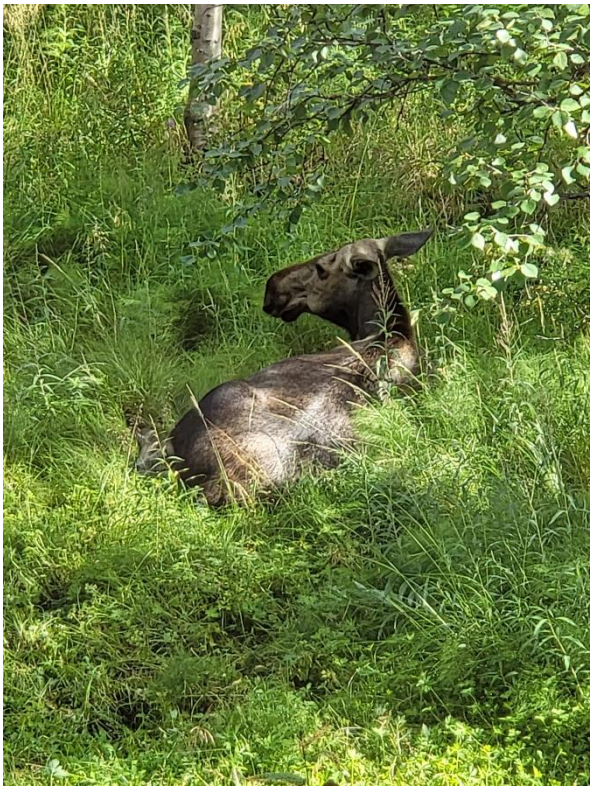







KIRKENES FRILUFTSOMRÅDE
Parkering
Badeplass
T-merket sti
LYSLØYPE
GANGVEI
STIER
Elvenes





