

An aerial photograph of a coastal property. In the foreground, a white house with a red-tiled roof and a small porch stands on a green lawn. To its right is a red barn with white trim and a red roof. The property is bordered by a road. Beyond the road is a large, flat, brownish field, possibly a golf course or marsh, with some water features. In the background, the sea is visible under a clear blue sky.

aktiv.

Sundsvikveien 13, 7993 GUTVIK

**Meget sjarmerende fritidseiendom
med optimale sol og
utsiktsforhold**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 850,-
Total ink omk.: Kr 2 153 850,-
Selger: Arve Hildrum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1927
BRA-i/BRA Total 116/217 kvm
Tomtstr.: 3865.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1707250001

Fritidseiendom som er betydelig oppgradert

Aktiv eiendomsmegling ved Anniken Waagø har gleden av å presentere Sundsvikveien 13

Boligen

- renoverert mye de siste 15 årene
- drenering, el og strøm har blitt oppgradert
- ny kledning, tak, beslag og pipe samt skiftet vinduer
- sjarmerende fritidsbolig, med to stuer, kjøkken, bod og bad nede og fire soverom i 2. etg
- registrert som helårsbolig i matrikkelen

Eiendommen

- utsiktstomt mot skipsleia
- garasje fra 2019, med porter som ytre del som er ordnet som en utestue
- romslig tomt på mer enn 3,8 mål

Vi ser frem til å vise dere denne!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Boligmappa	80
El-rapport Tensio	81
Kommunal informasjon	82
Bygningsskisser fra takstmann	84
Ferdigattest garasje	86
Matrikkelbrev	90
Nabolagsprofil	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 101 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 37 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 60 m² 2 Lagerrom

1. etasje

BRA-i: 69 m² Bad, bod, 2 stuer, kjøkken og vindfang

2. etasje

BRA-i: 47 m² 4 Soverom og gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Ikke framlagt tegninger eller ferdigattest men boligen er opprinnelig fra 1927 og det var ikke krav til ferdigattest på boliger før 1998.

Kommentar:

Bod i 1. etasje er vurdert ut fra rommets bruk ved befaring men kan og benyttes som soverom men er i arealoppstilling medtatt som bod (S-rom).

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3865.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 3865,30 kvm. Flat og lettdrevet tomt, og strekker seg opp mot skogen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nordgutvik, som er en del av Austrå og Leka kommune. Nærområdet består av flotte turområder og en flott natur. Området er kjent for sine mange flotte turer i skog og på fjell, blandt annet til Stongfjellet som ligger på eiendommen og Hornfjellet som ligger noe lengre nord for eiendommen. Det er nærhet til Leka, som er et meget populært turistområde samt at det er gode fiskemuligheter på Lekafjorden og i områdene rundt. Det er ca en 30 min kjøretur til nærmeste butikk, i Bogen. Nordgutviksmåbåthavn ligger et par km unna, her kan , kontaktperson er Torstein Johannesen.

Adkomst

Enkel adkomst via Nordgutvikveien.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Kjella barnehage (1-5 år)

Skoler:

Leka barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)

Val videregående skole

Ytre Namdal videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Gutvik kai, Linje 761

Fly: Rørvik lufthavn Ryum

Bygningssakkyndig

Knut Terje Årsandøy

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte: Fritidsbolig i 1 ½ etasje + kjeller. Grunnmur av betong med sparestein.

Veggkonstruksjon i tømmer utbendig med malt stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med taktekking av steinbelagte stålplater.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektriker har lagt varmekabler og ellers elektriske monteringer. Rørlegger har montert alt av rør. Jeg har selv lagt membran og fliser

Arbeid utført av: Bindal Elektro , Comfort Kolvereid Engstad & Taraldsen

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Flytende membran/membranduk Slukmansjett og klemring gjort i 2010 og er og har vært tett

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble lagt drensledning rundt hele huset 2012 eller 2013. Pga at huset står på veldig fin sand hele tomten så gravde vi ned til ca en halvmeter fra grunnmur da han som gravde var redd det kunne rase hvis vi gravde oss helt inn til hus. Så det ble lagt drensledning rundt med fall men altså ikke grunnmursplast. Fra gammelt av var det brønn i kjelleren denne er støpt igjen og fukt etter drenering er dette mye bedre. Støp gulv i kjeller mistenker jeg er ganske tynn. Det er montert en fuktavtørker F tech rotoravfukter med justerbar hygrostat. Det er tykke vegger stein sement vegger Kjeller fra byggeår, på sommeren når det er varmt ute over en periode kan det dannes kondens i kjelleren, denne avfukteren suger da fuktig luft inne kaster fuktig luft ut gjennom en ventil i vegg og tørr luft inn i kjeller. Brukes hovedsakelig på sommeren.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Huset er fra 1927 så det er litt skjeve gulv

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært mus i kjeller høst vinter . Det har ikke vært mus i huset ellers som jeg vet.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt elektrisk nytt montert av Bindal elektro 2010

Arbeid utført av: Bindal elektro

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bindal elektro har sjekket over anlegget en gang etterpå.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bindal elektro brukt på elektroinstallasjon hus og garasje. Engstad & Taraldsen rør har lagt alt røropplegget. Trojan produkter har gjort det meste utvendig undertak , tak , vinduer, kledning osv. Meg og min far har gjort alt inne og endel ute. Meg og en jeg kjenner (tømmermann) har satt opp garasje , jeg har støpt plate og grunnmur

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Trojan produkter har gjort det meste utvendig på hus. Jeg har bygget terrasse Jeg og en jeg kjenner (tømmermann) bygget garasje 2019

Arbeid utført av: Trojan produkter

Tilleggs kommentar:

Det har vært et problem med vinduskarmer . Det har i ettertid blitt byttet 8 av 12 karmer ikke vindusrammer. Vemundvik snekker fabrikk som leverte vinduene i 2010 byttet leverandør av materialer pga dårlig kvalitet . 4 karmer gjenstår, jeg har fått karmer til kostpris i etterkant og disse 4 står i garasje hvis behov skulle oppstå. Pipe er det montert rustfritt rør 150 mm Dette har fungert perfekt man må bare huske å ikke børste med stålkost , sist feier var her informerte jeg han og han brukte da en kost som ikke besto av stål for da kan rust oppstå.

Innhold

1,etasje: 2 Stuer, kjøkken, gang, bad og vindfang

2. etasje: 4 soverom og gang

Kjeller: 2 kjellerrom

Standard

Fritidsbolig opprinnelig fra 1927 men med større oppgraderinger både utvendig og innvendig i 2010/11. Oppgradering vurderes i god håndtverksmessig utførelse og med en kombinasjon av mye nytt med bruk av noe fra byggeåret. Det vurderes ikke behov for større tiltak på kort sikt men opplyses om at det er 8 vinduskarmer av 12 som er skiftet etter en reklamasjon men ikke avdekket større svekkelser på de 4 gjenstående så dette kan vurderes ved behov. Vises ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak.

1, etasje:

Stue: Gulv med lakkerte gulvbord, vegger med tømmer og malt trepanel og taket med malt panel.

Kjøkken: Gulv med lakkerte gulvbord, vegger med malt trepanel og taket med malt panel. Innredning med malt profilerte fronter og laminat benkeplate og deler med lakkerte trebord. Utstyrt med komfyr og platetopp samt oppvaskmaskin med 50 cm bredde.

Stue 2: Gulv med lakkerte gulvbord, vegger med tømmer og malt trepanel og taket med malt panel

Gang: Gulv med lakkerte gulvbord, vegger med malt trepanel og tømmer og taket med malt panel

Vindfang: Belegg på gulv, vegger med tømmer og malt trepanel og taket med malt panel

Bad: Flis på gulv, vegger med malt trepanel, flis og tømmer og tak med malt panel.

Rommet utstyrt med eldre innredning i malt heltre med servant nedfelt i heltre lakkert benkeplate, toalett og avdelt dusjsone

Bod: Gulv med lakkerte gulvbord, vegger med malt trepanel og taket med malt panel

2, etasje:

Soverom: Gulv med lakkert tregulv, vegger med trepanel og taket med panel.

Soverom: Gulv med lakkert tregulv, vegger med tømmer og malt trepanel og taket med panel.

Soverom: Gulv med lakkert tregulv, vegger malt trepanel og taket med panel.

Soverom: Gulv med lakkert tregulv, vegger med tømmer og malt trepanel og taket med panel.

Gang: Gulv med lakkert tregulv, vegger med tømmer og trepanel og taket med panel.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og bordtakbeslag i lakkert stål/ aluminium. Stigetrinn til pipe. Taket har ikke snøfangere men takteking med steinbelagt stålplater som gir begrenset mulighet for snøras. Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeåret men fasade/ kledning har stående bordkledning fra 2010 der det er lagt vindsperre på tømmer og lektet ut for kledning. Mye av tømmerkonstruksjon er avdekket og synlig på innside der det stedvis kan være innfellinger ved vinduer for tilpassing. Takkonstruksjon har uisolert åstakkonstruksjon fra byggeåret

Bygningen har malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. og tofløyet dør i gang som malt tredør

Terrasse oppført i 2013 og anlagt på støpte pillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksspiler. Utvendige trapper som betongtrapper trolig fra byggeåret. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver

INNENDIG:

Overflater gulv med lakkert tregulv, vegger med tømmerkonstruksjon og malt trepanel og tak med malt og ubehandlet trepanel. Mye av overflater fra byggeåret men med noe nytt fra 2010 samt med maling og lakkering av overflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer og med betong på gulv i kjeller. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Pipe fra byggeår men med røykrør fra 2010. Sotluke i kjeller. Vedovn fra 2010 plassert på stålplate. Sotluke på selve pipa i kjeller er løsnet men det er egen sotluke på stålør. Rom under terreng der gulvet er av betong. Veggene har betong/ mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret. Uten rekkverk med håndløper på vegg.

