Mellomveien 34A, 9912 HESSENG



PROPR.NO

Selger
Tove Laila Ingebrigtsen
99026373

Prisantydning
2 950 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5605 Gnr. 25 Bnr. 139 Snr. 2

Forseggjort og strøken 4-roms tomannsbolig i barnevennlig område med garasje og hage

PRISANTYDNING
kr 2 950 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
115kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1964



Mellomveien 34 A



Stor og fin innkjøring med gode parkeringsmuligheter



Veranda, inngangen til huset



Flott veranda med mye sol



Kjøkken med god benkeplass og 2 kjøleskuffer



Kjøkken



Baderom



Dusjkrok med en dør



Hovedsoverom



Hoved soverom med stort garderobeskap med skyvedører



Trapp mellom kjøkken og stua



Trapp fra gang til soverom/bad

Om boligen

Godt vedlikeholdt tomanns bolig med garasje, garasjeport med motor (ny pr april 2026), plen og stor innkjørsel. Veranda med ettermiddagssol. Hyggelig og rolig strøk.
3 soverom, 2 av soverom har garderobeskap. God lagringsplass i stort kjellerrom med mange hylle reoler og vaskerom med god plass til å tørke klær. Det er god klæs tørk i vaskerommet.
Vaskerom og bad har TG 3, det er ikke noe fukt i rommene.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Mellomveien på Hesseng. ca 6,5km fra Kirkenes sentrum og 4,5 km fra Bjørnevatn i Sør-Varanger kommune. Kort avstand til flyplassen. Omkringliggende bebyggelse er primært av tilsvarende tomannsboliger, rekkehus og eneboliger. Boligfeltet vurderes å være ferdig utbygd på 1970 tallet.
Det er relativ kort avstand til Hesseng flerbruksanlegg (barnehage og grunnskole), dagligvarebutikker (Rema 1000 og Kiwi), offentlig tannlege,
Intersport, Jernia, EVO, Barentshallen, lysløypa/ turområder og Kollektivtransport (Buss).
Det vurderes å være gode lys og solforhold på tomten.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
73 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

90 740 kr (Omkostninger totalt)

---

3 040 740 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:

545 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.

Boligselgerforsikring

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

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.

Tilstandsrapport

Vertikaldelt Tomannsbolig
Mellomveien 34 A, 9912 HESSENG
SØR-VARANGER kommune
gnr. 25,25, bnr. 127,139, snr. 0,2

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 18.01.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19984-1782 **Referansenummer:** HR2771

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 rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

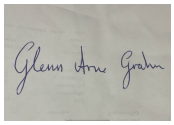
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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 over 10 års bransjeerfaring med taksering av alle typer boliger og leiligheter. Han har lang fartstid som byggmester med tilleggsutdanning innen tømrerfaget, utdanning fra teknisk fagskole (bygg), våtromssertifikat (kontrollerende og utførende) og har utdannet seg som takst ingeniør via Universitet i Stavanger.

Rapportansvarlig



Glenn Arne Johansen Grahn

glennarnegrahn@outlook.com

936 30 582

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i trekonstruksjoner fra 1964. Den innvendige tilstanden vurderes å fremstå som oppgradert og modernisert i perioden 2011–2013. Alle innvendige overflater ble malt i 2018–2019. Overflatene framstår som godt vedlikeholdt, og det må forventes normale bruks- og aldersrelaterte merker. Boligens utvendige bygningsdeler fremstår med vedlikeholdsbehov med yttervegger fra 1964. Vinduer fra 2017 - 2023. Yttertaket er oppgradert i 2018.

Vertikaldelt Tomannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjoner fra 1964. Yttertaket er tekket med metallplater (Powertekk) fra 2018. Alle beslag, takrenner og nedløp er fra 2018. Takvann føres ut til terreng.

Ytterveggene består av trekonstruksjoner fra 1964, med isolert bindingsverk som er vindtettet med papp, luftet med lekter og utvendig stående trepanel som sist er malt i 2022.

Fabrikkmalte tre vinduer med 2-lags glass fra 2017 - 2023. Kjellervinduer med koblet glass fra 1964.

Fabrikkmalt ytterdør 2017.

Utvendig terrasse foran inngangspartiet fra 2018. Utvendig trapp består av trekonstruksjoner fra 2018.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er primært oppgradert i perioden 2011–2013. Alle innvendige overflater ble malt i 2018–2019. Stue ble malt i 2023. Soverom i 1. etasje og underetasje ble oppgradert i 2023. Det må generelt forventes normale bruksmerker. Overflatene består av:
- Gulv: klikkvinyl, gulvflis, belegg og laminat.
- Vegg: malt veggpanel, malt strie og fabrikkmalte veggplater.
- Tak: himlingsplater.

Kjellergulvet vurderes å bestå av støpte betongkonstruksjoner fra 1964. I krypkjelleren er det montert et tradisjonelt isolert stubbegulv av trekonstruksjoner fra 1964, med synlige bord på undersiden av stubbegulvet. Tradisjonelle etasjeskillere består av trekonstruksjoner fra 1964 mellom underetasje - 1. etasje og 1. etasje - 2. etasje. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser i bod i kjeller, gang og soverom i underetasjen, kjøkken i 1. etasje og stue i 2. etasje. Det må forventes skjevheter i forhold til dagens toleransekrav for måleavvik.

Pipen består av murkonstruksjoner fra 1964. Ildstedet er plassert i stuen i 2. etasje. Feieluke finnes på vaskerommet i kjelleren.

Alle rom i kjeller er delvis under terreng. Det må presiseres at alle rom som er innredet under terreng alltid er en risiko konstruksjon med hensyn til fukt- og kondens utfordringer. Denne kjelleren er delvis innredet med ut lektring, isolering og fabrikkmalte veggplater. Det er foretatt hulltaking i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Fuktverdier i trevirke måles i vektprosent (fuktkvote), der verdier under 15-18 % anbefales for konstruksjonsvirke for å unngå mugg og råte. Ved over 20 % fukt øker risikoen for soppangrep dramatisk.

Krypkjeller under stubbegulv fra 1964. Tilgang til kryperom via luke i bod i kjeller. Tidligere eier har lagt singel/grus og plast mot grunnen ca. 2011.

