

An aerial photograph of a rural property. On the left is a large barn with a white lower half and a grey upper half, topped with a rusted metal roof. To its right is a two-story white house with a black roof. A gravel driveway runs between the buildings, with a blue car and a black car parked near the barn. The property is surrounded by green grass and a dense forest of trees. In the background, there are large, light-colored rock formations. A red banner with the word 'aktiv.' is in the top right corner.

aktiv.

Leirfjordveien 260, 8890 LEIRFJORD

**Leland - Fint oppusset enebolig
med fjøs/uthus**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 350,-
Total ink omk.: Kr 2 666 350,-
Selger: Tom Einmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
P-rom/BRA 136/476 kvm
Tomtstr.: 3386.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 42
Oppdragsnr.: 1801250001

Leland - Fint oppusset enebolig med fjøs/uthus

Her kan vi i Aktiv Helgeland presentere en koselig enebolig med fjøs/Uthus med kort avstands til sentrum av Leirfjord. Om du ønsker en enebolig med mye lagringsplass og rom for hobbyer er dette kanskje muligheten du har ventet på.

Kort om eiendommen:

- Pen enebolig med 4 soverom
- Fjøs/Uthus/Garasje
- Stor terrasse
- Stort fint bad bygget i 2017
- Kort avstand til Leland hvor kommunesenteret i Leirfjord er med lege-tannlege, barne-og ungdomsskole, matbutikk, m.m.

Fra boligen er det 45 minutter til Mosjøen og 25 minutter til Sandnessjøen

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning i Leirfjordveien 260!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	83
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 476kvm

P-rom 136kvm

Enebolig

Fjøs/Uthus

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 42 kvm Uinnredet kjellerrom, Uinnredeet kjellerrom 2

1. etasje: 92 kvm Entré , Soverom , Bad , Hall , Stue ,Kjøkken , Toalettrom

2. etasje: 51 kvm Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod

Primærrom

Kjeller: 136 kvm Enebolig totalt p-rom

Sekundærrom

1. etasje: 49 kvm Enebolig

1. etasje: 291 kvm Fjøs/Uthus

Fjøs/Uthus

Bruksareal

1. etasje: 141 kvm Garasje,

2. etasje: 150 kvm Lagerrom

Ikke målbare arealer

Kommentar

Areal av silo er inkludert da den har adkomst via stige fra 2 etasjen.

Areal i gjødsel kjeller er ikke medtatt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3386.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er stor og er opparbeidet med plenarealer, noe beplantning og har gruset innkjørsel med god plass for parkering.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 1,3 km nordøst for kommunesenteret Leland og har utsikt mot sør, øst og vest. Gode solforhold på formiddag og ettermiddag, skygge på kveldstid.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig og fjøs/uthus.

Barnehage/Skole/Fritid

Leland.

Skolekrets

Leland hvor det er barne-og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.10.2024 av Brattli Takst og Byggvurdering AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

2. etasje: Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod
1. etasje: Entré , Soverom , Bad , Hall , Stue, Kjøkken , Toalettrom
Kjeller: Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2
Krypkjeller: Kryperom

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Plassbygget takkonstruksjon på den eldste delen, ukjent konstruksjon på tilbygget.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Taket på tilbygget er igjen bygget og uten inspeksjonsluke. Ikke inspisert.

Det er fuktmerker ved pipe gjennomføringen og enkelte andre steder på den eldste delen av boligen. Måling ikke mulig da adkomst til arealet ikke er stor nok.

Det er ikke etablert lufting mot bordtro på rafter på den eldste delen og det er ikke laget luftespalter i raftekasser, gjelder hele boligen

Manglende lufting medfører økt risiko for råteskader på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må etableres.

For å lukke avviket må det etableres lufting og inspeksjonsluke på tilbygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/terrasse er oppført med impregnerte materialer og har royalimpregnerte gulvbord.

Konstruksjonen er fundamentert på punktfundamenter av betong

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 90 cm høyt, dagens krav er 1 meter.

Det mangler rekkverk på en del av østsiden.

Fundamenter av trevirke samt avstivninger er delvis overfylt med jordmasser, det vil på sikt medføre råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Masser inntil fundamentering av trevirke må fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000'

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Planavvik i stue utgjør ca 30mm målt i hele rommet.
Planavvik på kjøkken utgjør ca 45mm målt i hele rommet.
Planavvik i entre utgjør ca 15mm målt i hele rommet.
Planavvik på trapperom i 2 etasjen utgjør ca 27mm målt i hele rommet.
Øvrige rom på 2 etasjen har avvik på opptil 20mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper og rekkverk i trappen, dette medfører økt risiko for fallskader. Retur rekkverk er litt kort, dekker ikke hele trappe åpningen, medfører økt risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

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

Retur rekkverk bør forlenges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler.

1 ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall til sluker på store deler av gulvet og høydeforskjell sluk til underkant av dørterskel er mindre enn 15mm, dette medfører at vann ikke vil renne til sluket og risiko for vannskade ved at vann kan renne ut av rommet.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Det er noen fliser med hulrom/bom og løse fuger på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 16A, 2 stk 15A, 1 stk 13A og 4 stk 10A kurser.

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

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

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra 2020 Anlegget har varierende alder, i tilbygget er det fra 2019.

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?

Nei

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

Nei Bestilt, men ikke mottatt

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

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

Generelt om anlegget

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

Ja

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja Anbefaler at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Nei

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

Ja Slukkeapparat må byttes.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i lakkert stål på tilbygget og fra byggeåret, og lakkert aluminium på den eldste delen, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Taknedløp på sørside er ikke tilkoblet rør eller utkast som leder vann bort fra grunnmuren.

Manglende snøfangere medfører risiko for at takras kan treffe personer.

Det er montert takstige for adkomst til pipe, normalt godkjennes ikke denne type stige av feiervesen da den ikke er festet til taket, kun hengt over mønet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til snøfangere, men det anbefales på grunn av sikkerhetsrisiko. Før montering må det gjøres en vurdering av takkonstruksjonens bæreevne.

Bortledning av vann fra taknedløp må etableres for å lukke avviket.

Det må undersøkes med feier om takstige aksepteres.

Kostnad for utbedring av taknedløp medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer.

Vinduer på sørvegg i den eldste delen er fra 2008 og er side hengslet.

Vindu på toalettrom er fra 2009 og er glide hengslet.

Vinduer på østvegg er fra 2020, fastkarmmer i stue og glide hengslet på soverom.

Vinduer i tilbygget er fra 2017, glide hengslet, og fastkarm på bad.

Eldre 2 lags fastkarm vindu i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er ikke benyttet beslag på vannbrett over og under vinduer, usikkert hvordan det er tettet rundt vinduene.