Innvendig har boligen profilerte heltredører fra byggeåret.

VÅTROM:

Baderom med flis på gulv, vegger med malt trepanel, flis og tømmer og tak med malt trepanel. Rommet utstyrt med eldre innredning i malt heltre med servant nedfelt i heltre lakkert benkeplate Arealer

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre lakkert benkeplate. Flis på vegg bak komfyr ellers med malt trepanel. Eldre benkeskap med heltre fronter og benkeplate med lakkerte trebord. Integrert komfyr, nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin med bredde 50 cm. Del av benkeskap av eldre dato men oppusset og vurderes funksjonell til sitt bruk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstokk plassert åpent i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra bygningens alder. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller Sikringsskap plassert på vegg over trapp i 2. etasje med 9 fordelingskurser med automatsikringer. Elektrisk anlegg oppgradert i 2010. Nytt brannslukningsapparat og 1 røykvarslere i 1. og 2. etasje

TOMTEFORHOLD:

Kunde opplyser om at grunn består av sand. Kunde opplyser om at det ble lagt dreneringsledninger i 2013 men at det ikke ble gravd helt inn til mur men ca 50 cm fra mur. Ikke etablert fuktsikring med grunnmursplast. Bygningen har grunnmur i betong med sparestein. Boligen er oppført på flat tomt og opplyst med sandgrunn. Vann og avløpsledninger er av plast. Avløp trolig fra 1985 og vannledning fra 2010. Det er septikkum med kommunal tømming og kommunalt vann. Septiktanken er av glassfiber.

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 TG2:

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjon har uisolert åstakkonstruksjon fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Takkonstruksjon har ikke spesielle svekkelser men naturlig noe mindre nedbøyning i takåser men ikke unormalt ut fra alder. Tg er derfor satt ut fra alder på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Vurderes ikke behov for tiltak da det ikke er registrert svekkelser som vurderes å kreve tiltak.

Utvendige trapper:

Utvendige trapper som betongtrapper trolig fra byggeåret. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver.

Vurdering av avvik:

Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Trapper men normalt påregnelig slitasje ut fra byggeåret. Noe sprekkdannelser samt slitasje av betongoverflater og noe groing av mose.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men noe overflatebehandling og tetting av sprekker da det kan oppstå frostsprengning hvis vann trenger inn i betongkonstruksjon

Overflater:

Overflater gulv med lakkert tregulv, vegger med tømmerkonstruksjon og malt trepanel og tak med malt og ubehandlet trepanel. Mye av overflater fra byggeåret men med noe nytt fra 2010 samt med maling og lakking av overflater.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Mye av overflater er fra byggeåret men oppgradert en del i 2010. Normalt påregnelig slitasje men gulv i stue, kjøkken og gang har større slitasje og ujevnheter

Konsekvens/tiltak:

Vurderes ikke behov for oppgradering på kort sikt da overflater vurderes funksjonell. Eventuelle oppgraderinger kan tas over tid og ved behov men det kan påregnes noe tiltak de nærmeste årene på tregulv med mest slitasje. Spesielt i stue, kjøkken og gang

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad og ved oppføring var det ikke krav til radontiltak slik at eventuelle målinger får vurderes.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Ut fra dagens bruk vurderes det ikke behov for større tiltak og da slike eldre kjellere vurderes som risikokonstruksjoner anbefales det at slike rom ikke benyttes til annet en lagring av utstyr som tåler fukt. Det er montert en fuktavtørker F tech rotoravfukter med justerbar hygrostat

Innvendige dører:

Innvendig har boligen profilerte heltredører fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Dører er fra byggeåret med påregnelig slitasje samt at enkelte tar i terskel/ karm og med slakket i vridere/ låsekasser.

Konsekvens/tiltak:

Dører vurderes funksjonell men kan foretas noe justeringer for å hindre at dører tar i karm/ terskel. Eller kan tiltak vurderes ved behov og framtidig bruk.

ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Årstall: 2010 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er fall fra vegg ved vindu til sluk men lavest ved dør slik at eventuelt lekkasjevann fra innredning kan medføre at det kan bli stående noe vann ved dør. Men det er etablert større oppkant ved dør slik at det er begrenset fare for at vann trenger ut i kjøkken. Det er og noe begrenset fall i selve dusjsonen

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Våtrommet fungerer med dette avviket da det er stor oppkant under dør. Kan bli stående noe vann i dusjsone men i lite omfang og da det er godt fall fra området utenfor sonen vil det ved normalt bruk ikke renne vann videre ut i rommet.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak:

Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Kunde opplyser om at det ble lagt drensledninger i 2013 men at det ikke ble gravd helt inn til mur men ca 50 cm fra mur. Ikke etablert fuktsikring med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Ut fra kjellerens bruk vurderes det ikke behov for spesielle tiltak selv om det stedvis er noe synlig fukt. Men kjeller er fra byggeåret og uten dampsperre i grunn og det vil uavhengig av drenering være noe kapillæroppslag. Men anbefales at forholdet holdes under oppsikt og at kjeller ikke benyttes til annet enn lagring av utstyr som kan tåle noe fukt.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i betong med sparestein.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Grunnmur er fra byggeår og selv om det ikke ble avdekket spesielle skader eller svekkelser er mur langt ut i forventet levealder og TG satt ut fra dette.

Konsekvens/tiltak:

Vurderes ikke behov for tiltak på kort sikt ut fra det som kunne avdekkes ved befarings.

Terrengforhold:

Boligen er oppført på flat tomt og opplyst med sandgrunn.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er delvis flatt omkring boligen med begrenset fall fra mur

Konsekvens/tiltak:

Forholdet vurderes tilfredsstillende men det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur. Dette for å hindre at det blir stående vann inn til boligen som medfører økt fuktpåkjenning på mur og fuktsikring.

Septiktank:

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1985.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer og med betong på gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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. Det er i gang et avvik på 50 mm og ellers noe varierende avvik, men ikke unormalt ut fra alder

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

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret. Uten rekkverk med håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp er fra byggeåret med normal utførelse. Mangler rekkverk i nedre samt med noe bratt helning. Rekkverk langs trappeåpning med høyde 72 cm der dagens krav er 90 cm samt åpninger i rekkverk på 20 cm der dagens krav er maks. 10 cm.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. For å lukke avvik må rekkverk monteres grunnet sikkerhet men ellers vurderes trapp funksjonell. Angående rekkverk er langs trappeåpning anbefales det at åpninger reduseres grunnet sikkerhet for barn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

Det meste av inventar og løsøre som står på eiendommen på visningen, med unntak av noen få ting, som blir markert under visningen, kan kjøpes, for et tillegg på kr 40 000.

Inkluderer også Frontgressklipperen (kjøpt ny i 2021 for kr 26 000).

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.

Modernisert/Påkostet år

2010-2019

TV/Internett/Bredbånd

Det står en Telenor antenne i nabolaget, så det er gode signal for Telenor.

Parkering

På egen gårdsplass og i garasje.

Solforhold

Sol fra morgen til kveld, på sommeren ser man solnedgangen i fjellene rett ut for hytta, og på midtsommeren går den ned rundt midnatt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90973185

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 100 000

Kommunale avgifter

Kr 9 796

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngebyr, slamtømming,eiendomsskatt, renovasjonsgebyr 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

Formuesverdi primær

Kr 305 974

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 223 897

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 1, bruksnummer 21 i Leka kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5052/1/21:

12.02.2025 - Dokumentnr: 167968 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

04.11.2009 - Dokumentnr: 836436 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5052 Gnr:1 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 91073 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1755 Gnr:1 Bnr:21

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 23.07.2020.

Enebolig: I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Kommunalt vann, privat septikk med kommunal tømming. Septikktanken er skiftet ca på 80-tallet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i LNFR b (landbruk, natur og friCd med spredt bebyggelse - område S1 Nord-Gutvik i kommuneplanens arealdel.

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 odal 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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

53 850 (Omkostninger totalt)

69 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 153 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 169 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 172 550 (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 53 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 40 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg fotograf, ca
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 90 275

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Ansvarlig megler

Anniken Waagø

Eiendomsmegler

anniken.waago@aktiv.no

Tlf: 971 29 762

Boli Eiendomsmegling AS, Marøyvegen 6

7900 Rørvik

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

10.04.2025





































Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

RØRVIK:



ANDREAS
KARLSEN

Avdelingsbanksjef
Tlf. 992 66 806
aka@grong-sparebank.no



IDA
GULLIKSEN

Kunderådgiver
Tlf. 991 00 071
igu@grong-sparebank.no



TONE
INGEBRIGTSEN

Kunderådgiver
Tlf. 917 35 327
tin@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



Tlf. 74 31 28 60 • www.grong-sparebank.no

VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sundsvikveien 13, 7993 GUTVIK
 LEKA kommune
 gnr. 1, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 28.03.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 20355-1423

Referansenummer: XH3655

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstingeniør
knut@takstforum.com
900 71 559



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig opprinnelig fra 1927 men med større oppgraderinger både utvendig og innvendig i 2010/11.

Oppgradering vurderes i god håndtverksmessig utførelse og med en kombinasjon av mye nytt med bruk av noe fra byggeåret.

Det vurderes ikke behov for større tiltak på kort sikt men opplyses om at det er 4 vinduskarmen av 12 som er skiftet etter en reklamasjon men ikke avdekket større svekkelser på de 4 gjenstående så dette kan vurderes ved behov.

Vises ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og bordtakbeslag i lakkert stål/ aluminium. Stigetrinn til pipe. Taket har ikke snøfangere men takteking med steinbelagt stålplater som gir begrenset mulighet for snøras.