Malt innvendig tretrapp fra 1964.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører fra 2011 - 2013.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i kjeller fra 1964: Malt betonggulv, malte betongvegger, trepanel i tak, opplegg til vaskemaskin og utslagsvask. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Bad i underetasje fra 2013: Gulvbelegg, baderomsplater på vegg, smartpanel i tak, dusjnisje med glassdør, gulvstående toalett og baderomsinnredning. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Marbodal kjøkkeninnredning fra 2012: Lyse profilerte fronter på over- og underskap, laminert benkeplate av heltre/spon eller tilsvarende, kitchenboard på vegg over benkeplate, integrert stekeovn fra 2025, platetopp fra 2019. Opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak med stoppekran fra 1964. Vannfordelingsstokk med rør-i-rør-system uten skap. Vannrørene består av både plastrør og eldre kobberrør.

Bunnledningene består av støpejern fra 1964. Innvendige avløpsrør over betonggulv består av plastrør fra varierende årstall. Det informeres om at lufting av avløpsrør føres ut over yttertak.

Naturlig ventilasjon via veggventiler og åpningsvinduer.

Varmtvannstank av typen Høiax, 300 liter, fra 2022.

Elektrisk anlegg består av 3 x 230V fra 1964. Sikringsskap m/automatsikringer fra 1990 tallet montert i kjeller. Enkelte automatsikringer er oppgradert i 2011 av JSI Installasjon AS. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ikke visuelt synlig. Basert på NGUs løsmassekart består byggegrunnen av morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materialet er transportert og avsatt av isbreer, er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, fra leire til stein og store blokker. Avsetningen er normalt usammenhengende med hyppige fjellblotninger, og er sjelden mer enn 0,5 m tykk, men kan enkelte steder være mektigere.

Fuktsikring og drenering fra 2007.

Fundamenteringen består av støpt stripefundament i betongkonstruksjoner fra 1964. Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner fra 1964.

Beskrivelse av eiendommen

Terrengforholdet er generelt opparbeidet fra 1964 med plen og uteareal. Egen innkjørsel med parkeringsplasser ble gruset i 2020.

Utvendig avløpsrør består av støpejern fra 1964 og er tilknyttet offentlig avløpsrør via privat stikkledning. Utvendige vannledning består av jernrør fra 1964 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	135 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Vertikaldelt Tomannsbolig

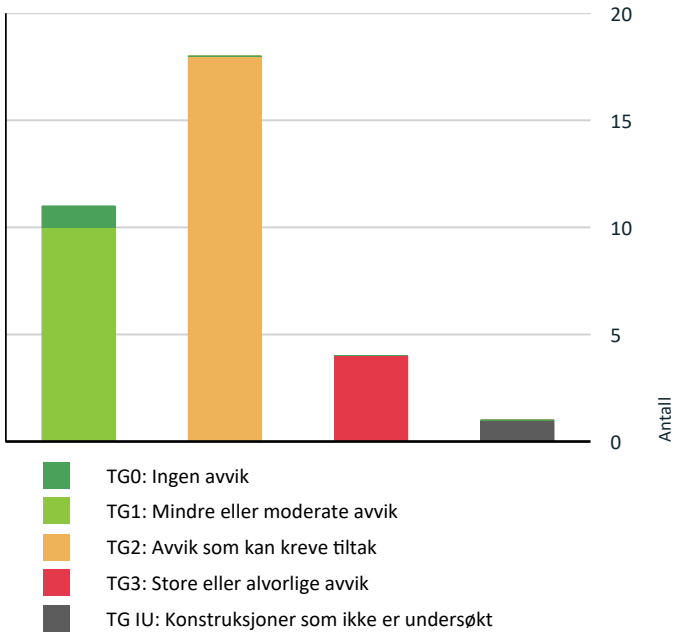
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

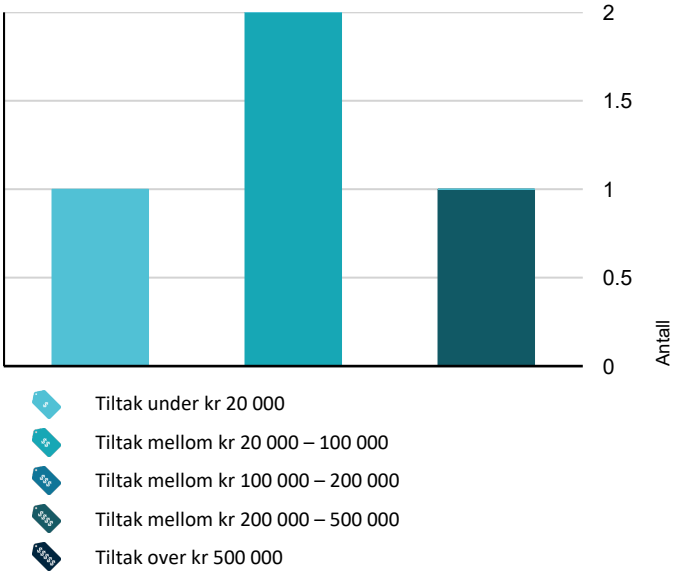
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjeller vinduer	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > U.etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > U.etg > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > U.etg > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1964

Standard
Vertikaldelt tomannsbolig oppført i trekonstruksjoner fra 1964, der det er foretatt innvendige oppgraderinger de siste tiår. Utvendige fasader er fra 1964.

Vedlikehold
Boligen er generelt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med metallplater (Powertekk) fra 2018. Yttertaket er fullstendig snødekt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er besiktiget fra bakkenivå. På grunn av at takoverflatene er fullstendig snødekt, er vurderingen begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket under befaringen. Det var derfor ikke mulig å undersøke overflatene nærmere, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skader som en nærmere undersøkelse på taket kunne avdekket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket når snøen er borte og det er trygt å ferdes på taket, for å avdekke eventuelle skader som ikke var synlige fra bakkenivå. Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utførelse av undertak, ventilering og lufting. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte feil, fuktskader eller redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Alle beslag, takrenner og nedløp er fra 2018. Takvann føres ut til terreng. Alle beslag og nedløp er fullstendig snødekt.