Omrømming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrømmingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i byggdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte.

Vannbrett er montert helt opp under vinduskarm, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Vinduene er noe malingsslitt utvendig og enkelte vinduer har merker etter kondensvann.

Det er høyt fuktnivå i vinduer mot sør på den eldste delen og utvendige glasslister er i dårlig stand.

Enkelte hasper et knekt og må byttes.
Vindu i kjeller er ikke ferdig montert utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm. Det bør monteres beslag over og under vinduer.

Utvendig vedlikehold på vinduer på sørvegg på den eldste delen med overflatebehandling og bytte/feste glasslister må utføres.

Hasper som er ødelagt må byttes.

Vindu i kjeller må ferdigstilles utvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører

Ytterdør har malt isolert dørbblad og malte trekarm, montert i 2017.

Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, malt trekarm, montert i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke montert beslag over og under balkongdøren, medfører risiko for at vann kan trenge inn.

Det er ikke montert beslag under ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må beslag monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater

2 etasje.

Det er parkett på gulv på soverommene, laminat på trapperom og belegg på bod.

På vegger er det malte plater, noe malt panel i trapperom.

I himlinger er det malte plater.

1etasje.

Det er laminat på gulv på alle rom med unntak av kjøkken der det er parkett.

På vegger er det malte plater, noe malt panel og folierte plater i hall med trapp.

I himlinger er det malte plater med format 60x60 og 60x120 cm.

Overflater er i hovedsak byttet i årene 2020-2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminat på gulv i stue har sprekker i skjøter.

Det er normale bruksmerker på parkettgulvene.

Vegg rundt sikringssskap er ikke ferdigstillet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vegg rundt sikringssskap må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Pipen er oppført med teglstein, nyere vedovn plassert i stue på 1 etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er sprekke i pipen på 2 etasjen.

Det er pålimt forblending på pipen i stuen, dette vil vanligvis godkjennes av feier, da slike forblendinger også sprekker om det oppstår sprekke i pipen, bør undersøkes med feier/fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å få pipen kontrollert av fagkyndig.

Det kan ikke utelukkes behov for rehabilitering.

Kostnad for undersøkelse medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er jordgulv i kjelleren, vegger av betong som i deler av kjeller er tildekket med XPS isolasjon.

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er mulig/nødvendig.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Det er påvist andre avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er synlig vann i deler av kjelleren, fuktig luft da det er dårlig ventilering og det er ikke lagt fuktsperre på grunnen.

Høyt fuktnivå i himling av rupanel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket med det etableres bedre ventilering, jordmasser planeres og legges fuktsperre på gulv, gjøre tiltak for å fjerne vanntilsig, isopor må tildekkes av murpuss eller ubrennbare plater.

Det er risiko for skadeutvikling slik forholdene er nå.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Kryp Kjeller

Det er kryperom under tilbygget som er oppført på søyler av impregnerte materialer som er montert på fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av fundamentering av trevirke er tildekket av jordmasser. Dette vil på sikt kunne medføre råteskader på søylene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak med fjerning av jordmassene inntil søylene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Årstill: 2019 Kilde: Eier

Innvendig > Innvendige dører

De fleste innvendige dørene har malte formpressede dørblad og malte trekarmer, montert da tilbygg ble oppført og rommene ble oppusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bod på 2 etasjen tar i karmen og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater med flisdekor, malte plater i himlingen.

1 ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplatene er montert helt ned til gulvet, monterings anvisningen beskriver at det minimum skal være 60mm avstand fra underkant av plate ned til gulvet.

Avviket medfører økt risiko for fuktskade på platene.

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmen/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1 ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemringen i sluket, usikkert om løsningen er tett.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Andre tiltak:

Ved renovering og oppbygging av fall samt etablering av ny membran må det lages dokumentasjon på arbeidene i rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, begrenset tilluft da døren har anslagsterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det er installert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og microovn.

1 ETASJE > KJØKKEN

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler finer på ender av benkeplate.

Skapdør til benkeskap er i dårlig stand, skjev og har hull etter håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innredningen er noe slitt og det må foretas noe utbedringer for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalett rommet benyttes også som vaskerom.

Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater og malte mdf plater på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i gulvet, det medfører det kan oppstå vannskade om det blir lekkasjer.

Det er ingen ventilering i rommet utover vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres sluk i gulvet eller vannstoppesystem.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet, feks luftespalte under dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberrør med varierende alder. Det kan være rør fra opprinnelig byggeår på deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Alder gjelder anlegg til kjøkken og toalettrom.

Deler av anlegget i kjeller er uten isolasjon, utgjør risiko for at rørene kan fryse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rør i kjeller uten isolasjon må isoleres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er utført med plastrør.

Det er ikke kjent om det er noe gjenværende røranlegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakepunkt på anlegget.

Det er ikke etablert lufting på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
 - Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Balansert ventilasjon må monteres

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, 200 liter, 2020 modell.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført.

I dag skal det være fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er ikke tilfredsstillende, kjelleren er svært fuktig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er i betong, det er benyttet en del spare stein som var normalt på oppføringstiden.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er en del sprekker i muren på grunn av setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør tettes slik at det ikke driver inn vann i disse, det vil på sikt medføre større sprekker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot sør.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Fallforholdene er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

???

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

???

Diverse

Fjøsbygning med gjødselkjeller, 1 etasje inneholder arealer for oppbevaring og garasje. 2 etasjen inneholder godt luftet lagringsareal.

Bygningen er oppført på betong grunnmur som går helt opp under bjelkelaget til 2 etasjen på ca halvparten av bygningen. Det er støpt gulv i 1 etasjen, gulvkonstruksjon for 2 etasjen er utført med trebjelkelag.

Vegger over grunnmur er oppført med enkelt bindingsverk som er kledd på utside med metallplater og bordkledning, vinduer har enkle glass og det er plassbygde labankdører, isolerte stål leddheiseporter i garasje med fjernbetjent åpner.

Plassbygget åstak konstruksjon med metallplate tekking.