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeåret men fasade/kledning har stående bordkledning fra 2010 der det er lagt vindspærre på tømmer og lektet ut for kledning. Mye av tømmerkonstruksjon er avdekket og synlig på innside der det stedvis kan være innfellinger ved vinduer for tilpassing.

Takkonstruksjon har uisolert åstakkonstruksjon fra byggeåret

Bygningen har malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. og tofløyet dør i gang som malt tredør

Terrasse oppført i 2013 og anlagt på støpte pillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksspiler.

Utvendige trapper som betongtrapper trolig fra byggeåret. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater gulv med lakkert tregulv, vegger med tømmerkonstruksjon og malt trepanel og tak med malt og ubehandlet trepanel. Mye av overflater fra byggeåret men med noe nytt fra 2010 samt med maling og lakkering av overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer og med betong på gulv i kjeller.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Pipe fra byggeår men med røykrør fra 2010. Sotluke i kjeller. Vedovn fra 2010 plassert på stålplate. Sotluke på selve pipa i kjeller er løsnet men det er egen sotluke på stålrør.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret. Uten rekkverk med håndløper på vegg.

Innvendig har boligen profilerte heltredører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med flis på gulv, vegger med malt trepanel, flis og tømmer og tak med malt trepanel. Rommet utstyrt med eldre innredning i malt heltre med servant nedfelt i heltre lakkert benkeplate

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre lakkert benkeplate. Flis på vegg bak komfyr ellers med malt trepanel. Eldre benkeskap med heltre fronter og benkeplate med lakkerte trebord. Integrert komfyr, nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin med bredde 50 cm. Kjøkken vurderes i god stand uten spesielle men normal bruksslitasje. Del av benkeskap av eldre dato men oppusset og vurderes funksjonell til sitt bruk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstokk plassert åpent i kjeller

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra bygningens alder Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller

Sikringsskap plassert på vegg over trapp i 2. etasje med 9 fordelingskurser med automatsikringer. Elektrisk anlegg oppgradert i 2010.

Nytt brannslukningsapparat og 1 røykvarslere i 1. og 2. etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Kunde opplyser om at grunn består av sand

Kunde opplyser om at det ble lagt dreneringsledninger i 2013 men at det ikke ble gravd helt inn til mur men ca 50 cm fra mur. Ikke etablert fuksikring med grunnmursplast.

Bygningen har grunnmur i betong med sparestein.

Boligen er oppført på flat tomt og opplyst med sandgrunn.

Vann og avløpsledninger er av plast. Avløp trolig fra 1985 og vannledning fra 2010. Det er septikkum med kommunal tømning og kommunalt vann.

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1985.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

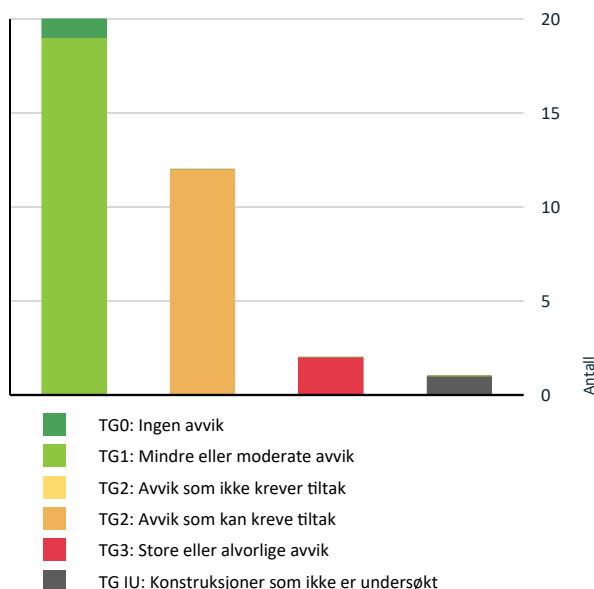
Ikke framlagt tegninger eller ferdigattest men boligen er opprinnelig fra 1927 og det var ikke krav til ferdigattest på boliger før 1998.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

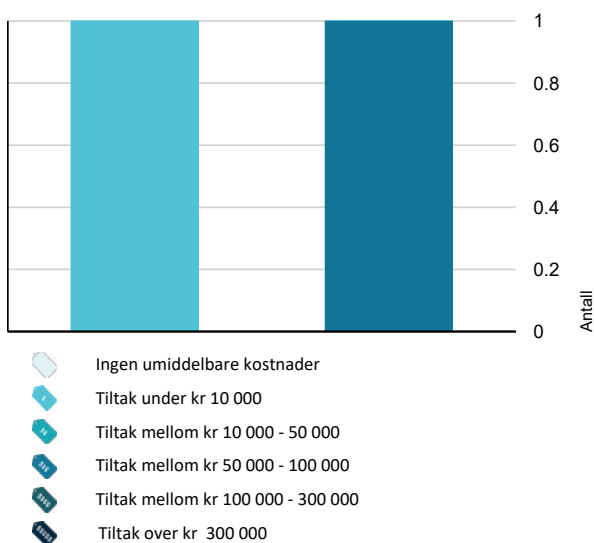
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Bygningen er og vurdert som en fritidsbolig og i forhold til de krav som gjelder for slike bygninger. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1927

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Utvendig tak, takrenner, kledning, vinduer
2010	Modernisering	Innvendig renovering med kjøkken, bad, VVS, elektrisk anlegg, overflater, foringsrør pipe og vedovn
2012	Modernisering	Drenering
2013	Modernisering	Terrasse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og bordtakbeslag i lakkert stål/ aluminium. Stigetrinn til pipe. Taket har ikke snøfangere men takteking med steinbelagt stålplater som gir begrenset mulighet for snøras.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeåret men fasade/kledning har stående bordkledning fra 2010 der det er lagt vindsperre på tømmer og lektet ut for kledning. Mye av tømmerkonstruksjon er avdekket og synlig på innside der det stedvis kan være innfellinginger ved vinduer for tilpassing men generelt vurderes konstruksjon i god stand.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon har uisolert åstakkonstruksjon fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon har ikke spesielle svekkelser men naturlig noe mindre nedbøyning i takåser men ikke unormalt ut fra alder. Tg er derfor satt ut fra alder på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for tiltak da det ikke er registrert svekkelser som vurderes å kreve tiltak



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass. Eier opplyser om at karmen på 8 vinduer er oppgradert grunnet tegn til råte og at det er 4 karmen på lager på de som ikke er skiftet. Opplyses at dette har vært en reklamasjon ovenfor leverandør og at nye vinduer er med en annen kvalitet. Vinduer vurderes funksjonell og i bra stand men med mindre normal slitasje på utvendige overflatebehandling på sprosset og noe vedlikehold kan påregnes.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1 Tofløyet dør i gang

Tofløyet dør i gang som malt tredør

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i 2013 og anlagt på støpte pillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksspiler. Terrasse vurderes utført i god håndverksmessig utførelse uten spesielle tegn til svekkelser.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper som betongtrapper trolig fra byggeåret. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trapper men normalt påregnelig slitasje ut fra byggeåret. Noe sprekkdannelser samt slitasje av betongoverflater og noe groing av mose.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men noe overflatebehandling og tetting av sprekker da det kan oppstå frostsprengning hvis vann trenger inn i betongkonstruksjon.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med lakkert tregulv, vegger med tømmerkonstruksjon og malt trepanel og tak med malt og ubehandlet trepanel. Mye av overflater fra byggeåret men med noe nytt fra 2010 samt med maling og lakking av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye av overflater er fra byggeåret men oppgradert en del i 2010. Normalt påregnelig slitasje men gulv i stue, kjøkken og gang har større slitasje og ujevnheter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for oppgradering på kort sikt da overflater vurderes funksjonell. Eventuelle oppgraderinger kan tas over tid og ved behov men det kan påregnes noe tiltak de nærmeste årene på tregulv med mest slitasje. Spesielt i stue, kjøkken og gang.



Slitasje gulv

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer og med betong på gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

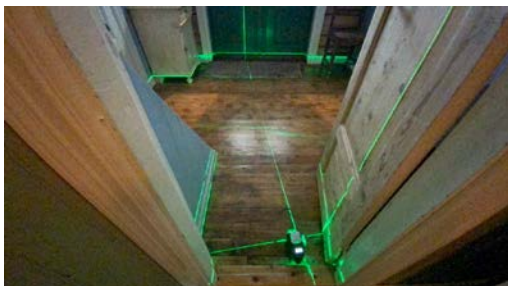
Det er i gang et avvik på 50 mm og ellers noe varierende avvik, men ikke unormalt ut fra alder.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad og ved oppføring var det ikke krav til radontiltak slik at eventuelle målinger får vurderes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Pipe fra byggeår men med røykrør fra 2010. Sotluke i kjeller. Vedovn fra 2010 plassert på stålplate. Sotluke på selve pipa i kjeller er løsnet men det er egen sotluke på stålør. Eventuelle tiltak kan vurderes av det lokale brann og feietilsyn

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra dagens bruk vurderes det ikke behov for større tiltak og da slike eldre kjellere vurderes som risikokonstruksjoner anbefales det at slike rom ikke benyttes til annet en lagring av utstyr som tåler fukt. Det er montert en fuktavtørker F tech rotoravfukter med justerbar hygrestat .