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

Pga at besiktigelsen er utført fra bakkenivå og at takoverflater er fullstendig snødekt, er vurderingen begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Det ikke er ikke mulig å undersøke beslag og takrenner, og det må derfor presiseres at det ikke betyr at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførte arbeider og løsninger for beslag, nedløp og gjennomføringer. Videre bør det gjennomføres en grundigere kontroll av taket og beslagene når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende dokumentasjon og begrenset besiktigelse medfører økt usikkerhet rundt tilstand og utførelse, noe som kan innebære risiko for skjulte feil eller skader som kan utvikle seg over tid. Konsekvensen ved å la disse anbefalingene stå ubesvart er at du beholder en uavklart risiko for store vannskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trekonstruksjoner fra 1964, med isolert bindingsverk som er vindtettet med papp, luftet med lekter og utvendig stående trepanel som sist er malt i 2022. Det er foretatt en visuell besiktigelse rundt boligens fasader på bakkenivå, samt stikkprøver i utvendig trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Basert på alder og tilstand er ytterveggene, inkludert vindtetting, 62 år gamle. Det er registrert eldre bordkledning, forkantbord og vindskier med slitasje som følge av værpåvirkning. Synlige sprekkdannelser er observert. Konstruksjonen har en eldre stamme, og det kan forekomme skjulte avvik som først vil kunne avdekkes ved åpning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fuktopphopning og redusere risiko for råteskader. Eldre og slitt bordkledning, forkantbord og vindskier bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å forhindre ytterligere forringelse og følgeskader. Skjulte avvik kan forekomme i den eldre konstruksjonen.



Ingen lufting bak trepanel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjoner fra 1964.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen kan ikke inspiseres for tilstand, fukt, kondens, sopp eller lekkasjer, da det ikke er etablert tilkomst/inspeksjonsluke til kald loftet fra Mellomveien 34A (verken innvendig eller utvendig tilgang). Det må derfor presiseres at dette ikke utelukker at det kan foreligge skader som en besiktigelse i kaldloft kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres inspeksjonsluke til kaldloftet slik at takkonstruksjonen kan inspiseres for eventuelle skader, fukt, kondens, sopp eller lekkasjer. Manglende tilgang medfører økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten nærmere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte tre vinduer med 2-lags glass fra 2017 - 2023.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Kjeller vinduer

Kjellervinduer med koblet glass fra 1964.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra 1964 med koblet glass. Det er registrert slitasje på karmer og øvrige deler som følge av alder, bruk og værpåvirkning. Vinduer er ikke isolerte, noe som gir økt varmetap og utgifter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer må oppgraderes eller skiftes ut innen rimelig tid for å redusere varmetap, forhindre luftlekkasjer og unngå følgeskader som kan oppstå ved plutselige skader på eldre vinduer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for energitap, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Dører

Fabrikkmalt ytterdør 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig terrasse foran inngangspartiet fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke markisolert under terrassen, og det må derfor forventes mindre bevegelser i konstruksjonen vinterstid. Det ble observert en del snø på terrassen, noe som medførte at befaringen var noe begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å markisolere under terrassen for å redusere risikoen for bevegelser i konstruksjonen vinterstid, noe som kan føre til skader eller følgeskader. Videre bør det gjennomføres en ny undersøkelse av terrassen når tomten er snøfri, da snøen ved befaringen begrenset muligheten for fullstendig vurdering.



Utvendig terrasse

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp består av trekonstruksjoner fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Utvendig trapp som mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er primært oppgradert i perioden 2011–2013. Alle innvendige overflater ble malt i 2018–2019. Stue ble malt i 2023. Soverom i 1. etasje og underetasje ble oppgradert i 2023. Det må generelt forventes normale bruksmerker. Overflatene består av:
- Gulv: klikkvinyl, gulvflis, belegg og laminat.
- Vegg: malt veggpanel, malt strie og fabrikkmalte veggplater.
- Tak: himlingsplater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjellergulvet vurderes å bestå av støpte betongkonstruksjoner fra 1964. I krypkjelleren er det montert et tradisjonelt isolert stubbegulv av trekonstruksjoner fra 1964, med synlige bord på undersiden av stubbegulvet. Tradisjonelle etasjeskillere består av trekonstruksjoner fra 1964 mellom underetasje - 1. etasje og 1. etasje - 2. etasje. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser i bod i kjeller, gang og soverom i underetasjen, kjøkken i 1. etasje og stue i 2. etasje. Det må forventes skjevheter i forhold til dagens toleransekrav for måleavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist noe forhøyede fuktverdier i stubbegulvet, noe som også er beskrevet under "kryprom". Boligen har konstruksjoner hvor fuktbalansen ikke er under kontroll, noe som medfører økt risiko for fuktskader. Forhøyede fuktverdier i stubbegulv og kryperom er et alvorlig varselstegn som krever tiltak.

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.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdene nøye for å unngå større skade eller følgeskader på stubbegulvet. Det må forventes behov for utbedringstiltak for å sikre mot fuktpåkjenninger, spesielt i eldre konstruksjoner med bordkledning. Ved åpning av konstruksjonene kan det avdekkes ytterligere skader eller følgeskader, og det anbefales derfor å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipen består av murkonstruksjoner fra 1964. Ildstedet er plassert i stuen i 2. etasje. Feieluke finnes på vaskerommet i kjelleren.

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

Pipen er moden for oppgradering basert på alder og tilstand. Det foreligger ingen dokumentasjon på vedlikehold av pipen, noe som medfører økt usikkerhet rundt tilstand og levetid. Slike piper kan over tid utvikle sprekker i fuger og stein som følge av temperaturvariasjoner. Feieluken er av eldre type.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å fornye pipen, for eksempel ved å føre et nytt rustfritt rør ned i eksisterende pipe for å sikre et tett og sikkert røykløp. Manglende dokumentasjon på vedlikehold medfører økt usikkerhet rundt pipens tilstand og levetid, og det er risiko for sprekker og lekkasjer som kan føre til brannfare eller redusert funksjon. Feieluken bør også vurderes oppgradert for å sikre forskriftsmessig bruk.



Eldre feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller er delvis under terreng. Det må presiseres at alle rom som er innredet under terreng alltid er en risiko konstruksjon med hensyn til fukt- og kondens utfordringer. Denne kjelleren er delvis innredet med ut lektring, isolering og fabrikkmalte veggplater. Det er foretatt hulltaking i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Fuktverdier i trevirke måles i vektprosent (fuktkvote), der verdier under 15-18 % anbefales for konstruksjonsvirke for å unngå mugg og råte. Ved over 20 % fukt øker risikoen for soppangrep dramatisk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredede rom i kjeller regnes alltid som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt- og kondensutfordringer i skjulte konstruksjoner. Selv om det er foretatt hulltaking under terreng, vil slike konstruksjoner fortsatt innebære en risiko, og situasjonen kan endre seg over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og overvåking av kjellerrommene for å avdekke eventuelle fukt- og kondensproblemer i skjulte konstruksjoner. Manglende dokumentasjon på fuktsikring og drenering, samt påvist fukttransport i kjellergulv og vegger, medfører økt risiko for fuktskader, muggsopp, råte og dårlig inneklima. Tiltak for å bedre utvendig fuktsikring og drenering bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.