Bygningen har noe vedlikeholdsbehov, det mangler kledning på deler av nordveggen og det er sprekker i murveggene enkelte steder. Taktekkingen er rustet og må påregnes byttet på sikt

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 600 000

Kommunale avgifter

Kr 7 480

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 712

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 510 994

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 043 977

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 42 i Leirfjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.12.2000 - Dokumentnr: 5264 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:1822 Gnr:59 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel med planid 20020001 Gjeldende fra 26.11.2003

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel med planid 20020001
Gjeldende fra 26.11.2003

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 350 (Omkostninger totalt)

81 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 681 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 684 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport datert 03.11.2024.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Merete Solvang
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig
merete.solvang@aktiv.no
Tlf: 900 14 327

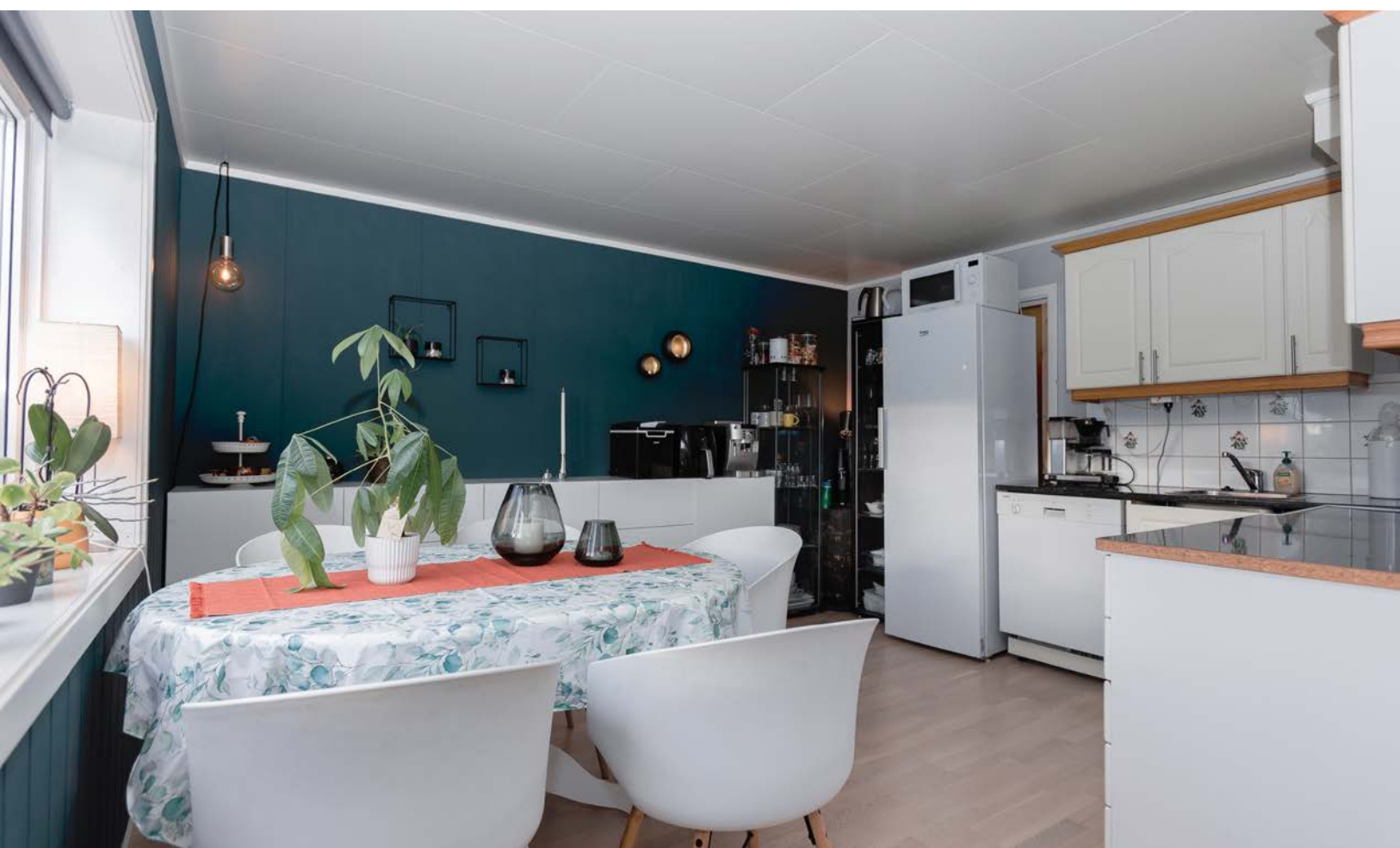
Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16
8656 Mosjøen
Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato

07.01.2025






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Leirfjordveien 260, 8890 LEIRFJORD
 LEIRFJORD kommune
 # gnr. 59, bnr. 42

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 476 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 03.11.2024

Oppdragsnr.: 13324-1513

Referansenummer: ZM1612

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn, men det meste av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primært område.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte stålplater, besiktiget fra bakkenivå og på underside fra luke i himling.

Tekking på tilbygget er fra byggeåret 2017, ukjent alder på øvrig del av taket, trolig eldre enn 25 år. Takrenner og nedløp er i lakkert stål på tilbygget og fra byggeåret, og lakkert aluminium på den eldste delen, ukjent alder.

Yttervegger er oppført med bindingsverk, ukjent om det er isolasjon i den eldste delen.

Utside er kledd med liggende malt bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon på den eldste delen, ukjent konstruksjon på tilbygget.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarm.

Vinduer på sørvegg i den eldste delen er fra 2008 og er side hengslet.

Vindu på toalettrom er fra 2009 og er glide hengslet.

Vinduer på østvegg er fra 2020, fastkarm i stue og glide hengslet på soverom.

Vinduer i tilbygget er fra 2017, glide hengslet, og fastkarm på bad.

Eldre 2 lags fastkarm vindu i kjeller.

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarm, montert i 2017.

Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, malt trekarm, montert i 2020.

Altan/terrasse er oppført med impregnerte materialer og har royalimpregnerte gulvbord.

Konstruksjonen er fundamentert på punktfundamenter av betong.

Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er parkett på gulv på soverommene, laminat på trapperom og belegg på bod.

På vegger er det malte plater, noe malt panel i trapperom.

I himlinger er det malte plater.

1etasje.

Det er laminat på gulv på alle rom med unntak av kjøkken der det er parkett.

På vegger er det malte plater, noe malt panel og folierte plater i hall med trapp.

I himlinger er det malte plater med format 60x60 og 60x120 cm.

Overflater er i hovedsak byttet i årene 2020-2024

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

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

Pipen er oppført med teglstein, nyere vedovn plassert i stue på 1 etasjen.

Det er jordgulv i kjelleren, vegger av betong som i deler av kjeller er tildekket med XPS isolasjon.

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er mulig/nødvendig.

Det er kryperom under tilbygget som er oppført på søyler av impregnerte materialer som er montert på fundamenter av betong.

Innvendig trapp i tre med malte overflater.

De fleste innvendige dørene har malte formpressede dørblad og malte trekarm, montert da tilbygg ble oppført og rommene ble oppusset.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er i tilbygget som ble oppført i 2017, rommet ble innredet i 2019. Gjeldende forskrift forutsettes være 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene med rommet.