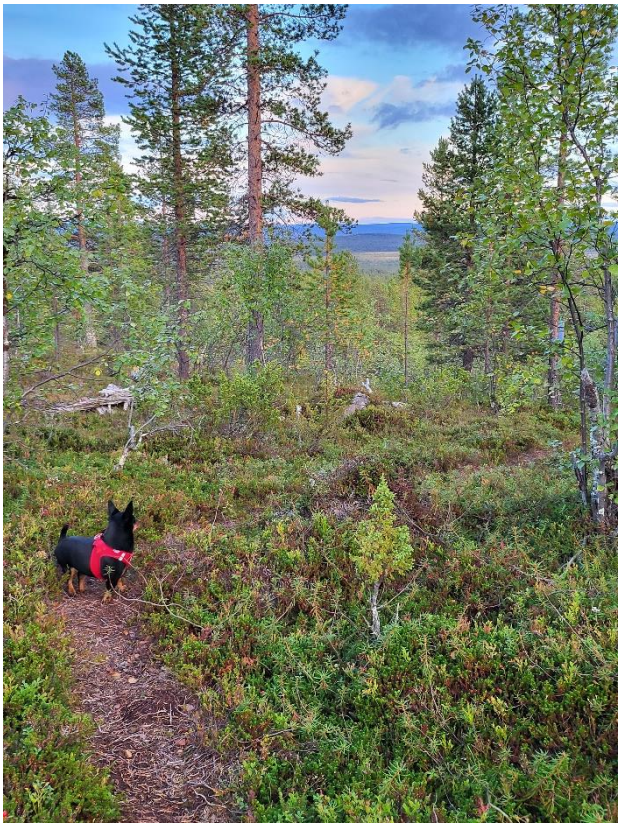



NORGE
106

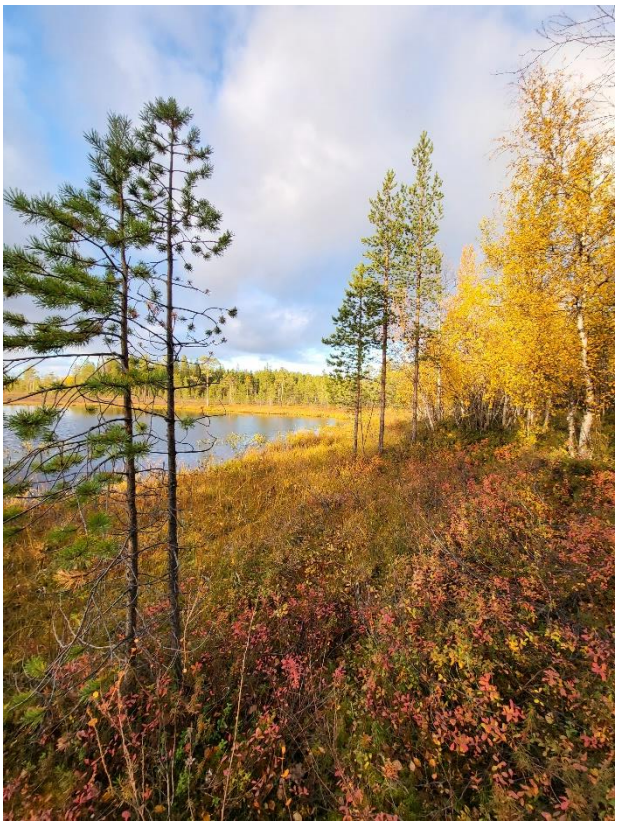


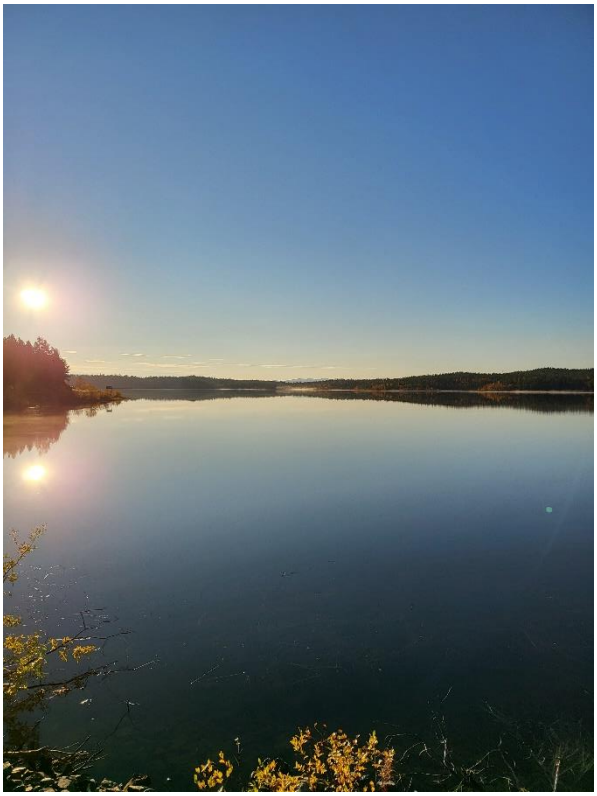

Sametiveien
Myrbekkoia
10,5 km
PARKERING CA 10 KM
Perletur
Bjørnhytta 16,0 km


Delta i overvåkinga av
brunbjørn du også!
Innsamling av bjørneskit for DNA-analyser er en viktig metode i overvåkinga av brunbjørnen i Skandinavia. Du kan hjelpe til ved å samle inn bjørneskit og levere den til Statens Naturoppsyn (SNO) i nærområdet. Ditt bidrag er viktig for mer kunnskap om arten i Norge!
Dette er en typisk bjørneskit:
Bjørneskit kan bestå av store rukker.
Hvordan plukke bjørneskit?
Du kan vinne dusør!
Kontaktinfo:
Statens Naturoppsyn i Sør-Varanger
Mer informasjon:
ROVDATA




Skogfoss
Reamal
Hakokoski











Petter og Lille-Petter, områdes halv-tamme reinsdyr, på besøk

Kirkenes – Wikipedia

Kirkenes 24

Forsiden - Sør-Varanger kommune (sor-varanger.kommune.no)

Visit Kirkenes Region – Visit the King Crab City

Kirkenes I Arctic adventures in Northern-Norway (visitnorway.com)

Kirkenes: Alt du trenger å vite før du reiser (2024) - Tripadvisor

Jobbe og bo i Sør-Varanger: Ved å bo og jobbe i Sør-Varanger kommune får du «litt av alt»: gode muligheter for friluftsliv, jakt og fiske på vidstrakte vidder i flott turterreng; småbyliv med kafeer/restauranter. Vi har et levende og allsidig idretts- og kulturtilbud, og et universitetstilbud fra UIT Norges Arktiske Universitet, Campus Kirkenes. Vi ligger sentralt til i regionen og har gode flyforbindelser til hovedstaden og Nordens Paris.

For mer informasjon, se www.sprenggrenser.no.

Jobb hos oss: Jobb hos oss - Sør-Varanger kommune (svk.no)

Utforsk din karriere i Sør-Varanger og Kirkenes!* *Jobb i Finnmarkssykehuset - Finnmarkssykehuset HF

Ønsker du å kombinere din lidenskap for sykepleie/medisinfaget med en unik livsstil i naturskjønne omgivelser? Da kan Sør-Varanger og Kirkenes være det perfekte stedet for deg. Med en beliggenhet i grenseland langt nord i Norge, byr denne regionen på en spennende blanding av kultur, historie og utendørs eventyr. Sør-Varanger er kjent for sin rike kulturhistorie, fra samiske og finske tradisjoner til gruveindustriens innflytelse. Kirkenes, regionens hjerte, blander moderne bekvemmeligheter med den storslåtte naturen rundt. Her kan du oppleve det magiske nordlyset om vinteren og midnattssolen om sommeren.

Og husk at som innbygger og arbeidstaker i Finnmark får du en rekke økonomiske goder som:

- Gratis barnehage og 12 timer gratis SFO per uke
- Årlig nedskriving av studielån på inntil 30 000 kr/år
- Billigere strøm da vi har fritak på el-avgift, samt skattefradrag på alminnelig inntekt
- For en familie med for eksempel to barn i barnehage innebærer dette en besparelse/økonomisk fordel på ca. 160 000 kr/år

Kommer DU til oss? Søknader behandles fortløpende og ansettelse kan skje før søknadsfrist. Tilsetting fortløpende - løp og søk 🏃‍♀️ 🏃‍♂️

Finnmark politidistrikt Ledige stillinger hos Politiet (webcruiter.com)

Ledige stillinger - Sør-Varanger - arbeidsplassen.no (nav.no)

Andre store arbeidsgivere er NAV, Skatteetaten og Forsvaret

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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