Hulltaking er foretatt i bod.

TG 3 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Krypkjeller under stubbegulv fra 1964. Tilgang til kryperom via luke i bod i kjeller. Tidligere eier har lagt singel/grus og plast mot grunnen ca. 2011.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er påvist høye fuktverdier i trevirke i stubbegulvet, målt til 17–18 vektprosent. Fuktverdier i trevirke måles i vektprosent (fuktkvote), hvor verdier under 15–18 % anbefales for konstruksjonsvirke for å unngå mugg- og råteskader. Ved fuktverdier over 20 % øker risikoen for soppangrep betydelig. Krypkjellere regnes som risikokonstruksjoner fordi de ofte er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Dette skyldes fuktighet fra grunnen og kondensering som følge av temperaturforskjeller mellom inneluft og grunnen. Det er påvist fukttransport i grunnmur. Konstruksjonen er av eldre dato, og ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes ytterligere avvik. Bunnsvillen er den nederste bjelken som hele husets vegger hviler på. Siden det er påvist fukttransport i muren, ligger bunnsvillen rett på en fuktkilde.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

Det må etableres tilfredsstillende ventilering av krypkjeller for å redusere fuktigheten og dermed risikoen for sopp- og råteskader på bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Bunnsvill bør undersøkes nærmere og eventuelt oppgraderes, og det må sikres at det benyttes grunnmurspapp mot mur. Krypkjeller bør overvåkes jevnlig gjennom ulike årstider for å oppdage eventuelle endringer i fuktforholdene. Manglende utbedring kan føre til omfattende skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypekjeller (1)



Krypekjeller (2)

TG 1 Innvendige trapper

Malt innvendig tretrapp fra 1964.



Malt tretrapp (1)



Malt tretrapp (2)

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malte fyllingsdører fra 2011 - 2013.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller fra 1964: Malt betonggulv, malte betongvegger, trepanel i tak, opplegg til vaskemaskin og utslagsvask. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vaskerom i kjeller.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, alle vegger er betongvegger. Det er foretatt fuktmålinger på gulv og veggoverflater, uten å påvise unormale funn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i murvegger. Badet er modent for oppgradering, og det er påvist fukttransport i murvegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres oppgradering av badet innen rimelig tid for å redusere risikoen for fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen. Manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner, noe som kan innebære økt risiko for skjulte skader.

U.ETG > BAD

Generell

Bad i underetasje fra 2013: Gulvbelegg, baderomsplater på vegg, smartpanel i tak, dusjnisje med glassdør, gulvstående toalett og baderomsinnredning. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Bad (1)



Bad (2)

U.ETG > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg og smartpanel i tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er påvist en synlig vannskade i skjøt på baderomsplater i våtsonen. Baderomsplatene har en alder på ca. 12 år, og tilstanden i våtsonen tilsier at det har oppstått fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Baderomsplater i våtsonen må skiftes for å hindre ytterligere fuktskader og unngå skade på underliggende veggkonstruksjon.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for omfattende råteskader og kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskade på baderomsplate i våtsonen.

U.ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Gulvet har elektriske varmekabler. Det er målt noe fall til sluk i nedslagsfeltet, men badegulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannskader på våtrommet. Dersom det oppstår lekkasje fra rør vil vannet kunne flyte utover gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende fall øker risikoen for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader og skade på omkringliggende konstruksjoner.

U.ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2013. Tettesjiktet består av vinylbelegg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Plastsluk m/vinylbelegg.

U.ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med glassdør, baderomsinnredning og gulvstående toalett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

U.ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Ingen flat terskel, luftspalte eller ventiler i dørblad.

U.ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Hulltaking er foretatt fra soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Marbodal kjøkkeninnredning fra 2012: Lyse profilerte fronter på over- og underskap, laminert benkeplate av heltre/spon eller tilsvarende, kitchenboard på vegg over benkeplate, integrert stekeovn fra 2025, platetopp fra 2019. Opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt, noe som er et krav på kjøkkenet ut fra gjeldende forskrifter for denne boligens alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt medfører økt fare for branntilløp og personskade.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning (1)



Kjøkkeninnredning (2)

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran fra 1964. Vannfordelingsstokk med rør-i-rør -system uten skap. Vannrørene består av både plastrør og eldre kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannrørene eller utførelsen av disse. Det er ikke observert symptomer på brudd. Vannrørene består av både eldre kobberrør og plastrør, og flere av komponentene har redusert forventet levetid. Konstruksjonen vurderes som risikofylt grunnet alder og manglende dokumentasjon, noe som medfører økt usikkerhet om tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på vannrørene og utførelsen av disse, inkludert prosjektering, FDV-dokumentasjon og kontrollerklæringer fra utførende. Det anbefales å montere et vannfordelingsskap med rør-i-rør-system innen rimelig tid. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, og rørbrudd kan forårsake store vannskader i boligen. Utskiftninger må påregnes. Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene medfører økt usikkerhet om tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader.



Vanninntak m/stoppekran.



Eldre vannrør av kobber rør.



Vannfordeling av rør-i-rør uten vannfordelingsskap.

Tilstandsrapport



Eldre vannrør av kobber rør.

TG 2 Avløpsrør

Bunnledningene består av støpejern fra 1964. Innvendige avløpsrør over betonggulv består av plastrør fra varierende årstall. Det informeres om at lufting av avløpsrør føres ut over yttertak.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av avløpsrørene, og det er usikkerhet knyttet til type rør i skjulte konstruksjoner. Det er ikke observert symptomer på brudd. Eldre avløpsrør og koblinger har redusert forventet levetid, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader og lekkasjer. Manglende dokumentasjon og alder på rørene gjør dette til en risikokonstruksjon, da eventuelle feil eller svakheter kan være vanskelig å avdekke uten ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av avløpsrørene, inkludert type rør i skjulte konstruksjoner, for å redusere usikkerhet og risiko for skjulte feil. Eldre rør og koblinger bør følges opp med jevnlige kontroller, da redusert levetid gir økt risiko for plutselige lekkasjer og skader på bygningsmassen. Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene gjør dette til en risikokonstruksjon, hvor eventuelle feil kan være vanskelig å oppdage før skade oppstår.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler og åpningsvinduer.