Det er baderomsplater med flisdekor, malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, begrenset tilluft da døren har anslagsterskel.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Målt 6,2 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.
Det er installert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og microovn.
Avtrekkshette med avkast via luftekanal i pipe.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rommet benyttes også som vaskerom.
Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater og malte mdf plater på vegger og malte plater i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør med varierende alder. Det kan være rør fra opprinnelig byggeår på deler av anlegget.
Synlige deler av avløpsanlegget er utført med plastrør.
Det er ikke kjent om det er noe gjenværende røranlegg fra byggeåret.
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er installert luft/luft varmepumpe med inndel plassert i stue.
Varmtvannsbereider er plassert i kjeller, 200 liter, 2020 modell.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 16A, 2 stk 15A, 1 stk 13A og 4 stk 10A kurser.
Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er ukjent om det er etablert noen drenering rundt grunnmuren, ut fra forhold i kjeller er det trolig ikke etablert eller den fungerer svært dårlig.
Grunnmur er i betong, det er benyttet en del spare stein som var normalt på oppføringstiden.
Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot sør.
Vannledning ser ut for å være av plast ut fra røret som kommer inn i boligen, ukjent alder på denne, tilkoblet kommunalt anlegg.
Avløpsrør er trolig i plast og byttet da det ble etablert ny septiktank.

Septiktank av glassfiber montert ny i 2020

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	476 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.
Plassering av vinduer stemmer ikke med faktiske forhold og montert balkongdør og altaner er ikke med på tegningene, dette er søknads pliktige endringer.

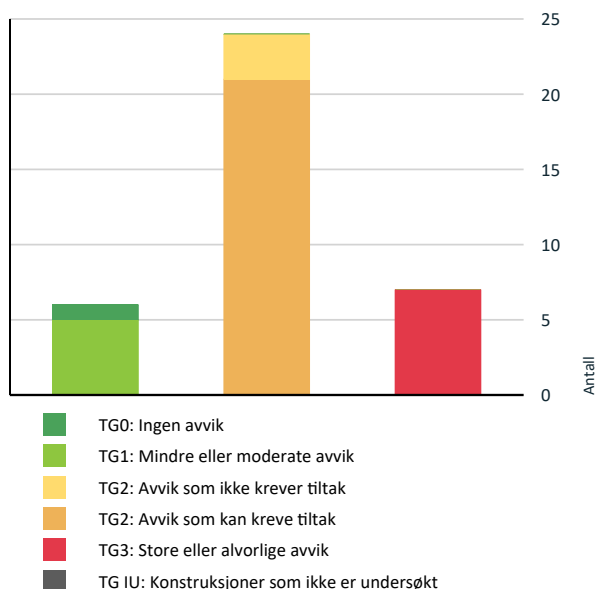
Fjøs/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

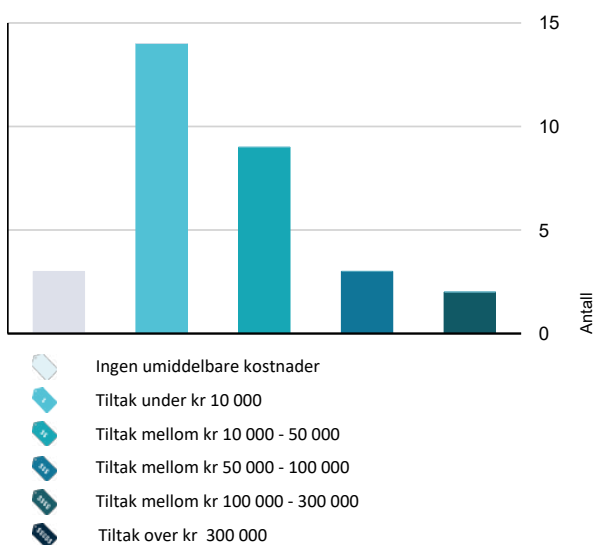
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg, kun boligen.

Utvendig befarings er utført fra bakkenivå.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert kott, skap, sjakter og under trapp, og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	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 > Innvendige trapper Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
!	Innvendig > Kryp Kjeller Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1954

Kommentar

Oppgitt i tidligere salgsoppgaver, noe usikkert.

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Rekkverk på innvendig trapp skal monteres før salg
2023	Modernisering	Oppussing av overflater på gulv og vegger i hall med trapp
2022	Modernisering	Etterisolert kaldloft Montert fliser på pipe.
2020	Modernisering	Montert ny vindspærre, nye vinduer, ny balkongdør og ny bordkledning på østside. Montert ny vindspærre, bordkledning og takrenner på nordside. Oppført altan/terrasse på sør, øst og nord side. Montert luft/luft varmepumpe Montert ny varmtvannsbereder Overflate oppussing med nye gulvoverflater i stue og hall med trapp. Montert MDF plater på vegger i stue, hall med trapp og deler av kjøkken. Montert ny himling i hall med trapp. Overflate oppussing på 2 av soverommene på 2 etasjen med nye gulv, vegg og himlinger.
2020	Ombygging	Revet gammelt bad og etablert toalettrom. Kledt igjen døråpning mellom kjøkken og hall med trapp.
2019	Tilbygg	Bad i tilbygg innredet og ferdigstillet. i 2019-2020
2017	Tilbygg	Tilbygg oppført og innredet med unntak av badet. Det ble lagt varmemefolie på gulv i entre. Ett soverom på 2 etasjen overflate oppusset med nye gulv, vegg og himling.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte stålplater, besiktiget fra bakkenivå og på underside fra luke i himling. Tekking på tilbygget er fra byggeåret 2017, ukjent alder på øvrig del av taket, trolig eldre enn 25 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Alder gjelder tak på den eldste delen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i lakkert stål på tilbygget og fra byggeåret, og lakkert aluminium på den eldste delen, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Taknedløp på sørside er ikke tilkoblet rør eller utkast som leder vann bort fra grunnmuren.

Manglende snøfangere medfører risiko for at takras kan treffe personer.

Det er montert takstige for adkomst til pipe, normalt godkjennes ikke denne type stige av feiervesen da den ikke er festet til taket, kun hengt over mønet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til snøfangere, men det anbefales på grunn av sikkerhetsrisiko. Før montering må det gjøres en vurdering av takkonstruksjonens bæreevne.

Bortledning av vann fra taknedløp må etableres for å lukke avviket.

Det må undersøkes med feier om takstige aksepteres.

Kostnad for utbedring av taknedløp medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rør fra nedløp på nordside avsluttet ved grunnmur, må forlenges slik at vann ledes vekk fra grunnmuren.