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret. Uten rekkverk med håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp er fra byggeåret med normal utførelse. Mangler rekkverk i nedre samt med noe bratt helning. Rekkverk langs trappeåpning med høyde 72 cm der dagens krav er 90 cm samt åpninger i rekkverk på 20 cm der dagens krav er maks. 10 cm

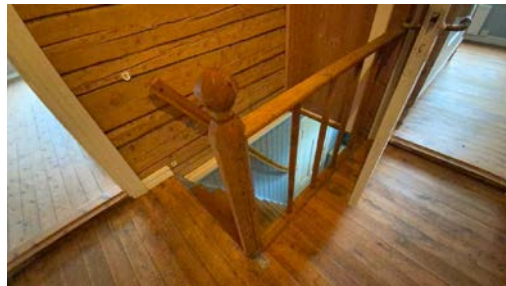
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å lukke avvik må rekkverk monteres grunnet sikkerhet men ellers vurderes trapp funksjonell. Angående rekkverk er langs trappeåpnin anbefales det at åpninger reduseres grunnet sikkerhet for barn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte heltredører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er fra byggeåret med påregnelig slitasje samt at enkelte tar i terskel/ karm og med slakket i vridere/ låsekasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører vurderes funksjonell men kan foretas noe justeringer for å hindre at dører tar i karm/ terskel. Eller kan tiltak vurderes ved behov og framtidig bruk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderom med flis på gulv, vegger med malt trepanel, flis og tømmer og tak med malt trepanel. Rommet utstyrt med eldre innredning i malt heltre med servant nedfelt i heltre lakkert benkeplate, toalett og avdelt dusjsone.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, tømmer og malte panelplater. Taket har malt panel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Årstall: 2010

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall fra vegg ved vindu til sluk men lavest ved dør slik at eventuelt lekkasjevann fra innredning kan medføre at det kan bli stående noe vann ved dør. Men det er etablert større oppkant ved dør slik at det er begrenset fare for at vann trenger ut i kjøkken. Det er og noe begrenset fall i selve dusjsonen

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

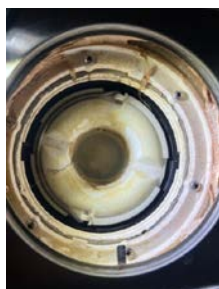
Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med dette avviket da det er stor oppkant under dør. Kan bli stående noe vann i dusjsone men i lite omfang og da det er godt fall fra området utenfor sonen vil det ved normalt bruk ikke renne vann videre ut i rommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Kunde har utført membran og flislegging som eget arbeid men har tatt bilder



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med en eldre heltre innredning som er opppusset, benkeplate i heltre med beisede og lakkert overflate og med nedfelt servant, gulvmontert toalett og avdelt dusjsone med flislagt delingsvegg.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i bod mot dusjsone. Det ble foretatt måling av relativ luftfuktighet da det ikke var mulig å benytte elektroder i svill og RF i vegg ble målt til 50 som vurderes som normale verdier.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre lakkert benkeplate. Flis på vegg bak komfyr ellers med malt trepanel. Eldre benkeskap med heltre fronter og benkeplate med lakkerte trebord. Integrert komfyr, nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin med bredde 50 cm. Kjøkken vurderes i god stand uten spesielle svekkelser men normal bruksslitasje. Del av benkeskap av eldre dato men oppusset og vurderes funksjonell til sitt bruk

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstokk plassert åpent i kjeller

Årstall: 2010

Kilde: Eier

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra bygningens alder

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG IJ 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 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.

Sikringsskap plassert på vegg over trapp i 2. etasje med 9 fordelingskurser med automatsikringer. Elektrisk anlegg oppgradert i 2010.

Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrokompetanse og anlegger er kun enkelt visuelt kontrollert og ved utvidet kontroll anbefales kontroll av elektroinstallatør

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Nytt brannslukningsapparat og 1 røykvarslere i 1. og 2. etasje

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kunde opplyser om at grunn består av sand

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kunde opplyser om at det ble lagt drensledninger i 2012 men at det ikke ble gravd helt inn til mur men ca 50 cm fra mur. Ikke etablert fuktsikring med grunnmursplast.

Årstall: 1912

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra kjellerens bruk vurderes det ikke behov for spesielle tiltak selv om det stedvis er noe synlig fukt. Men kjeller er fra byggeåret og uten dampsperre i grunn og det vil uavhengig av drenering være noe kapillær oppsug. Men anbefales at forholdet holdes under oppsikt og at kjeller ikke benyttes til annet enn lagring av utstyr som kan tåle noe fukt.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er fra byggeår og selv om det ikke ble avdekket spesielle skader eller svekkelser er mur langt ut i forventet levealder og TG satt ut fra dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for tiltak på kort sikt ut fra det som kunne avdekkes ved befarings

Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen er oppført på flat tomt og opplyst med sandgrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er delvis flatt omkring boligen med begrenset fall fra mur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes tilfredsstillende men det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur. Dette for å hindre at det blir stående vann inn til boligen som medfører økt fuktpåkjenning på mur og fuktsikring

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er av plast. Avløp trolig fra 1985 og vannledning fra 2010. Det er septikkum med kommunal tømning og kommunalt vann.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2020

Kommentar**Standard**

God standard

Vedlikehold

Som fra byggeåret

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje i 1 etasje oppført i 2020 på støpt plate på grunn. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av steinbelagte stålplater. Undertak av armert plast. Takrenner i lakkert aluminium. Vinduer som trevinduer med 2 lags glass. Ytterdør og porter som plassbygd. Yttervegger innvendig kledd med OSB plater.

Bygningen framstår med god håndverksmessig utførelse uten behov for nødvendige tiltak på kort sikt utenom normalt vedlikehold.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

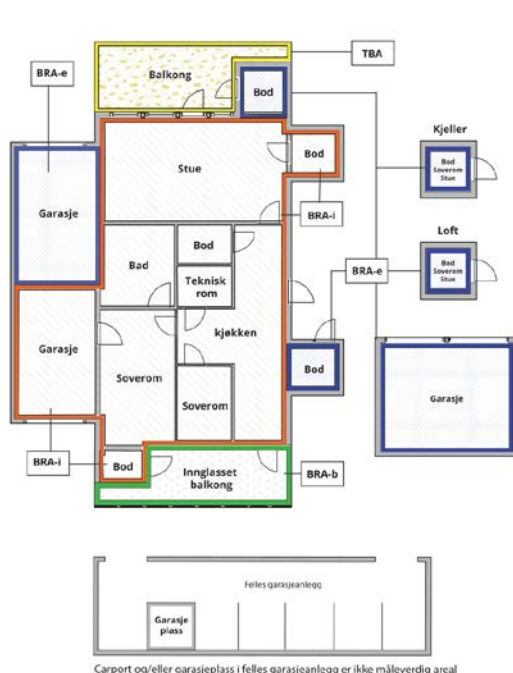
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	69			69	37		69
Etasje	47			47		5	52
Kjeller		60		60			60
SUM	116	60			37	5	181
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Bod, Stue, Stue 2, Kjøkken, Vindfang		
Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		
Kjeller		Lagerrom, Lagerrom 2	

Kommentar

Bod i 1. etasje er vurdert ut fra rommets bruk ved befaring men kan og benyttes som soverom men er i arealoppstilling medtatt som bod (S-rom)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke framlagt tegninger eller ferdigattest men boligen er opprinnelig fra 1927 og det var ikke krav til ferdigattest på boliger før 1998.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

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	111	65
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Arve Hildrum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5052 LEKA	1	21		0	3865.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundsvikveien 13

Hjemmelshaver

Hildrum Arve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i Nordgutvik med gode solforhold og sjøutsikt

Adkomstvei

Adkomst med direkte avkjørsel fra Sundsvikeveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Flat tomt opparbeidet med stor plen og gruslagt gårdsplass

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2025	God egenerklæring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	
2	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 godkjenning 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 godkjenning 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 boligomsetningen. 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/XH3655>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rørvik	
Oppdragsnr.	
1707250001	

Selger 1 navn
Arve Hildrum

Gateadresse	
Sundsvikveien 13	

Poststed	Postnr
GUTVIK	7993

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1707250001

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektriker har lagt varmekabler og ellers elektriske monteringer. Rørlegger har montert alt av rør. Jeg har selv lagt membran og fliser
Arbeid utført av	Bindal Elektro , Comfort Kolvereid Engstad & Taraldsen

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Flytende membran/membranduk Slukmansjett og klemring gjort i 2010 og er og har vært tett
-------------	--

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble lagt drenering rundt hele huset 2012 eller 2013. Pga at huset står på veldig fin sand hele tomten så gravde vi ned til ca en halvmeter fra grunnmur da han som gravde var redd det kunne rase hvis vi gravde oss helt inn til hus. Så det ble lagt drenering rundt med fall men altså ikke grunnmursplast. Fra gammelt av var det brønn i kjelleren denne er støpt igjen og fukt etter drenering er dette mye bedre. Støp gulv i kjeller mistenker jeg er ganske tynn. Det er montert en fuktavtørker F tech rotoravfukter med justerbar hygrostat. Det er tykke vegger stein sement vegger Kjeller fra byggeår, på sommeren når det er varmt ute over en periode kan det dannes kondens i kjelleren, denne avfukteren suger da fuktig luft inne kaster fuktig luft ut gjennom en ventil i veggen og tørr luft inn i kjeller. Brukes hovedsakelig på sommeren.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Huset er fra 1927 så det er litt skjeve gulv
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært mus i kjeller høst vinter. Det har ikke vært mus i huset ellers som jeg vet.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt elektrisk nytt montert av Bindal elektro 2010
Arbeid utført av	Bindal elektro

- 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

Beskrivelse	Bindal elektro har sjekket over anlegget en gang etterpå
-------------	--

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

Bindal elektro brukt på elektroinstallasjon hus og garasje. Engstad & Taraldsen rør har lagt alt røropplegget. Trojan produkter har gjort det meste utvendig undertak , tak , vinduer, kledning osv. Meg og min far har gjort alt inne og endel ute. Meg og en jeg kjenner (tømmermann) har satt opp garasje , jeg har støpt plate og grunnmur .