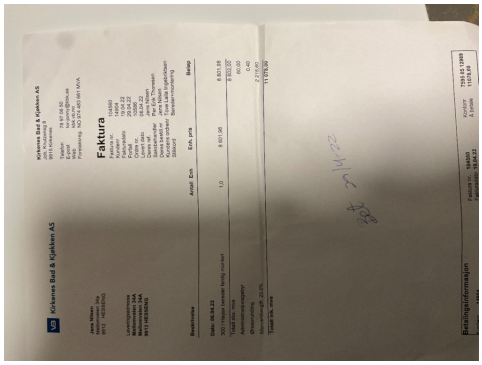
TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank av typen Høiax, 300 liter, fra 2022.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg består av 3 x 230V fra 1964. Sikringsskap m/automatsikringer fra 1990 tallet montert i kjeller. Enkelte automatsikringer er oppgradert i 2011 av JSI Installasjon AS. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på anlegget.

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.
   1964

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger noe dokumentasjon på elektriske anlegg fra JSI Installasjon fra 2011, men det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på anlegget.

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

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

Generelt om anlegget

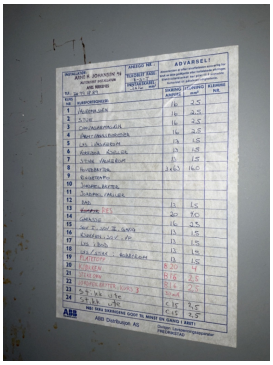
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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, manglende vedlikehold og dokumentasjon på elektrisk anlegg må det forventes å engasjere en godkjent elektro installasjonsvirksomhet til å foreta en helhetskontroll av anlegget innen rimelig tid. Kursfortegnelsen er ikke oppdatert av en godkjent elektro installasjonsvikrsomhet.



Sikringsskap m/automatsikringer.

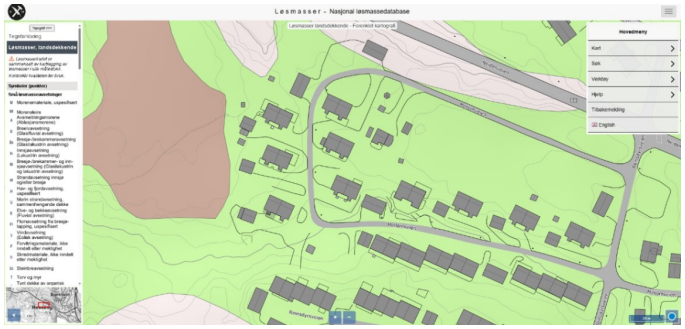


Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke visuelt synlig. Basert på NGUs løsmassekart består byggegrunnen av morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materialet er transportert og avsatt av isbreer, er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, fra leire til stein og store blokker. Avsetningen er normalt usammenhengende med hyppige fjellblotninger, og er sjelden mer enn 0,5 m tykk, men kan enkelte steder være mektigere.



NGUs løsmassekart

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon eller beskrivelse av utførte dreneringsarbeider. Dreneringen vurderes som eldre på grunn av manglende vedlikehold og utskiftning av drensledninger og drenerende masser, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte dreneringsarbeider for å redusere usikkerhet om utførelsens kvalitet.

Eldre drenering og manglende vedlikehold øker risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på bygningskonstruksjonen. For å unngå større skader bør dreneringens tilstand overvåkes nøye, og det anbefales å gjennomføre vedlikehold eller utskifting ved behov. Skader kan oppstå plutselig dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen består av støpt stripefundament i betongkonstruksjoner fra 1964. Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner fra 1964.

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

Det er foretatt visuell befaring av grunnmuren både utvendig og innvendig. Kun deler av grunnmuren er synlig, da den utvendige veggen mot sør ligger under terreng og/eller terrasse. Innvendig er grunnmuren delvis synlig, da veggene er innredet med malte veggplater.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Avvikene bør følges opp med jevnlig overvåkning for å avdekke eventuell utvikling av riss og setninger, slik at større skader eller følgeskader kan unngås. Det anbefales å vedlikeholde grunnmuren utvendig for å redusere risikoen for ytterligere skader som følge av jordtrykk og setninger. Begrenset innsyn i grunnmuren kan medføre at skjulte skader ikke oppdages, noe som øker usikkerheten rundt tilstanden.



Synlige vertikale riss på grunnmur.



Grunnmur er malt og utbedret (det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet).

TG IU Terrengforhold

Terrengforholdet er generelt opparbeidet fra 1964 med plen og uteareal. Egen innkjørsel med parkeringsplasser ble gruset i 2020.

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

Utvendig avløpsrør består av støpejern fra 1964 og er tilknyttet offentlig avløpsrør via privat stikkledning. Utvendige vannledning består av jernrør fra 1964 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

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

Det er usikkerhet knyttet til type rør og utførelse på utvendige vann- og avløpsrør, da det ikke foreligger dokumentasjon eller nærmere kjennskap til hvordan disse er lagt. Rørene og koblingene er fra 1964 og har redusert gjenværende levetid. Dette medfører økt risiko for skader eller lekkasjer over tid, og det anbefales å være oppmerksom på tilstanden til disse ledningene.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvens er store kostnader ved lekkasje og forurensning av grunn. Det må foreligge dokumentasjon. Prosjektering, FDV (produktdatablader) dokumentasjon på produkter samt dokumentasjon som kontrollerklæringer fra utførende. Ved feil utførelse eller ikke dokumentert utførelse kan det ikke fastslås oppbyggingsmetode eller riktighet av produkter. Dette kan medføre konsekvenser ved bruk og forventet levetid på anlegget dersom det ikke dokumenteres. Brudd på avløp og vannledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme. Ved nærere undersøkelser må det benyttes rør inspeksjon.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1964

Kommentar

Standard
Garasje oppført i trekonstruksjoner fra 1964, der det må forventes vedlikehold og oppgraderingskostnader innen rimelig tid.