Taknedløp avsluttet like over terreng, medfører at det blir stor slitasje på grunnmur og at vann siger inn i kjeller.



Taknedløp avsluttet litt opp på grunnmuren, medfører at det blir stor slitasje på grunnmuren og at vann siger inn i kjeller. Det har oppstått skade på muren.



Takstige

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverk, ukjent om det er isolasjon i den eldste delen. Utside er kledd med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte klednings bord på sørside er sprukket, vil på sikt måtte byttes.

Det er kort avstand fra kledning ned til taktekingen, medfører økt behov for vedlikehold og risiko for råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprukne bord må påregnes byttet på sikt.

Avstand fra underkant av kledning til tak bør økes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprukket kledning



Sprukket kledning



Kort avstand fra kledning til tak

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon på den eldste delen, ukjent konstruksjon på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Taket på tilbygget er igjen bygget og uten inspeksjonsluke. Ikke inspisert.

Det er fuktmerker ved pipe gjennomføringen og enkelte andre steder på den eldste delen av boligen. Måling ikke mulig da adkomst til arealet ikke er stor nok.

Det er ikke etablert lufting mot bordtro på raftre på den eldste delen og det er ikke laget luftespalter i raftekasser, gjelder hele boligen
Manglende lufting medfører økt risiko for råteskader på takkonstruksjonen.

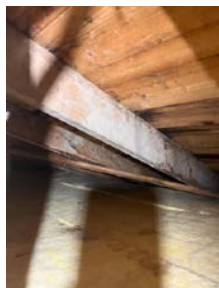
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må etableres.

For å lukke avviket må det etableres lufting og inspeksjonsluke på tilbygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktmerker i bordtro



Fuktmerke i bordtro ved pipe



Ingen lufting på raft



Ikke luftespalte på rafter.

TG 2 Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer.
Vinduer på sørvegg i den eldste delen er fra 2008 og er side hengslet.
Vindu på toalettrom er fra 2009 og er glide hengslet.
Vinduer på østvegg er fra 2020, fastkarm i stue og glide hengslet på soverom.
Vinduer i tilbygget er fra 2017, glide hengslet, og fastkarm på bad.
Eldre 2 lags fastkarm vindu i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er ikke benyttet beslag på vannbrett over og under vinduer, usikkert hvordan det er tettet rundt vinduene.
Omrammning er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.
Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.
Vannbrett er montert helt opp under vinduskarm, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.
Vinduene er noe malingsslitt utvendig og enkelte vinduer har merker etter kondensvann.
Det er høyt fuktnivå i vinduer mot sør på den eldste delen og utvendige glasslister er i dårlig stand.
Enkelte hasper er knekt og må byttes.
Vindu i kjeller er ikke ferdig montert utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm. Det bør monteres beslag over og under vinduer.
Utvendig vedlikehold på vinduer på sørvegg på den eldste delen med overflatebehandling og bytte/feste glasslister må utføres.
Hasper som er ødelagt må byttes.
Vindu i kjeller må ferdigstilles utvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ikke montert beslag



Ikke montert beslag og luftespalte



Løse glasslister.



Vindu i kjeller.

TG 2 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarm, montert i 2017.
Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, malt trekarm, montert i 2020.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

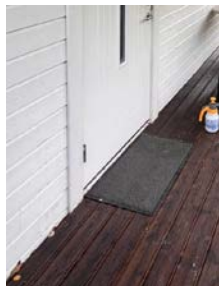
Det er ikke montert beslag over og under balkongdøren, medfører risiko for at vann kan trenge inn.
Det er ikke montert beslag under ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må beslag monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/terrasse er oppført med impregnerte materialer og har royalimpregnerte gulvbord.
Konstruksjonen er fundamentert på punktfundamenter av betong.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 90 cm høyt, dagens krav er 1 meter.

Det mangler rekkverk på en del av østsiden.

Fundamenter av trevirke samt avstivninger er delvis overfylt med jordmasser, det vil på sikt medføre råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Masser inntil fundamentering av trevirke må fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler noe rekkverk på øst side.

Mangler noe rekkverk på øst side.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

2 etasje.

Det er parkett på gulv på soverommene, laminat på trapperom og belegg på bod.

På vegger er det malte plater, noe malt panel i trapperom.

I himlinger er det malte plater.

1etasje.

Det er laminat på gulv på alle rom med unntak av kjøkken der det er parkett.

På vegger er det malte plater, noe malt panel og folierte plater i hall med trapp.

I himlinger er det malte plater med format 60x60 og 60x120 cm.

Tilstandsrapport

Overflater er i hovedsak byttet i årene 2020-2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminat på gulv i stue har sprekker i skjøter.
Det er normale bruksmerker på parkettgulvene.
Vegg rundt sikringsskap er ikke ferdigstillet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vegg rundt sikringsskap må ferdigstilles.

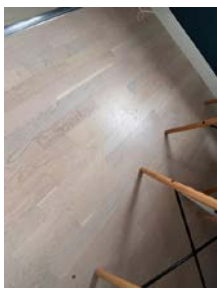
Kostnadsestimat: Under 10 000



Uferdig rundt sikringsskap på 2 etasjen



Sprekker i skjøter ved kjøkken



Bruksmerker og riper på parkett på kjøkken



Bruksmerker og riper på parkett soverom

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i stue utgjør ca 30mm målt i hele rommet.
Planavvik på kjøkken utgjør ca 45mm målt i hele rommet.
Planavvik i entre utgjør ca 15mm målt i hele rommet.
Planavvik på trapperom i 2 etasjen utgjør ca 27mm målt i hele rommet.
Øvrige rom på 2 etasjen har avvik på opptil 20mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

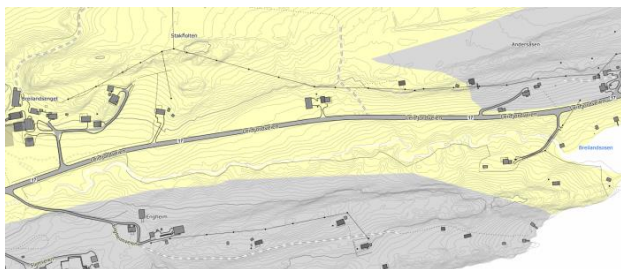
Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er oppført med teglstein, nyere vedovn plassert i stue på 1 etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er sprekk i pipen på 2 etasjen.

Det er pålimt forblending på pipen i stuen, dette vil vanligvis godkjennes av feier, da slike forblendinger også sprekker om det oppstår sprekk i pipen, bør undersøkes med feier/fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å få pipen kontrollert av fagkyndig.

Det kan ikke utelukkes behov for rehabilitering.