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Trojan produkter har gjort det meste utvendig på hus. Jeg har bygget terrasse Jeg og en jeg kjenner (tømmermann) bygget garasje 2019

Arbeid utført av

Trojan produkter

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

Document reference: 1707250001

Tilleggskommentar

Det har vært et problem med vinduskarmer . Det har i ettertid blitt byttet 8 av 12 karmer ikke vindusrammer. Vemundvik snekker fabrikk som leverte vinduene i 2010 byttet leverandør av materialer pga dårlig kvalitet . 4 karmer gjenstår, jeg har fått karmer til kostpris i etterkant og disse 4 står i garasje hvis behov skulle oppstå. Pipe er det montert rustfritt rør 150 mm Dette har fungert perfekt man må bare huske å ikke børste med stålkost , sist feier var her informerte jeg han og han brukte da en kost som ikke besto av stål for da kan rust oppstå

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arve Hildrum	c21be59f5c6d3b162cc6d28 394967c4d8e5e6c98	26.03.2025 09:46:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

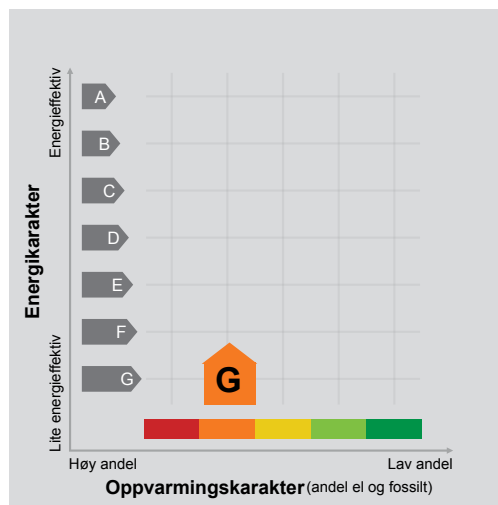
Document reference: 1707250001

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Sundsvikveien 13
Postnummer	7993
Sted	GUTVIK
Kommunenavn	Leka
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186910117
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100467
Dato	01.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

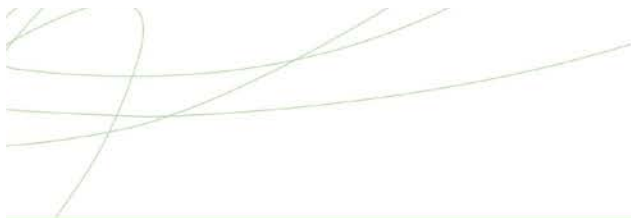
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innemiljø og forebygging av fuktskader og andre bygghskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1927
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 116
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 25: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CUS9371
Matrikkel: 5052-1/21/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Arve Hildrum



Adresse:
Sundsvikveien 13,
7993 GUTVIK

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Risikovurdering R1 IM - Garasje - 15.06.2021 14:09:00	BINDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-07-15
Sluttkontroll R1 IM - Garasje - 15.06.2021 14:13:00	BINDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-07-15
Samsvarserklæring IM - Garasje - 15.06.2021 14:15:00	BINDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-07-15

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

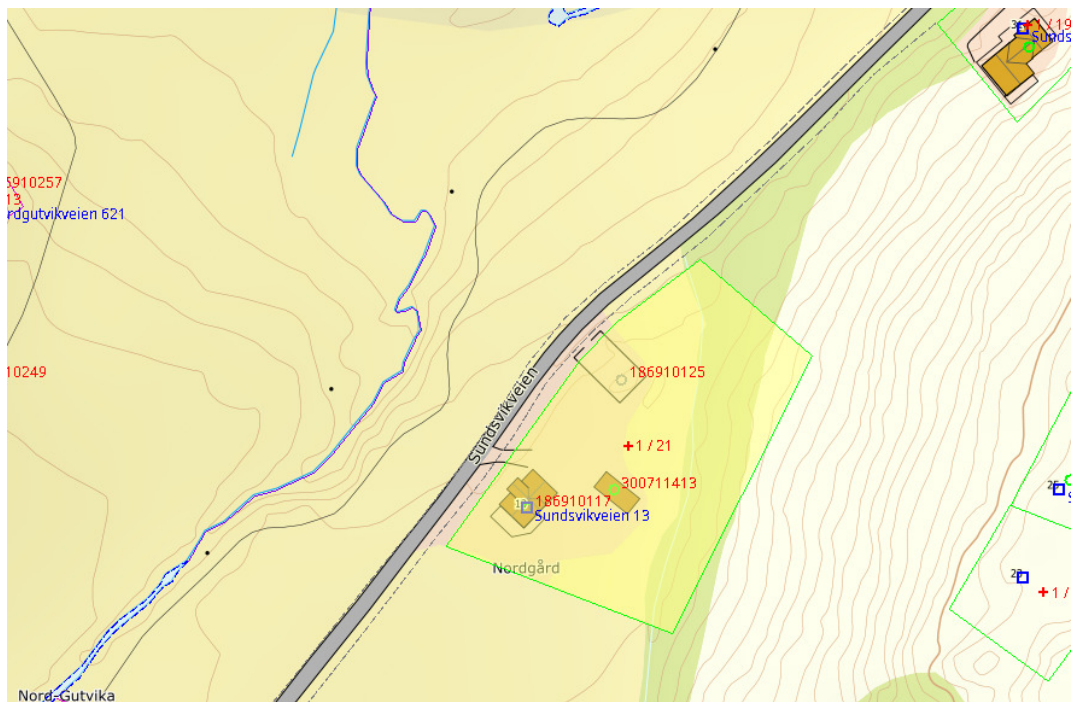
MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	1	Bruksnr:	21	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Sundsvikveien 13, 7993 GUTVIK						
Dato:	12.02.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		

Kart fra matrikkelen gnr .1 bnr 21



Eiendommen ligger i LNFR b (landbruk, natur og fritid med spredt bebyggelse - område S1 Nord-Gutvik i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen har avkjørsel fra kommunal vei. Det er kommunalt vassverk. Det er privat avløpsanlegg og tilsyn med ildsted.

Vi har ikke tegninger av våningshuset.

Det ble søkt om oppsett av garasje. Dokumentasjon ligger vedlagt.

Matrikelbrev for eiendommen ligger vedlagt.

Oversikt over kommunale avgifter. Avgiftene er i 4 terminer.

Detaljert fakturainformasjon

Fakturanr. 51049912 Produsert Fakturadato 16.01.2025 Forfallsdato 15.02.2025
Opprinnelig faktur. 0 Status omfakturering Sist purret Purrekode

☒ Sendt Visma Fakturadistribusjon

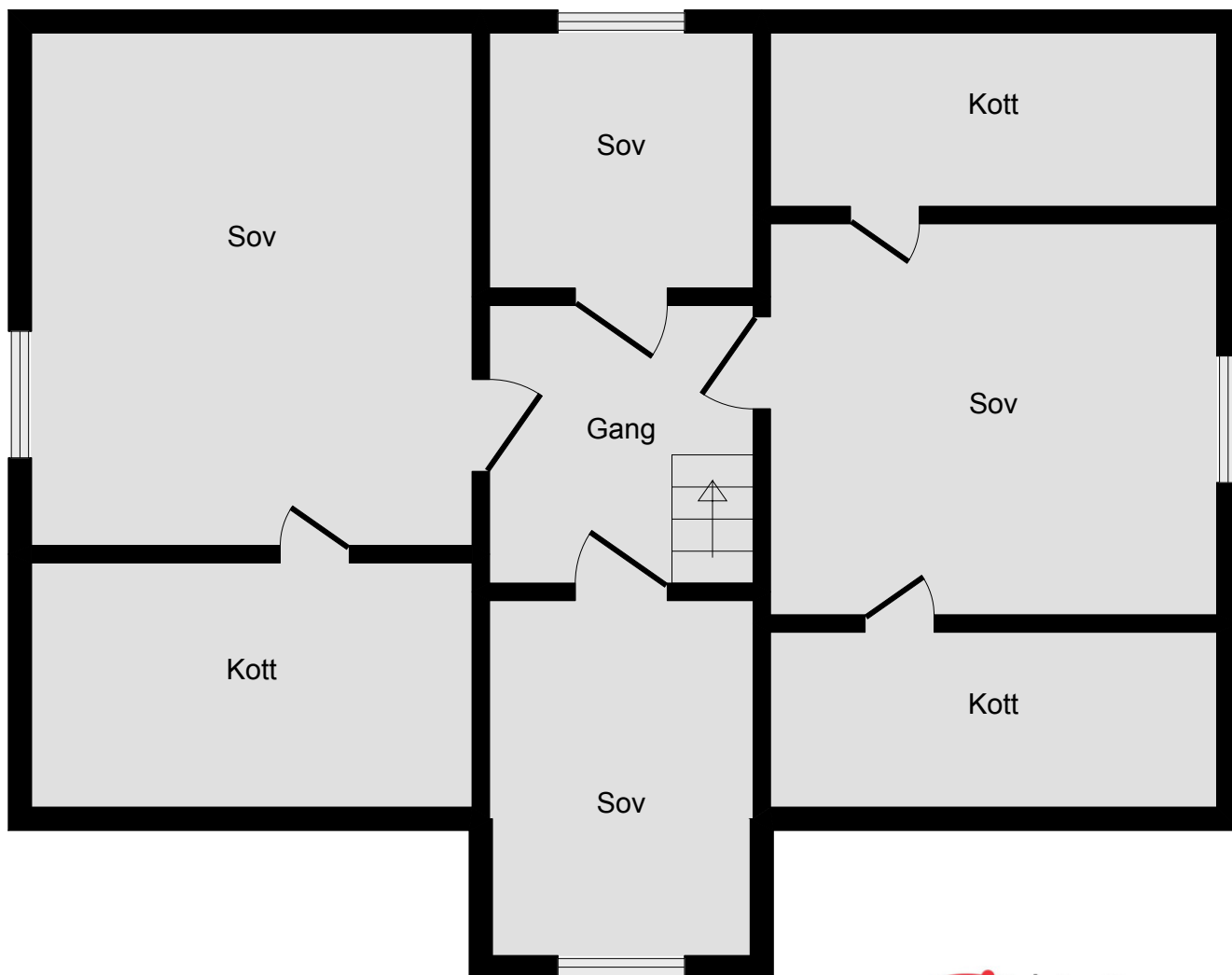
Reskontro.nr. 44961 Distribusjonskanal eFaktura - privat
Kunde 141070.44702 HILDRUM ARVE Status distribusjon Distribuert
Adresse benyttet KJEMPEHOLEN 35, 4324 SANDNES Distribusjonsdato 16.01.2025
Fakturatype Kommunale gebyr Distribuert av Ewa B Lyczkowska
År/termin 2025 1 Kjørenr. 1726
Gårds- og bruksnr. 1 21 0 0 1 Totalbeløp 2.448,94
Byggnrnr. GAB SUNDSVIKVEIEN 13 Fakturagebyr 0,00
Restbeløp 2.448,94