Vedlikehold
Boligen er generelt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført i trekonstruksjoner fra 1964:
- Støpt betongdekke.
- Yttervegger består av uisolert bindingsverk med utvendig trepanel.
- Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler, taktro av bord som er tekket med papp fra ukjent årstall (fullstendig snødekt).
- Garasjeport m/ portåpner. Karikoski Portservice har utført service 28.1.26

Det må generelt forventes bruksmerker, samt at overflater er moden for både oppgraderinger og vedlikehold innen rimelig tid.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/115 m²

Vertikaldelt Tomannsbolig: 3 Trapperom, 2 Bod, Vaskerom, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Vindfang, Stue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 3 250 000

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	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering

Eiendomsmarkedet i Sør-Varanger kommune har vist seg å være tregt de siste år, der det vurderes at boligmarkedet vurderes å stabilisere seg på sikt.
Denne boligen ble omsatt for kr. 2 800 000 i November 2020 med en ukjent omsetningshastighet.
Pr. dags dato er det over 50 boliger til salgs i Sør-Varanger kommune, men det er ingen eller få sammenlignbare boliger som er til salgs.
I nærområdet, er det i gatene Mellomveien, Reinsdyrsveien og Vigørveien er det omsatt en del boliger de siste årene med svært varierende omsetningshastighet.
Gjennomsnittlig omsetningshastighet for boliger på Hesseng de siste 9.mnd er på 179 dager, noe som gjenspeiler et noe tregt, men velfungerende boligmarked.
Boligen vurderes å være kurant og omsettelig.
Ut fra eiendomsregister, markeds interesse, prisnivå og egen vurdering, settes eiendommens verdi til kr 3 100 000.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mellomveien 28B ,9912 HESSENG			10-11-2022	2 700 000	**2 650 000**		2 650 000	**25 481**
	104 m²	1968	3 sov						
2	Mellomveien 21 ,9912 HESSENG			24-03-2021	3 700 000	**3 770 000**		3 770 000	**24 967**
	151 m²	1975	4 sov						
3	Mellomveien 53 B ,9912 HESSENG			10-10-2024		**2 406 627**		2 406 627	**24 557**
	98 m²	1968	3 sov						
4	Mellomveien 28A ,9912 HESSENG			02-07-2019	2 450 000	**2 560 000**		2 560 000	**24 151**
	106 m²	1968	2 sov						
5	Mellomveien 32 A ,9912 HESSENG			28-08-2025		**2 500 000**		2 500 000	**24 038**
	104 m²	1966	3 sov						
6	Mellomveien 29 ,9912 HESSENG			15-04-2018	3 550 000	**3 550 000**		3 550 000	**19 189**
	185 m²	1974	3 sov						
7	Mellomveien 18 ,9912 HESSENG			26-08-2025	3 490 000	**3 490 000**		3 490 000	**18 663**
	179 m²	1979	3 sov						

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

Vertikaldelt Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 220 000
Sum teknisk verdi - Vertikaldelt Tomannsbolig	Kr.		**2 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 750 000**

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

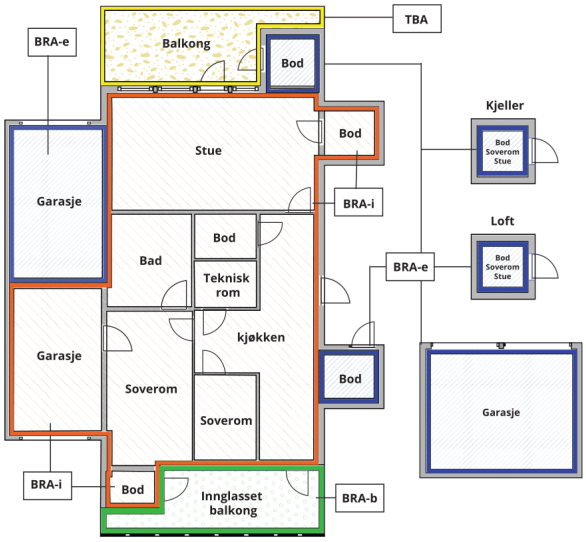
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	24			24	
U.etg	30			30	
1. Etasje	30			30	
2. Etasje	31			31	
SUM	**115**				
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bod, vaskerom, trapperom		
U.etg	Gang, soverom, trapperom, bad, soverom 2		
1. Etasje	Kjøkken, gang, soverom, vindfang		
2. Etasje	Stue, trapperom		

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Vertikaldelt Tomannsbolig	112	3
Garasje	0	20

Kommentar

Vertikaldelt Tomannsbolig	Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.
Garasje	Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.1.2026	Glenn Arne Johansen Grahn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5444 Sør-Varanger kommune	25	127		0			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kommentar
Garasje

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5605 SØR-VARANGER	25	139		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mellomveien 34 A

Hjemmelshaver
Nilsen Jens Ingvart, Ingebrigtsen Tove Laila, Sør-Varanger Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Mellomveien på Hesseng. ca 6,5km fra Kirkenes sentrum og 4,5 km fra Bjørnevatn i Sør-Varanger kommune.
Omkringliggende bebyggelse er primært av tilsvarende tomannsboliger, rekkehus og eneboliger.
Boligfeltet vurderes å være ferdig utbygd på 1970 tallet.
Det er relativ kort avstand til Hesseng flerbruksanlegg (barnehage og grunnskole), dagligvarebutikker (Rema 1000 og Kiwi), offentlig tannlege, Intersport, Jernia, EVO, Barentshallen, lysløypa/turområder og Kollektivtransport (Buss).
Det vurderes å være gode lys og solforhold på tomten.

Adkomstvei

Adkomstvei fra Mellomveien 34A (kommunal vei).

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2018 - 2030. Eiendommen er innenfor støysone: Andre støysoner.

Om tomten

Eiendommen er en felles tomt med Mellomveien 34B og er en festet tomt, der bortfester er Sør-Varanger kommune.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt grunnboksdokument.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026		Gjennomgått	10	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.01.2026	Det foreligger ingen ferdigattest for boligen.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	24.01.2026	Det finnes ikke tegninger (gamle forsvarsbygg)	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	24.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	24.01.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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