Kostnad for undersøkelse medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sprekk i pipe på 2 etasjen



Sotluke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er jordgulv i kjelleren, vegger av betong som i deler av kjeller er tildekket med XPS isolasjon. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er mulig/nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Det er påvist andre avvik:
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er synlig vann i deler av kjelleren, fuktig luft da det er dårlig ventilering og det er ikke lagt fuktsperre på grunnen. Høyt fuktnivå i himling av rupanel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket med det etableres bedre ventilering, jordmasser planeres og legge fuktsperre på gulv, gjøre tiltak for å fjerne vanntilsig, isopor må tildekkes av murpuss eller ubrennbare plater.

Det er risiko for skadeutvikling slik forholdene er nå.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vann speil



Isopor på grunnmur



Fukt i himling, begynnende råteutvikling

Kryp kjeller

Det er kryperom under tilbygget som er oppført på søyler av impregnerte materialer som er montert på fundamenter av betong.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av fundamentering av trevirke er tildekket av jordmasser. Dette vil på sikt kunne medføre råteskader på søylene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak med fjerning av jordmassene inntil søylene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

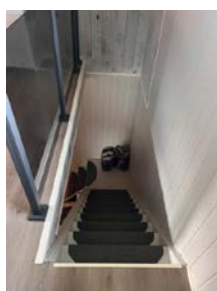
Det mangler håndløper og rekkverk i trappen, dette medfører økt risiko for fallskader. Retur rekkverk er litt kort, dekker ikke hele trappe åpningen, medfører økt risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

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

Retur rekkverk bør forlenges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

De fleste innvendige dørene har malte formpressede dørbled og malte trekarmer, montert da tilbygg ble oppført og rommene ble oppusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bod på 2 etasjen tar i karmen og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er i tilbygget som ble oppført i 2017, rommet ble innredet i 2019. Gjeldende forskrift forutsettes være 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene med rommet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater med flisdekor, malte plater i himlingen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Veggplatene er montert helt ned til gulvet, monterings anvisningen beskriver at det minimum skal være 60mm avstand fra underkant av plate ned til gulvet.

Avviket medfører økt risiko for fuktskade på platene.

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i fuge mellom gulv og vegg bak badekar



Veggplater helt ned på gulvet.



1 ETASJE > BAD

📍 TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall til sluker på store deler av gulvet og høydeforskjell sluk til underkant av dørterskel er mindre enn 15mm, dette medfører at vann ikke vil renne til sluket og risiko for vannskade ved at vann kan renne ut av rommet.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Det er noen fliser med hulrom/bom og løse fuger på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig membran/duk ved dør, ikke ført opp i riktig høyde.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemringen i sluket, usikkert om løsningen er tett.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Ved renovering og oppbygging av fall samt etablering av ny membran må det lages dokumentasjon på arbeidene i rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk under badekar.



Sluk under dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, begrenset tilluft da døren har anslagsterskel.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader. Målt 6,2 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og microovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler finer på ender av benkeplate.

Skapdør til benkeskap er i dårlig stand, skjev og har hull etter håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

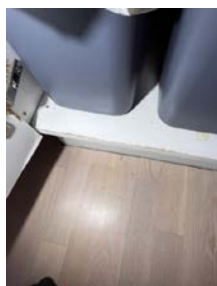
Innredningen er noe slitt og det må foretas noe utbedringer for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler finer på ende av benkeplate



Slitasje på bunnplate i benkeskapet



Mangler finer på ende av benkeplate

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekkshette med avkast via luftekanal i pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekksviften er av eldre modell, fungerer nå men kan på grunn av alder plutselig slutte å fungere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett rommet benyttes også som vaskerom.

Tilstandsrapport

Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater og malte mdf plater på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i gulvet, det medfører det kan oppstå vannskade om det blir lekkasjer.
Det er ingen ventilering i rommet utover vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres sluk i gulvet eller vannstoppesystem.
Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet, feks luftespalte under dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør med varierende alder. Det kan være rør fra opprinnelig byggeår på deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Alder gjelder anlegg til kjøkken og toalettrom.
Deler av anlegget i kjeller er uten isolasjon, utgjør risiko for at rørene kan fryse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rør i kjeller uten isolasjon må isoleres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er utført med plastrør.
Det er ikke kjent om det er noe gjenværende røranlegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakpunkt på anlegget.
Det er ikke etablert lufting på anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert luft/luft varmpumpe med inndel plassert i stue.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, 200 liter, 2020 modell.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført. I dag skal det være fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 16A, 2 stk 15A, 1 stk 13A og 4 stk 10A kurser.

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2020 Anlegget har varierende alder, i tilbygget er det fra 2019.

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?

Nei

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

Nei Bestilt, men ikke mottatt

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Anbefaler at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent om det er etablert noen drenering rundt grunnmuren, ut fra forhold i kjeller er det trolig ikke etablert eller den fungerer svært dårlig.

Vurdering av avvik:

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

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er ikke tilfredsstillende, kjelleren er svært fuktig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er i betong, det er benyttet en del spare stein som var normalt på oppføringstiden.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er en del sprekker i muren på grunn av setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør tettes slik at det ikke driver inn vann i disse, det vil på sikt medføre større sprekker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot sør.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

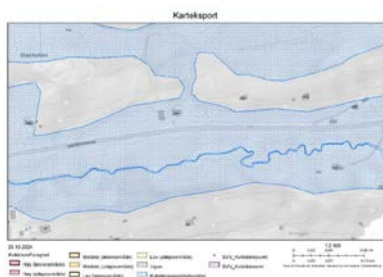
Fallforholdene er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terreng skrår ned mot grunnmur

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning ser ut for å være av plast ut fra røret som kommer inn i boligen, ukjent alder på denne, tilkoblet kommunalt anlegg. Avløpsrør er trolig i plast og byttet da det ble etablert ny septiktank.

Tilstandsrapport

TG 1 Septiktank

Septiktank av glassfiber montert ny i 2020

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Fjøs/uthus

**Anvendelse**

Bygningen benyttes til garasje og lager.

Byggeår

1959

Kommentar

Oppgitt i tidligere salgsoppgaver, noe usikkert.

Standard

Bygningen har en normal god standard for formålet

Vedlikehold

Bygningen er godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fjøsbygning med gjødselkjeller, 1 etasje inneholder arealer for oppbevaring og garasje. 2 etasjen inneholder godt luftet lagringsareal.

Bygningen er oppført på betong grunnmur som går helt opp under bjelkelaget til 2 etasjen på ca halvparten av bygningen. Det er

støpt gulv i 1 etasjen, gulvkonstruksjon for 2 etasjen er utført med trebjelkelag.