Notater resk. (0)
Tilgjørende kjøring

Merk	Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp	Fritak/billegg	Fra dato	Til dato	Opprinnelig bygning	System
	504	VANNAVIGT FRITIDSBØ	1.092,00	273,00	1.365,00		01.01.2025	31.03.2025	1	
	611	TILSYN MED ILDESTED OG FEIING FRITIDSBØ	74,00	0,00	74,00		01.01.2025	31.03.2025	1	
	660	RENOVASJON HYTTE-OG FRITIDSBOLIG	302,75	75,69	378,44				1	
	663	SLAMTØMM.0-SM3 HYTTE/FRITIDSBOLIG	245,00	61,25	306,25				1	
	696	EIENDOMSKATT BOLIG/FRITIDSHUS	325,25	0,00	325,25				1	
			2.039,00	409,94	2.448,94					

Det er en utestående fordring som forfaller den 15 februar 2025 på kommunale avgifter 1 termin.







Leka kommune

Arve Hildrum
Bogafjellbakken 126
4324 SANDNES

Deres ref:

Vår ref
2020/531-2

Saksbehandler
Annette Thorvik Pettersen

Dato
23.07.2020

1/21 - Søknad om ferdigattest garasje

Saksinnføring:

Viser til adm -byggesak 37/18, bygging av garasje bygningsnr. 300711413 og mottatt melding om at bygget er ferdig 23.07.2020

Med hjemmel i delegeringsreglementet og PBL § 21-10 og SAK § 8-1 har vi behandlet din sak/søknad og gjort slikt

Administrativt vedtak - Sak nr: 96/20

Gis det ferdigattest for garasje gnr 1 bnr 21 bygningsnr. 300711413.

Ferdigattest for bygget bygningsnr. 300711413 er lagt i matrikkelen 23.07.2020

Klageadgang

*Vedtaket kan påklages til **Leka kommune** jf. Forvaltningslovens § 28.*

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til deg som mottaker. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har gjort vedtaket.

I klagen må du vise til vår ref. og vedtakets saksnr. Du må også oppgi grunnen til at du klager, altså hvilke endringer som ønskes.

Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer fram til deg som mottaker.

Postadresse:
Leknesveien 67, 7994 LEKA
Besøksadresse:
Leknesveien 67

Epostadresse:
post@leka.kommune.no
Web adresse:
www.leka.kommune.no

Telefon:
74387000

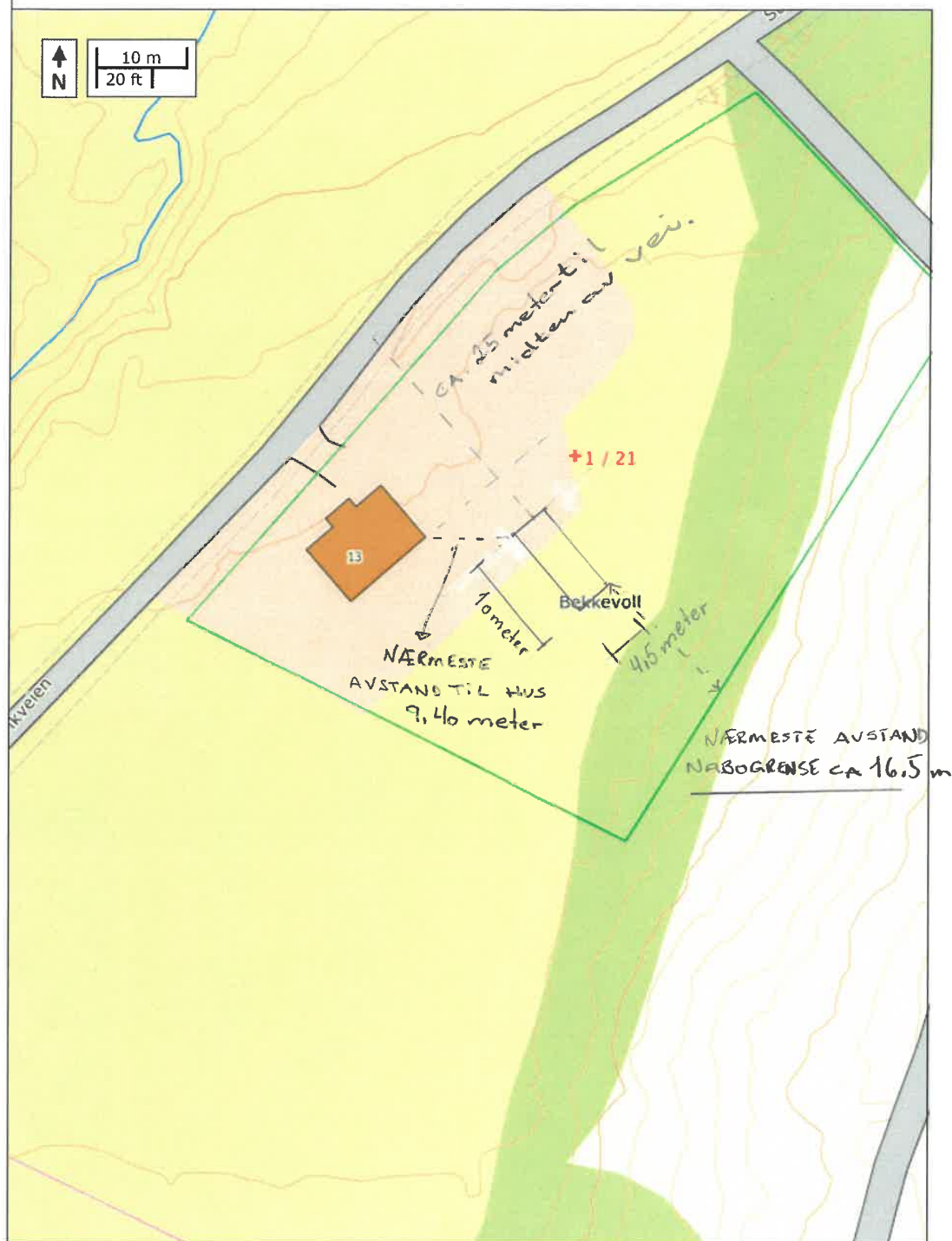
Bankkonto:
4468.09.04690
Organisasjonsnummer:
944484574



Se eiendom

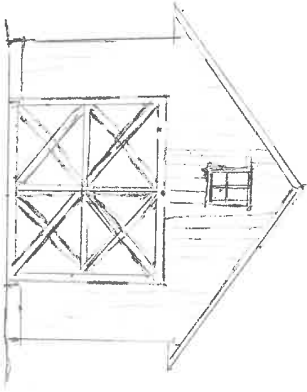
informasjon fra matrikkelen og grunnboken

23/08 2018

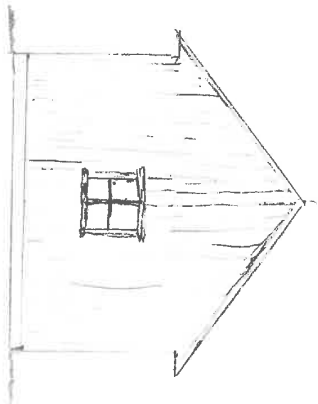


Har brukt målestokk 1:600
10 meter = 1,7 cm.

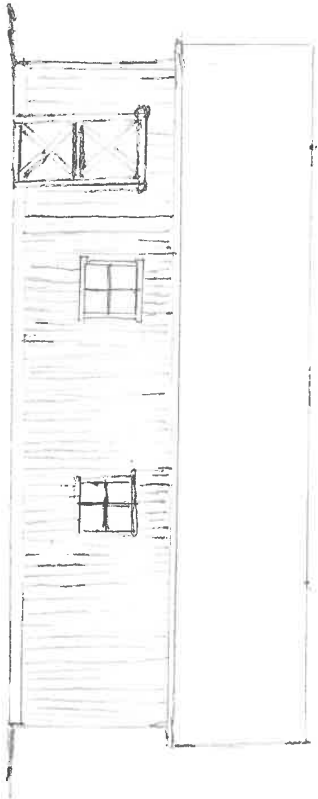
1:100 SUNDSVIKVEIEN 13



FASADE MOT VEST



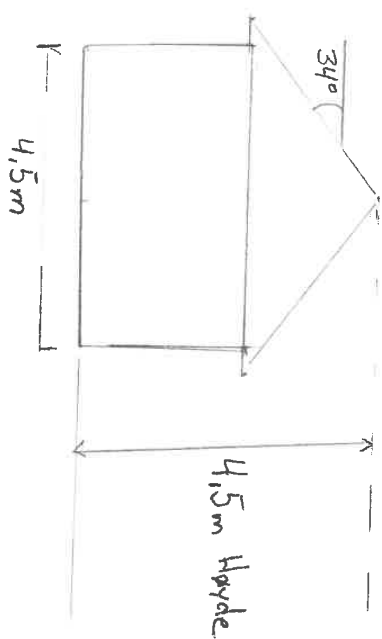
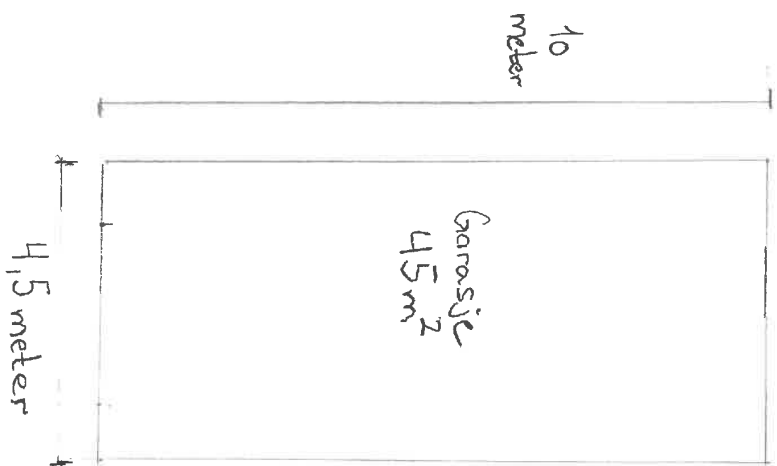
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



Sundsvik veien 13
Målestokk 1:100

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5052 - LEKA
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 21

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.02.2025 kl. 18:17
Produsert av: Annette T. Pettersen
Attestert av: Leka kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 02.10.2009
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 21	3 865,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		141070	HILDRUM ARVE		Kjempeholen 35 4324 SANDNES	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7224961	635657		3 865,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		03.01.2018	smatmynd_nnriap645
Omnummerering		Omnummerert til:	5052 - 1/21		01.01.2018
		Omnummerert fra:	1755 - 1/21		_2

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.11.2008				1755pea 02.10.2009
Kart- og delingsforretning	23/08	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1755 - 1/1	-3 865,3	
	2009-0006	Mottaker	1755 - 1/21	3 865,3	

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Sundsvikveien	55035	13		Grunnkrets	0101 Gutvik	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	1 Gutvik	
			7224947	635633	Kirkesokn:	09110804 Leka	
					Postnr.område:	7993 GUTVIK	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	186 910 117	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	91	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7224947 Øst: 635633	Bruksareal totalt:	91	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningshus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	28	0	28	0	0	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
55035 Sundsvikveien 13	H0101			Bolig		63	0		0 0
									1/21

Bygningsnr:	300 711 413	Bebygd areal:	45	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	23.10.2018
	Nord: 7224951 Øst: 635653	Bruksareal totalt:	45	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	23.07.2020
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

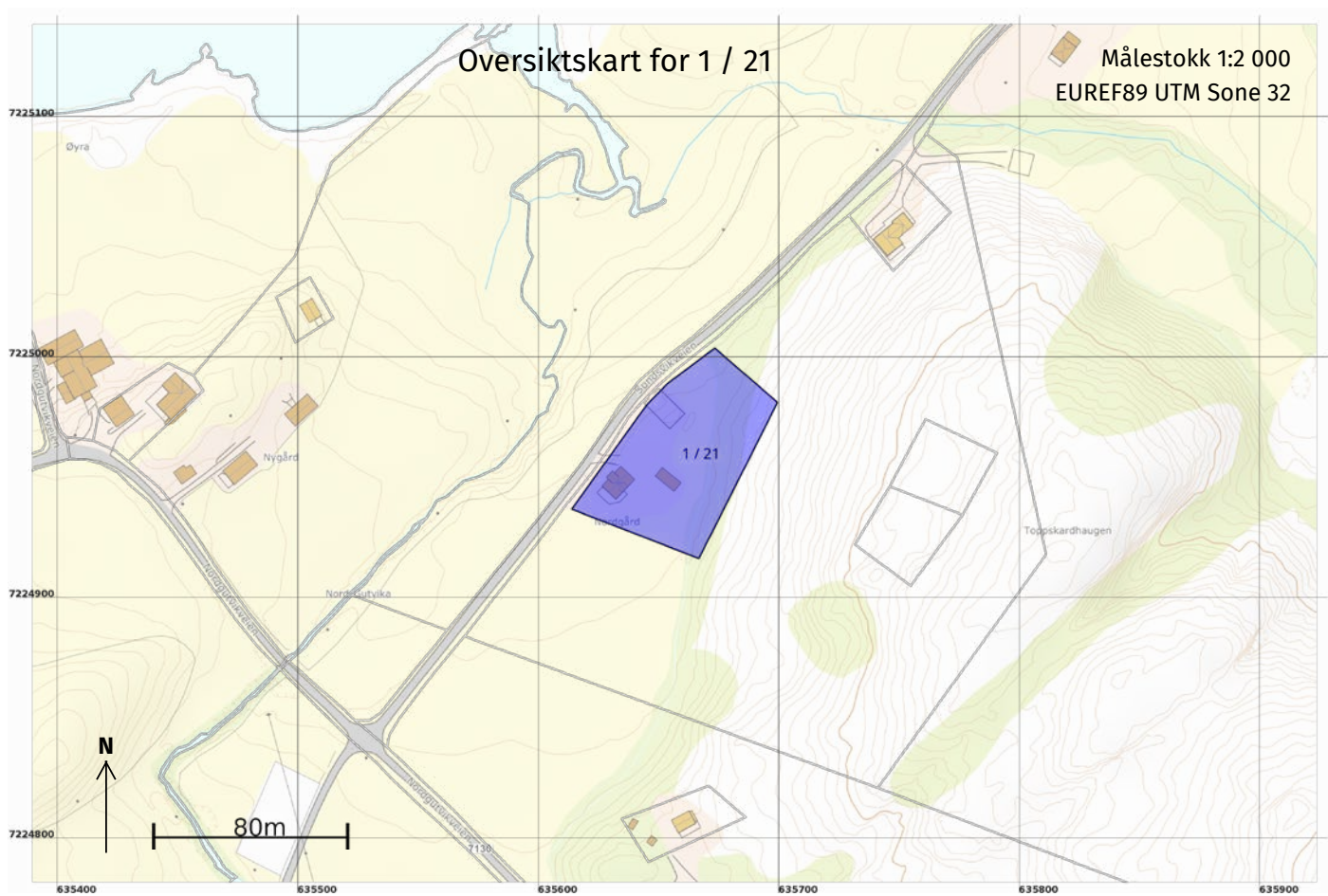
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	45	45	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenhet				0	0		0	0
								1/21	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	141070	HILDRUM ARVE		Kjempeholen 35 4324 SANDNES

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	186 910 125	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7224977 Øst: 635655	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

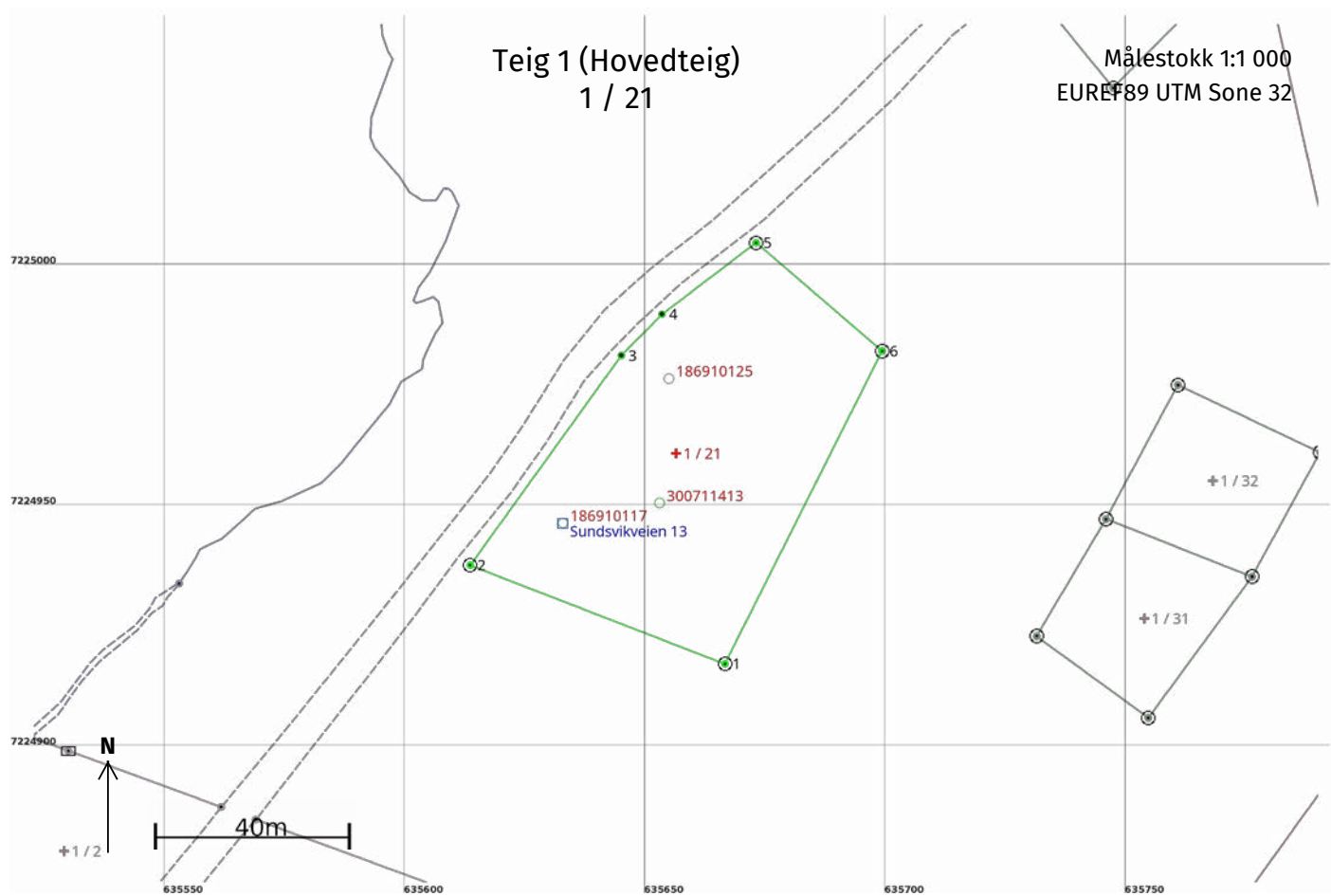
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenhet				0	0		0	0
								1/21	



11.02.2025 18:18

Matrikelbrev for 5052 - 1 / 21

Side 6 av 8



11.02.2025 18:18

Matrikelbrev for 5052 - 1 / 21

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 3 865,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7224961 Øst: 635657

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7224917,73	635666,66	Jord 56,79	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7224938,24	635613,70	Jord 53,72	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7224981,81	635645,12	12,01	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7224990,36	635653,56	24,58	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7225005,24	635673,12	Fjell 34,54	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7224982,73	635699,32	Fjell 72,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Nabolagsprofil

Sundsvikveien 13

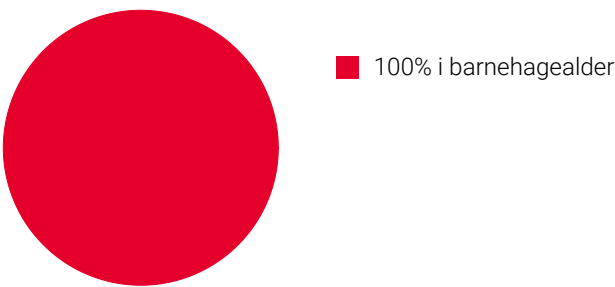
Offentlig transport

🚏 Gutvik kai	9 min 🚶
Linje 761	6.9 km
✈ Rørvik lufthavn Ryum	1 t 18 min 🚶

Skoler

Leka barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	45 min 🚶
57 elever, 10 klasser	14.1 km
Val videregående skole	1 t 13 min 🚶
100 elever, 7 klasser	74.4 km
Ytre Namdal videregående skole	1 t 17 min 🚶
350 elever, 22 klasser	80.9 km

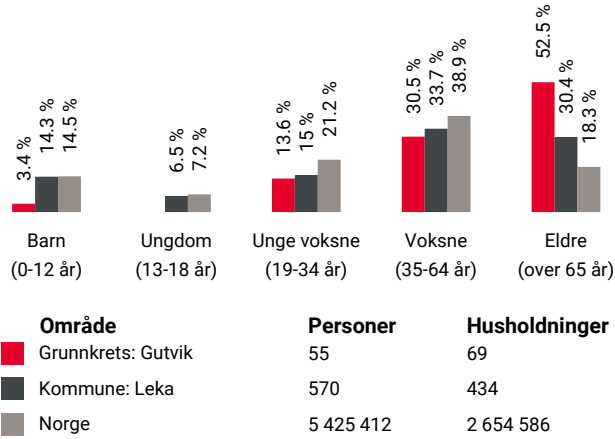
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	62%	33%
Ikke gift	22%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

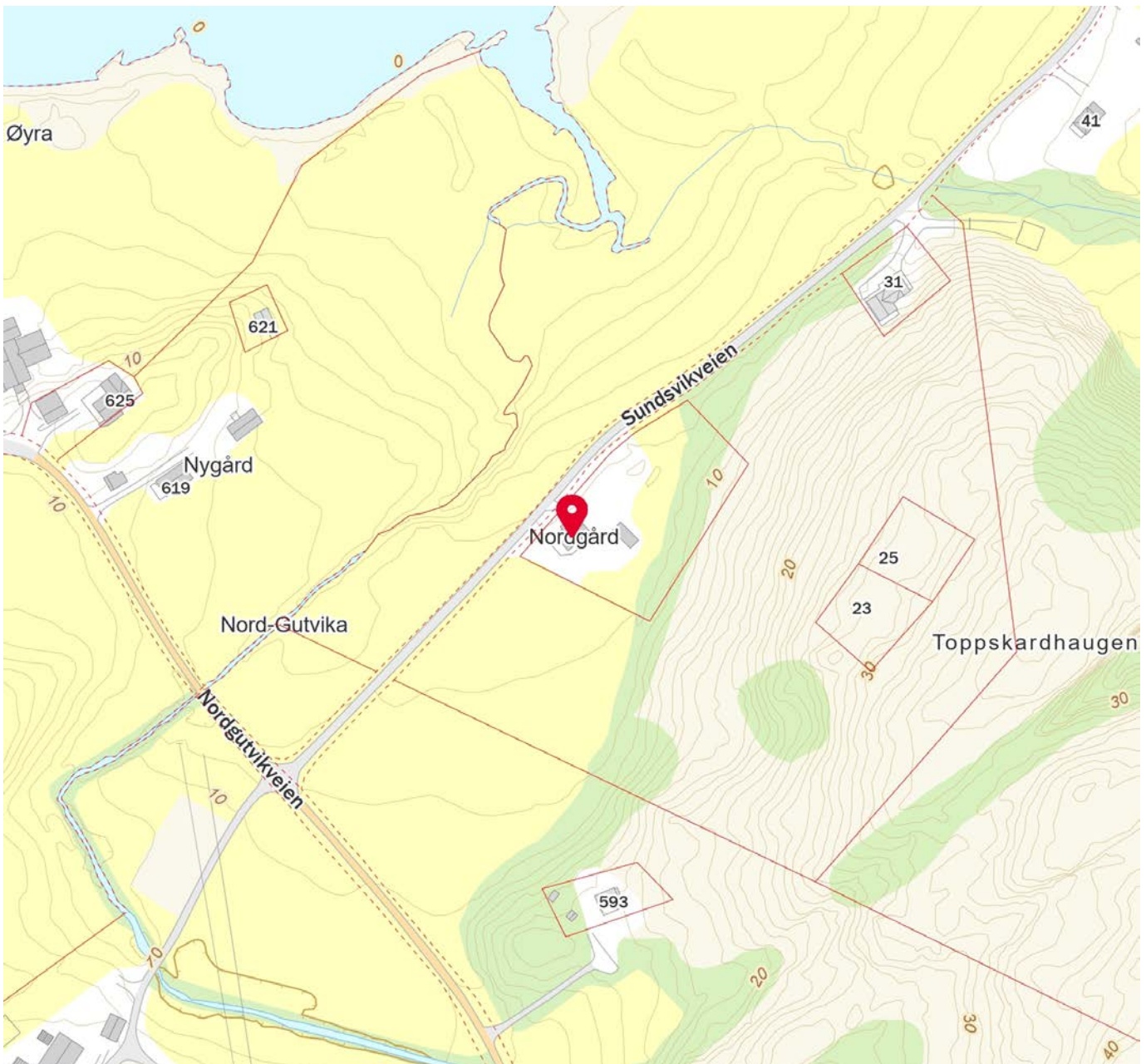
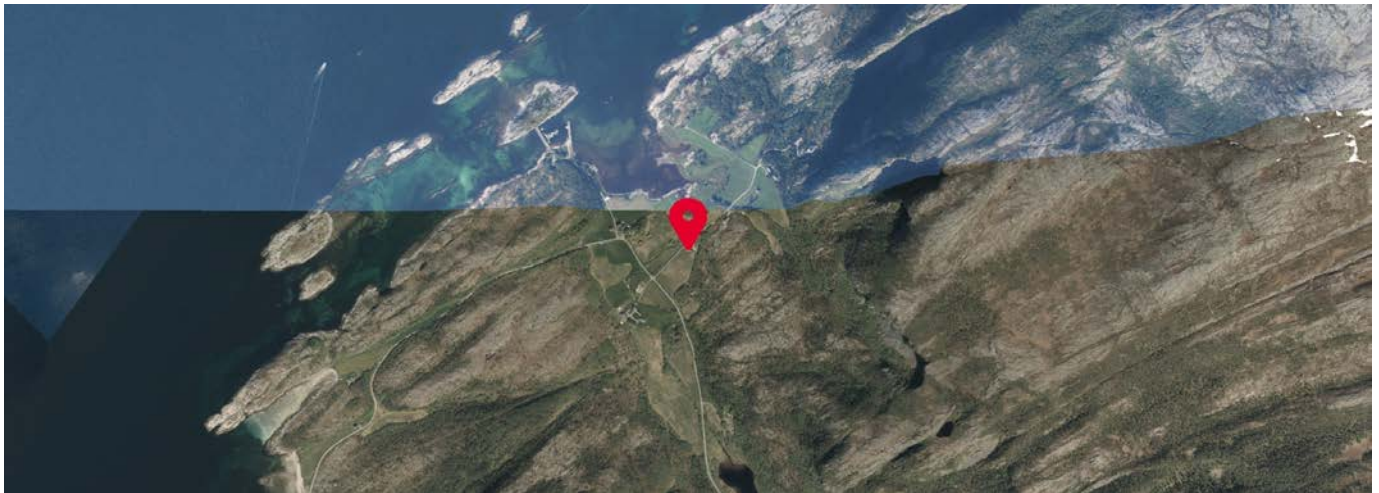
Kjella barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
14 barn	14.6 km

Dagligvare

Joker Bogen	20 min 🚶
PostNord	19.5 km

Sport

⚽ Kjella skole	16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	14.6 km





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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: Sundsvikveien 13
7993 GUTVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anniken Waagø

Telefon: 971 29 762
E-post: anniken.waago@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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