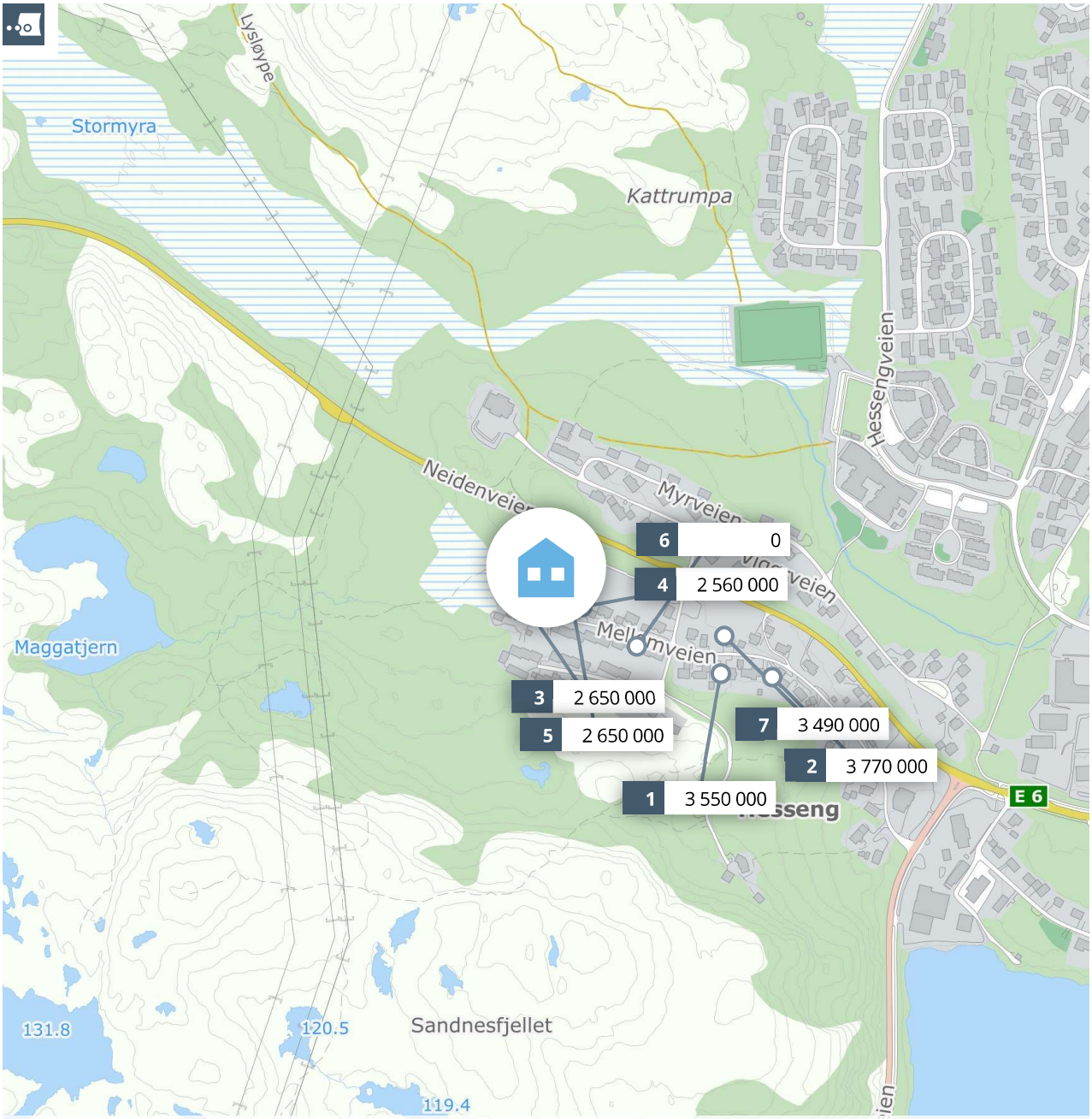
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HR2771

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


25/127
Mellomveien
Mellomveien
Mellomveien
Mellomveien
25/128
53A
34A
25/139
32A
25/138
25/301
E6



Verdirapport

MELLOMVEIEN 34 A

Rapport utført av .. den 24.01.2026

Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mellomveien 34 A, 9912 HESSENG

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt) på festetomt, bygget i 1964

GNR 25 BNR 139 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 5605 SØR-VARANGER GRUNNKRETS NATO

Verdivurdert til

3 100 000 - 3 150 000

-	3 100 000 - 3 150 000	28 972 - 29 439
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

PROM	107 m²	Soverom	3
Byggeår	1964	Etasjer	2
Tomt	- m²		

Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mellomveien 29, 9912 HESSENG 185 m² 1974 750 m² 3 sov	16.04.2018	3 550 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**19 189**
2 Mellomveien 21, 9912 HESSENG 151 m² 1975 657 m² 4 sov	25.03.2021	3 700 000	**3 770 000**	0	3 770 000	**24 967**
3 Mellomveien 51A, 9912 HESSENG 104 m² 1968 1 159 m² 3 sov		2 650 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**25 481**
4 Mellomveien 28A, 9912 HESSENG 106 m² 1968 - 2 sov	03.07.2019	2 450 000	**2 560 000**	0	2 560 000	**24 151**
5 Mellomveien 28B, 9912 HESSENG 104 m² 1968 1 188 m² 3 sov	11.11.2022	2 700 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**25 481**
6 Mellomveien 39A, 9912 HESSENG 110 m² 1964 - - sov	20.01.2026	3 000 000	**0**	0	0	**27 273**
7 Mellomveien 18, 9912 HESSENG 187 m² 1979 - - sov	27.08.2025	3 490 000	**3 490 000**	0	3 490 000	**18 663**

Eiendommens salgshistorie

Prisutvikling siden valgte salg
16.11 2020 - 24.01 2026
▲ 14,9%



Salg | Denne verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.11.2020		16.11.2020	-	2 800 000	-	2 800 000
27.04.2016	22.06.2016	11.07.2016	2 050 000	2 020 000	0	2 020 000
02.12.2006		08.03.2007	1 060 000	1 260 000	-	1 260 000

Tomannsboliger til salgs i SØR-VARANGER kommune nå

3
tomannsboliger til salgs

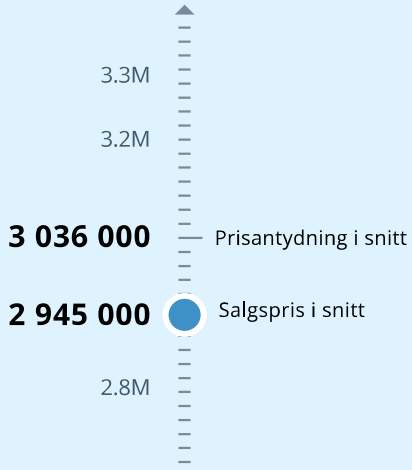


Annonsene har i snitt ligget ute i

90
dager

Tomannsboliger solgt i SØR-VARANGER kommune siste 9 mnd

12
tomannsboliger solgt

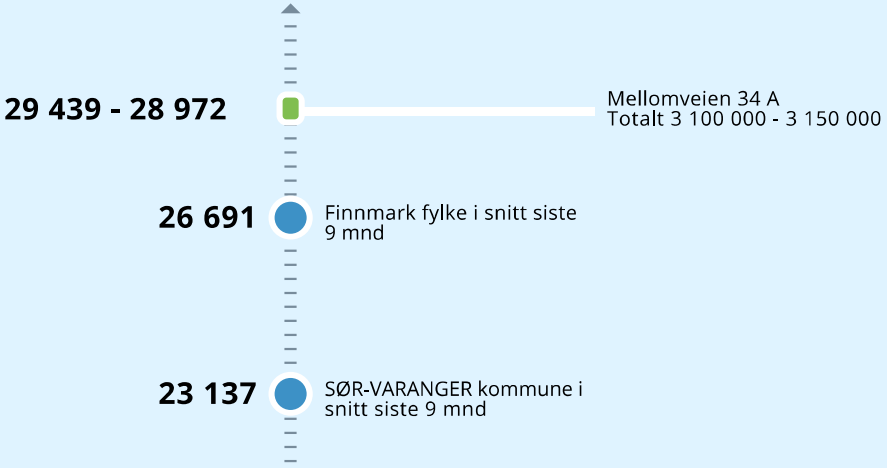


Solgt i snitt i løpet av

179
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



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.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
25.25	127.139	0,2			