Vegger over grunnmur er oppført med enkelt bindingsverk som er kledd på utside med metallplater og bordkledning, vinduer har

enkle glass og det er plassbygde labankdører, isolerte stål leddheiseporter i garasje med fjernbetjent åpner.

Plassbygget åstak konstruksjon med metallplate tekking.

Bygningen har noe vedlikeholdsbehov, det mangler kledning på deler av nordveggen og det er sprekker i murveggene enkelte steder. Taktekkingen er rustet og må påregnes byttet på sikt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Det er utgravd og etablert garasje på deler av 1 etasjen, ny grunnmur på deler av bygningen, drenert og lagt vorteplast og montert garasjeporter i årene 2019-2023
---------------	--

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Enebolig: Trapperom, 4 Soverom, Bod, Entré, Bad, Hall, Stue, Kjøkken, Toalettrom, 2 Uinnredet kjellerrom, Kryperom

Andre bygg: Fjøs/uthus

Bruksareal andre bygg: 291 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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 5 300 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Basert på eiendommens beliggenhet og boligens størrelse, tilstand, standard og sammenlignbare salg samt tilhørende uthus vurderes det at eiendommen vil kunne selges for oppgitt markedspris.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Simsøveien 54 ,8890 LEIRFJORD 120 m ² 1950 4 sov	23-07-2024	2 500 000	2 330 000		2 330 000	19 417
2 Rypsnaret 15 ,8890 LEIRFJORD 154 m ² 1984 4 sov	18-06-2024	2 800 000	2 800 000		2 800 000	18 182
3 Simsøveien 55 ,8890 LEIRFJORD 142 m ² 1972 4 sov	17-09-2024	2 500 000	2 550 000		2 550 000	17 958
4 Kirkelia 12 ,8890 LEIRFJORD 155 m ² 1979 3 sov	26-09-2024	2 800 000	2 750 000		2 750 000	17 742
5 Furuåsveien 1 ,8890 LEIRFJORD 144 m ² 1981 4 sov	12-03-2023	2 700 000	2 500 000		2 500 000	17 361
6 Sankarveien 11 ,8890 LEIRFJORD 135 m ² 1970 3 sov	19-06-2024	2 300 000	2 200 000		2 200 000	16 296
7 Kirkelia 15 ,8890 LEIRFJORD 143 m ² 1976 3 sov	09-07-2023	2 650 000	2 300 000		2 300 000	16 084
8 Slettveien 5 ,8890 LEIRFJORD 216 m ² 1979 3 sov	03-10-2024	2 950 000	2 640 000		2 640 000	12 222

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	3 712
Kommunale avgifter	Kr.	7 480
Renovasjon, stipulert kostnad	Kr.	6 300
Forsikring stipulert inkludert uthus	Kr.	13 500
Vedlikeholdskostnader stipulert til 120 kr pr m2 BRA pr år for boligen og 20 kr pr m2 BRA for uthuset.	Kr.	28 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	59 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Fjøs/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Fjøs/uthus	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 950 000

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

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?

Aralet 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 målbar 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 garasje plass 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 bod
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.

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	51			51	
1 Etasje	92			92	107
Kjeller	42			42	
Krypkjeller					
SUM	185				107
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod		
1 Etasje	Entré , Soverom , Bad , Hall , Stue , Kjøkken , Toalettrom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal i kjeller har noe varierende høyde, slik forholdene var er ikke hele arealet målbart på grunn av høyde under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold. Plassering av vinduer stemmer ikke med faktiske forhold og monterte balkongdør og altaner er ikke med på tegningene, dette er søknads pliktige endringer.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Fjøs/uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje		150		150	
1 Etasje		141		141	
Kjeller					
SUM		291			
SUM BRA	291				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje		Lagerrom	
1 Etasje		Garasje , Lagerrom , Lagerrom 2	
Kjeller		Gjødselkjeller	

Kommentar

Areal av silo er inkludert da den har adkomst via stige fra 2 etasjen.
Areal i gjødsel kjeller er ikke medtatt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	49
Fjøs/uthus	0	291

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Geir Arne Brattli Karin Fagervik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1822 LEIRFJORD	59	42		0	3386.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leirfjordveien 260

Hjemmelshaver

Einmo Tom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 1,3 km nordøst for kommunesenteret Leland og har utsikt mot sør, øst og vest. Gode solforhold på formiddag og ettermiddag, skygge på kveldstid.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel med planid 20020001
Gjeldende fra 26.11.2003

Om tomten

Tomten er stor og er opparbeidet med plenarealer, noe beplantning og har gruset innkjørsel med god plass for parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ingen pr 11.10.24

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
977 200	2024

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
510 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2024		Gjennomgått	8	Nei
Kommuneplan	26.11.2003		Gjennomgått	1	Nei
Matrikelbrev	21.10.2024		Gjennomgått	8	Nei
Linea	25.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.06.2017		Gjennomgått	6	Nei
Grunnbokutskrift	11.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendoms kart	11.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.10.2024	Boligen er oppført før det var noen bygningslov i landet. Søknad og godkjenning var ikke innført på oppføringstiden. For tilbygget foreligger det ferdigattest.	Gjennomgått	2	Nei
Brannforebyggende enhet	25.10.2024	Siste tilsyn utført 29.5.2017	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	17.12.2015		Gjennomgått	10	Nei
NVE	25.10.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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.

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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/ZM1612>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250001	
Selger 1 navn	
Tom Einmo	
Gateadresse	
Leirfjordveien 260	
Poststed	Postnr
LEIRFJORD	8890
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	21189908

Document reference: 1801250001

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TE

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Leirfjord sanitær og flis har gjort rørarbeid. Femur bygg har lagt flis.
Arbeid utført av	Leirfjord sanitær og flis. Femur bygg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	3 lag membran. Dette er egeninnsats
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Utbygg bolig
-------------	--------------

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vannrør og avløpsrør til det nye badet
Arbeid utført av	Leirfjord sanitær og flis

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kan komme inn vann i kjeller(jordgulv)
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kan kånne inn vann/snø på låve når det er mye vind
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Husmur har flere sprekker. Flere av gulvene i huset er skjeve.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har hatt mus i huset.
-------------	-----------------------

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Monterte det elektriske i nybygg
Arbeid utført av	Leirfjord el installasjon

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Det meste av snekkerjobb er utført av meg selv
--
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1801250001

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Einmo	23e3dab9ce5fba4b0932d7e e029917e12fb8eed4	06.01.2025 16:31:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801250001