Adresse: Mellomveien 34 A

Postnr.: 9912 Hesseng

Byggeår: 1964

Når kjøpte du boligen: 2020

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

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

Sparebanken Nord-Norge

Type villa/husforsikring [ ] Standard [x] Utvidet

Polise-/avtale: 29121816/11

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Ingebrigtsen	Fornavn	Tove Laila
Ny adresse	Mellomveien 34 A	E-post	tli68@online.no
		Tel. priv.	
Postnr.	9912 Sted Hesseng	Mobil	99026373

SELGER 2

Etternavn	Nilsen	Fornavn	Jens Ingvart
Ny adresse	Mellomveien 34 A	E-post	tli68@online.no
		Tel. priv.	
Postnr.	9912 Sted Hesseng	Mobil	91388771

BAD/VASKEROM:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: bad, skifta veggboks til dusj, vannlekkasje i rør i rør mellom kjeller og bad

1.2. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Kirkenes bad og kjøkken 16.11.20 skifta veggboks og reparerte vannlekkasje i punkt 11.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☑ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Avløpskvern i kjøkkenvask

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. 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: lagt nytt blybeslag på toppen av pipa høst 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

vindu i stuen er skiftet, og satt inn nytt vindu i stua. Utført av Kenneth Knibestøl

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

setta stikk på yttervegg. Pedersen Elektro AS

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? Delvis

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. 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:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. 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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. 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:

21. 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:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. 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/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Lagt gulv og malt vegger i ett soverom i jan 2023

25. 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:

ja kjeller rom pusset opp lagt plater på vegg og fliser på golv

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

✔ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. 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:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☑ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? blindkjeller og loft

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. 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

Rolig nabolag, nært til butikk, tannlege, Idrettshall ,Barnehage, Barneskole, VG skole.
Bussforbindelse til Flyplass og til Kirkenes Sykehus, Kirkenes sentrum,
Flott turterreng både sommer og vinter.

Sted / dato

Hesseng 5.2.26

Sign. selger 1 .....

Sign. selger 2 .....

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Rolig nabolag, nært til butikk, tannlege, Idrettshall ,Barnehage, Barneskole, VG skole.
Bussforbindelse til Flyplass og til Kirkenes Sykehus, Kirkenes sentrum,
Flott turterreng både sommer og vinter.

Sted / dato

Hesseng 5.2.26

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Egenerklæring

Mellomveien 34A, 9912 HESSENG

24 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mellomveien 34A	Mellomveien 34A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

eier bodd i bolig hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Ingebrigtsen, Tove Laila

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

skifta veggboks til dusj, lekkasje rør i rør mot kjeller
skifta 16.11.2020

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

skifta veggboks til dusj, lekkasje rør i rør mot kjeller
16.11.2020

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kirkenes bad & kjøkken

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

skifta vindu i stua og satt inn ett nytt vindu 2022/2023

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kenneth Knibestøl

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ferdigattest på huset, Ringte kommunen de hadde ikke.
Mente forsvaret ikke trengte det da de bygde i 1964

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67093905

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tove Laila Ingebrigtsen	**2026-02-24**

Identification

Tove Laila Ingebrigtsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tove Laila Ingebrigtsen	24/02-2026 22:02:37	BankID OIDC High

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 Mellomveien 34A, 9912 HESSENG har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 139, Seksjonsnummer 2 i 5605 SØR-VARANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.02.2026 kl. 13.23
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.02.2026 kl. 13.23

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/1496-1/84 12.05.2003

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 12 000 000
Omsetningstype: Annet
SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2020/3339369-1/200 16.11.2020 21:00

HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG: NOK 2 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
INGEBRIGTSEN TOVE LAILA
FØDT: 15.12.1968 IDEELL: 1/2
NILSEN JENS INGVART
FØDT: 15.10.1967 IDEELL: 1/2

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.

Heftelser i eiendomsrett:

2004/4311-2/84 10.12.2004

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 0 år
Festetid i henhold til tomtefestelovens § 7,1.l.
Årlig festeavgift kr.801,42
Tomteverdi settes til kr.24 000,-
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 25 BNR: 139

Heftelser i festerett:

2004/4311-2/84 10.12.2004 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
Festetid i henhold til tomtefestelovens § 7,1.l.
Årlig festeavgift kr.801,42
Tomteverdi settes til kr.24 000,-
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 25 BNR: 139

2020/3339389-1/200 16.11.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365

GRUNNDATA

2005/2661-1/84 02.08.2005 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

2020/921643-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 2030 GNR: 25 BNR: 139 FNR: 0 SNR: 2

2024/241032-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 5444 GNR: 25 BNR: 139 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 139, Seksjonsnummer 2 i 5605 SØR-VARANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.02.2026 kl. 13.28
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.02.2026 kl. 13.27

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/1496-1/84 12.05.2003

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 12 000 000
Omsetningstype: Annet
SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2020/3339369-1/200 16.11.2020 21:00

HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG: NOK 2 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
INGEBRIGTSEN TOVE LAILA
FØDT: 15.12.1968 IDEELL: 1/2
NILSEN JENS INGVART
FØDT: 15.10.1967 IDEELL: 1/2

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.

Heftelser i eiendomsrett:

2004/4311-2/84 10.12.2004

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 0 år
Festetid i henhold til tomtefestelovens § 7,1.l.
Årlig festeavgift kr.801,42
Tomteverdi settes til kr.24 000,-
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 25 BNR: 139

Heftelser i festerett:

2004/4311-2/84 10.12.2004 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
Festetid i henhold til tomtefestelovens § 7,1.l.
Årlig festeavgift kr.801,42
Tomteverdi settes til kr.24 000,-
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 25 BNR: 139

2020/3339389-1/200 16.11.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365

GRUNNDATA

2005/2661-1/84 02.08.2005 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

2020/921643-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 2030 GNR: 25 BNR: 139 FNR: 0 SNR: 2

2024/241032-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 5444 GNR: 25 BNR: 139 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.