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

Nabolagsprofil

Leirfjordveien 260

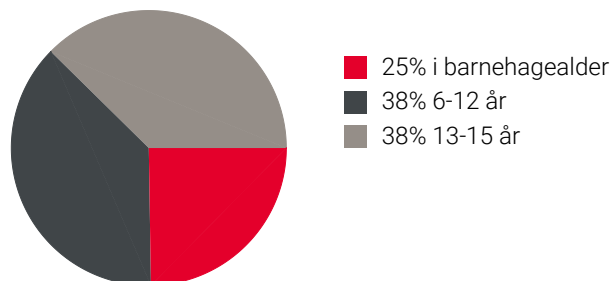
Offentlig transport

🚏 Breiland	17 min 🚶
Linje 201, 213, 705	1.2 km
✈️ Sandnessjøen lufthavn Stokka	25 min 🚗
🚉 Drevvatn stasjon	26 min 🚗
Linje F7	29.1 km

Skoler

Leirfjord barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	26 min 🚶
320 elever, 19 klasser	1.9 km
Sandnessjøen videregående skole	22 min 🚗
400 elever, 20 klasser	21.5 km
Mosjøen videregående skole	37 min 🚗
900 elever	43 km

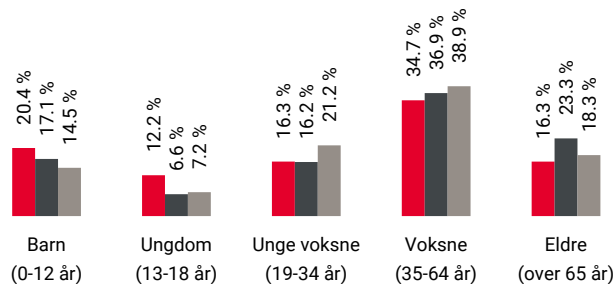
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunkrets: Breiland	48	23
🏠 Kommune: Leirfjord	2 257	1 210
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

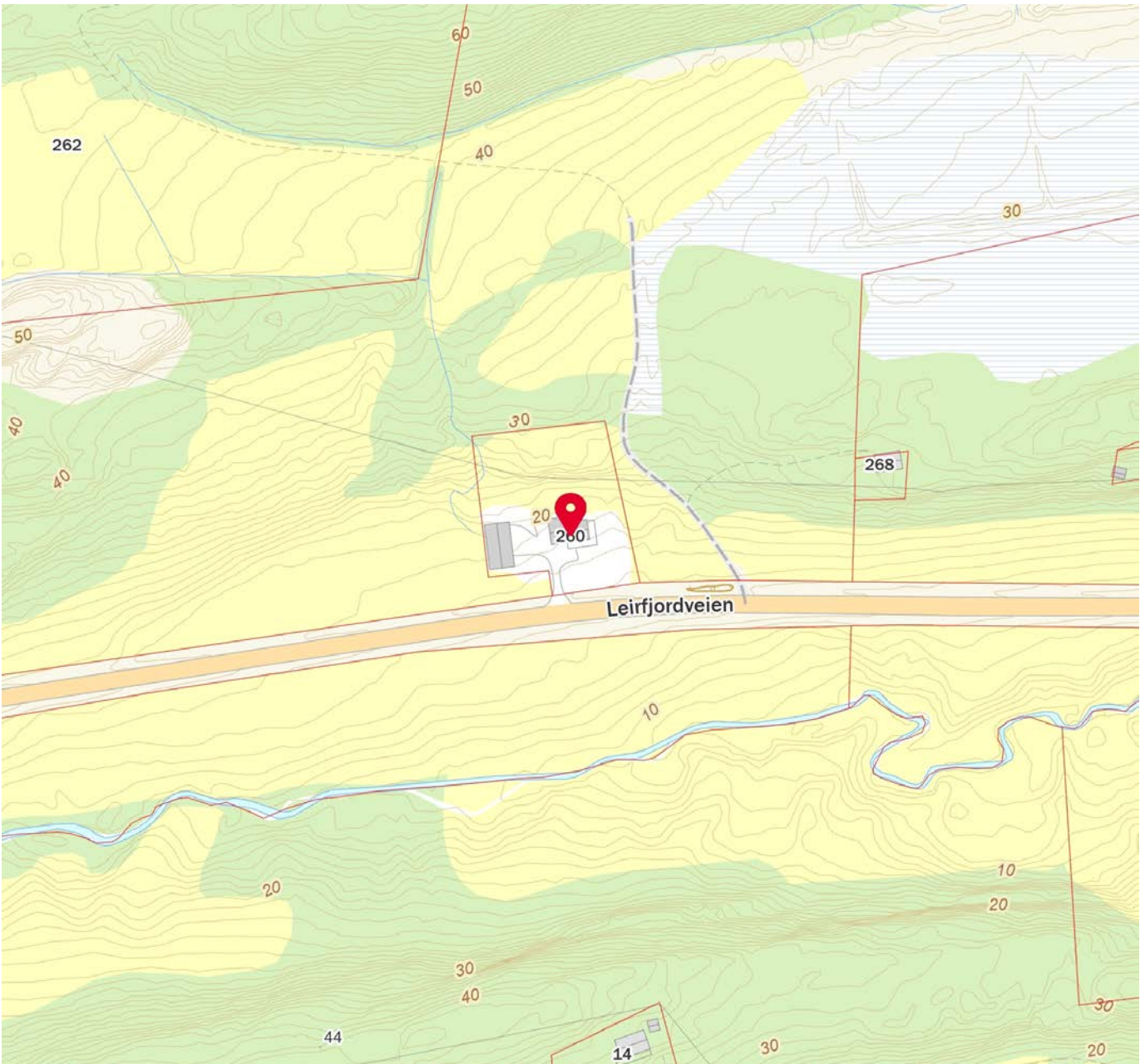
Leland barnehage (1-5 år)	4 min 🚗
108 barn	2.7 km
Leines barnehage (1-5 år)	11 min 🚗
18 barn	12.3 km
Sandnes barnehage (1-5 år)	16 min 🚗
46 barn	18.4 km


Dagligvare

Coop Prix Leirfjord	2 min 🚗
Post i butikk, PostNord	2.1 km
Bunnpris Leirfjord	3 min 🚗

Sport

🏀 Leirfjord barne Aktivitetshall, ballspill	26 min 🚶
	2 km
🏈 Leland idrettsplass Fotball, friidrett	4 min 🚗
	2.6 km
🏊 IFORM Sandnessjøen	18 min 🚗
🏊 Feel24 Sandnessjøen	19 min 🚗



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Leirfjordveien 260
8890 LEIRFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

Oppdragsnummer:

Telefon: 900 14 327
E-post: merete.solvang@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre