

aktiv.

Grindhågen 13, 8762 SLENESET

**Pen enebolig med alt på ett plan,
beliggende på vakre Sleneset.**





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 44 990,-
Total ink omk.: Kr 1 794 990,-
Selger: Susanne Sætern

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 108/127 kvm
Tomtstr.: 908 m²
Soverom: 4
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1802240075

Pen enebolig med alt på ett plan, beliggende på vakre Sleneset.

Pen enebolig med alt på ett plan, beliggende på vakre Sleneset.

Sleneset er et populært feriested med sin idylliske nærhet til Helgelandskysten og havet på alle kanter.

Barnehage, barne- og ungdomsskole, eldrecenter og helsestasjon er like i nærheten av boligen.

I tillegg finnes butikk, spisested, trelast og mekanisk verksted.

Herfra går det flere avganger pr. dag med både ferje- og hurtigbåt til fastlandet samt til øvrige destinasjoner.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	95
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 127 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 m² Entré/gang, Bod, Soverom 1, Vaskerom/wc, Bad/wc, Soverom 2, Stue m/ spiseplass, Kjøkken, Soverom 3, Soverom 4

BRA-e: 19 m² Bod m/ utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² Terrasse/balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.

Dagens rominndeling stemmer ikke overens med de godkjente tegningene. Tegningene holder lav kvalitet slik at rombenevnelserne er noe uklare. Men av det takstingeniøren kan lese er ett soverom omgjort til bod, og dette er et søknadspliktig tiltak. De øvrige endringene er ikke søknadspliktige. Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

Anbefaling:

- Eiendomsmegler anbefaler å søke Lurøy kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan

-/bruksendringer, samt få søkt om brukstillatelse på boligen. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

908 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen.

Hage er opparbeidet og planert av entreprenør i 2020.

Stor parkeringsplass på vestsiden av tomten ble etablert i 2017 av entreprenør.

Hønsehus med hønsegård i bakhagen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grindhågen på Sleneset - ei øy på Helgelandskysten med vel 300 innbyggere. Sleneset er et populært feriested med sin idylliske nærhet til Helgelandskysten og havet på alle kanter. På Sleneset finnes barnehage, barne- og ungdomsskole, eldresenter og helsestasjon. I tillegg finnes butikk, spisested, trelast og mekanisk verksted. Fra Sleneset går det flere avganger pr. dag med både ferje- og hurtigbåt til fastlandet samt til øvrige øyer/tettsteder i kommunen m. omegn.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1971, bygd over ett plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/ fritidsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Sleneset barnehage (2-5 år)

Skolekrets

Sleneset oppvekstsenter skole (1-10 kl.)

Offentlig kommunikasjon

Lurøy kommune Arealdel. Ikrafttredelse 20.06.2006.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging

som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bjelkelag av tre fundamentert på grunnmurer av betonghulstein.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

Verditakst

Kr 1 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja, kun av faglært. Etter hva jeg kjenner til ble bad/vaskerom renoverert av faglært før jeg kjøpte eiendommen. Usikker på årstall. Tett bad(?)

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja. Etter hva jeg vet ble hele badet fornyset, mulig flyttet hvor det er nå, da.

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

Ja, kun av faglært. Oppgradert inntak og sikringsskap, endret til 3 fase (fra 1 fase), økt hovedsikring. Nilsen Elektro AS.

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

Ja

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

Ja. Kontroll gjennomført 2023, feil utbedret 2024.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Klargjort for elbil ladd (kurssikring og kabel er klart).

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ved inngangsparti; byttet vindu, ytterdør og etterisolert.

Innhold

Enebolig: Entré, 2 Bod, 4 Soverom, Vaskerom, Bad, Stue og Kjøkken

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking Gå til side
Det er avvik:
Stedvis mose i taktekket.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er stor avstand fra takfot og takstige.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik:
Stedvis gjenstående utvendige malerarbeider.
Stedvis vridninger i overbord.
Ytterkledningen utenfor bod med utvendig adkomst er oppført nærme grunnen.
Anbefalt minsteavstand er 30 cm.
Ytterkledningen er ikke skråkappet ned mot grunnmur. Dette vil føre til lettere vannoppsug i kledningen. Det ble stedvis registrert begynnende svekkelser i treverket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er avvik:
Manglende isolasjon i et lite felt ved luken.
Stedvis svertesopp i takkonstruksjonen på kaldloftet.
Taktekket inkludert pipe og luftelyr ble besiktet fra taket, og her ble det ikke påvist noe åpenbare feil.
Men på kaldloftet ble det registrert forhøyede fuktverdier i en av taksperrene like ved

luftelyren (der hvor alle kanaler går opp og ut over tak). Nærmere undersøkelser anbefales i så måte da dette tyder på at nedbørsvann finner veien inn i dette området omkring luftelyren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er modne for utskiftning.

Flere av vinduene er utvendig værslitte.

Begynnende utvendige svekkelser i enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Noe utettheter mellom dørblad og karm. Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør: Døren er utvendig værslitt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Fuksvell i en plate i himling på stuen. Det ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Sprekk mellom enkelte himlingsplater i stuen.

Knirk i enkelte gulv.

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører

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

Enkelte dører subber mot karm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv Gå til side

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 ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Gulvet har motfall til sluk.

Vibrasjon ved tramp/tung gange.

Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Glippe/utetthet mellom vegg og himling over dusjhjørnet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Det er avvik:

Det bemerkes at det dusjes direkte på overflate gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i dusjhjørnet.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Vibrasjon i gulvet ved tramp/tung gange.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Fuktsvell i flere av frontene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Rør for lufting av kloakken er ikke tilfredsstillende sammenkoblet i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år

Tomteforhold > Drenering

Det er avvik:

Vannansamling i krypkjelleren ved befaring.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur mot sørvest.

Sprekker og avskalling i grunnmur under terrassen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Vannansamling på ett sted i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Innvendig > Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunnen.

Det ble fuktmålt i stubbloftet ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.

Ved befaring var det vannansamling i deler av krypkjelleren.

Soppvekst i stubbloft i den innerste delen av krypkjelleren.

Manglende utvendige ventilrister på ventiler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig elementpipeløp som strekker seg fra krypkjeller og over tak.

Sotluke montert i krypkjelleren.

Pipen har ett fastmontert ildsted. Vedovn fra ca. 2006/2007 i stuen (opplyst i tidligere salgsoppgave). Ildstedet var ikke i bruk ved befaring. Ved befaring ble det registrert et

kobberrør i krypkjelleren som trolig har vært benyttet for fyringsolje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Bad/vaskerom ble renoverert av faglært før selger kjøpte eiendommen(usikker på årstall)

Oppgradert inntak og sikringssskap, endret til 3 fase (fra 1 fase), økt hovedsikring. Nilsen Elektro AS.

Det er utført kontroll av el-anleggeti 2023, feil utbedret 2024.

Klargjort for elbil lader (kurssikring og kabel er klart).

Ved inngangsparti; byttet vindu, ytterdør og etterisolert.

Parkering

Godt med parkeringsplasser på egen tomt.

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming. Varmekabler i våtrom. Panelovner i enkelte rom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 750 000

Kommunale avgifter

Kr 8 602

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekker: Kloakkavgift, vannavgift, eiendomsskatt og feiing. Det tilkommer årsgebyr til HAF ca. kr 6 232,- pr. år, i tillegg til kommunale avgifter. Gjelder for renovasjon/septik.

Formuesverdi primær

Kr 364 566

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 385 350

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 56 i Lurøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

29.07.1971 - Dokumentnr: 3238 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1834 Gnr:8 Bnr:33

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke samsvar med dagens bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til at det er avvik mellom mottatte plantegninger fra kommunen og dagens løsning, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Adkomst fra privat vei.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse iht. kommunedelplan Sleneset, plan-ID 2011002. Ikrafttredelse 21.03.2012.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

43 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

44 990 Omkostninger totalt

60 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 794 990 Totalpris. inkl. omkostninger

1 810 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 812 890 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 44 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 deknings salg 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 87 690,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6
8622 Mo i Rana
Tlf: 755 77 880

Salgsoppgavedato

12.09.2024

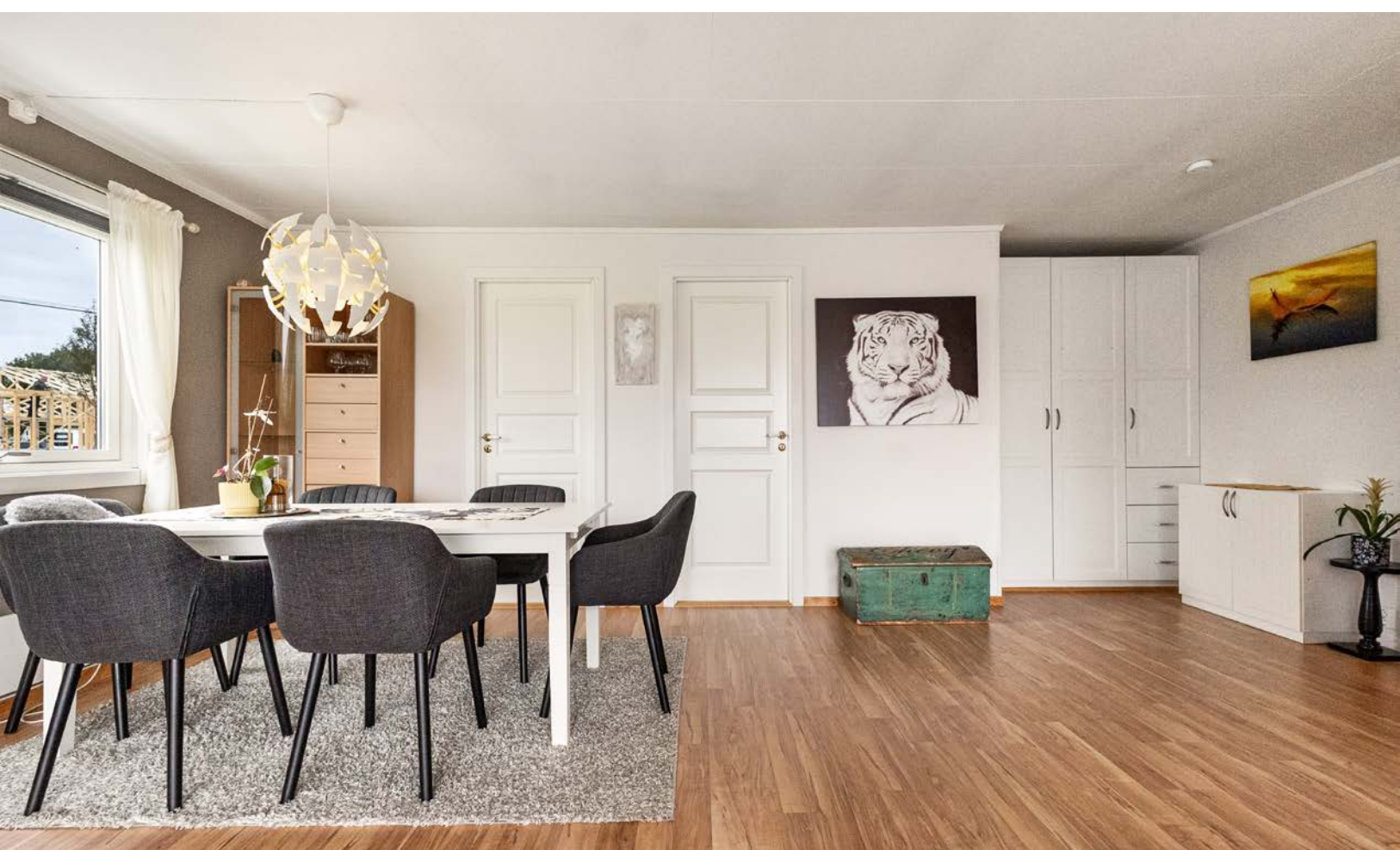


























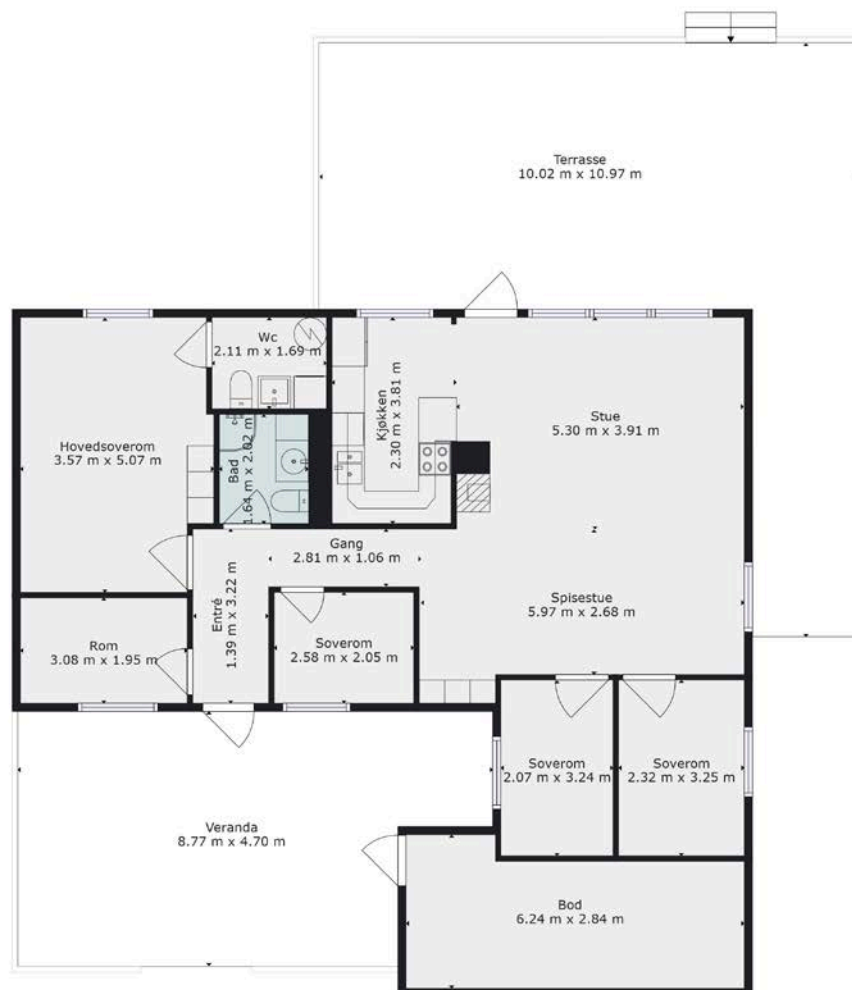








Vedlegg







Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Grindhågen 13, 8762 SLENESET
 LURØY kommune
 # gnr. 8, bnr. 56

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 12315-2074

Referansenummer: RD5223

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



**Verdi
Eiendomstakst**

VETNO



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarings.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger. Det nye taktekket er lagt opp på det opprinnelige taktekket.
Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stige til pipen.
En luftehatt på taket.
Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Ytterkledningen ble sist overflatebehandlet (skifte farge) i 2024.
Enkelte innvendige skillevegger er av formpressede veggelementer.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av finerplater.
Lufting i gavlveggspisser, samt noe begrenset ventilasjon i rafter.
Loftskillet er isolert med 15 cm isolasjon.
Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i det ene soverommet.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2020 i det ene soverommet. Glass i vinduer i stue mot øst er fra ukjent årstall (trolig 2007 opplyser eier). Vinduer fra byggeår i kjøkkenet og ett av soverommene. Øvrige vinduer er fra 2007.
Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har katteluke.
Terrassedør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.
Terrasse på 61,7 m² med levegg og malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 75 cm.
Konstruksjon av tre.
Levegg fra ca. 2017 og rekkverk fra 2018 og 2023.

Rekkverk ved inngangspartiet er fra 2023.

Trapp til altan ble bygd i 2022. Spiler under altanen ble bygd i 2024.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc og vaskerom/wc.

Vegger er tekket med malte panelplater, malt tapet og malt glassfiberstrie. Vegg fra 2023 i gangen.

Himlinger er tekket med malte plater.
Gulv av trebjelkelag. Gulvet har isolasjon fra byggeår.

Eier opplyser at gulvet i stuen kan oppleves som kaldt ved vind og lave temperaturer. Se punktet "Krypkjeller".

Stedvis sopp og forhøyede fuktverdier i stubbloftsplater. Se punktet "Krypkjeller".

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

Boligen har et innvendig elementpipeløp som strekker seg fra krypkjeller og over tak.

Sotluke montert i krypkjelleren.

Pipen har ett fastmontert ildsted. Vedovn fra ca. 2006/2007 i stuen (opplyst i tidligere salgsoppgave). Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Ved befaring ble det registrert et kobberør i krypkjelleren som trolig har vært benyttet for fyringsolje.

Krypkjeller med utvendig adkomst.

Malte formpressede speildør. Dør til bad/wc er fra 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc

Baderommet er fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke. Vegger er tekket med fliser. Himling er tekket med malte plater. Gulvet er tekket med fliser. Plastsluk i gulvet i dusjhjørnet. Servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri. Laminert skrog med profilerte fronter under servant. Speilskap over servanten.

Armaturer bad, dusj og servant ble byttet i 2022. Baderommet har mekanisk avtrekk i himling og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom. Det bemerkes at skilleveggen mellom rommene er av formpressede veggelementer (ikke vanlig bindingsverk).

Vaskerom/wc

Våtrommet er fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke. Vegger er tekket med beiset panel. Himling er tekket med malte plater. Gulvet er tekket med fliser. Plastsluk i gulvet. Servant med ett-greps blandebatteri. Riss i servanten. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med malt glassfiberstrie. Vegger ved kjøkkenåpning har veggplater fra 2020. Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Kitchenboard fra 2021 på vegger mellom benkeplater og overskap. Integriert koketopp fra ca. 2021 og stekeovn fra 2015.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenarmatur med uttrekkbar tut er fra 2023. Integriert oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen fra Ikea er fra ca. 2007. Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via kaldloftet og over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Det er anlagt varmekabler på åpne rør i krypkjeller. Innvendig hovedstoppekran montert i kjøkkenskroget under oppvaskkummen. Avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene. Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2016 montert i stuen. Monteringsarbeidet ble utført av fagfolk/firma. Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert. Varmtvannsbereider av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2006, plassert på vaskerom/wc. El-skap fra 2023 plassert i entre/gang. Automatsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc og vaskerom/wc.

Det er opplagt kurs og el-kabel for el-billader Boligen har ikke egen kurs for oppvaskmaskinen. Det finnes ledige kurser og rør for kabel både på loft og i kjeller. Det er lagt fiberrør fra stolpe til inntaksskap for å legge luftstrek fiber i bakken.

Siste kontroll fra Arva AS ble utført den 14.02.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør. Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat kjøpt nytt i august 2024.

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ukjente masser. Naturlig avrenning. Grunnmur av betonghulstein. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår. Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra byggeår. Septiktank av betong fra byggeår. Lokket ble byttet i ca. 2018. På en del av tomten (et lite skogholt) er det etablert en innhegning for alternativt dyrehold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

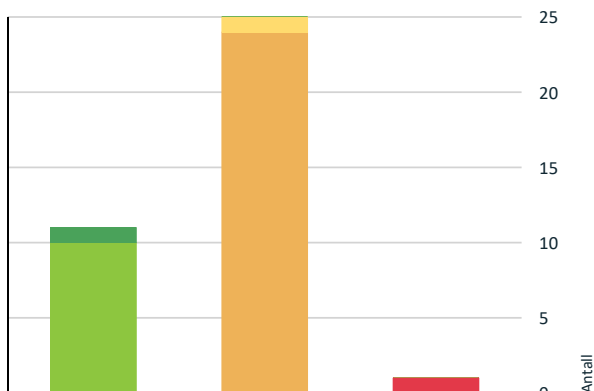
Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. Dagens rominndeling stemmer ikke overens med de godkjente tegningene. Tegningene holder lav kvalitet slik at rombenevnelserne er noe uklare. Men av det takstingeniøren kan lese er ett soverom omgjort til bod, og dette er et søknadspliktig tiltak. De øvrige endringene er ikke søknadspliktige. Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Lurøy kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer, samt få søkt om brukstillatelse på boligen. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Sammendrag av boligens tilstand

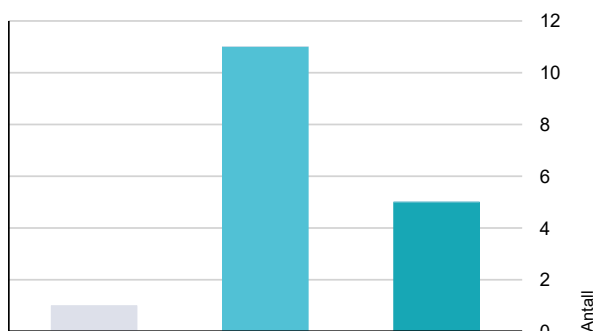
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen har per 20.08.2024 ennå ikke mottatt den bestilte dokumentpakken fra Lurøy kommune. I så måte har takstmannen ennå ikke fått noen informasjon om boligen i form av godkjente bygningstegninger, ei heller ikke om boligen har ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ved et eventuelt salg før denne informasjonen er mottatt, så anbefales nærmere undersøkelser hos Lurøy kommune. Forutsetningen for taksten som er satt (antatt markedsverdi) er at boligen er lovlig bygd og har formell ferdigattest eller brukstillatelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunnen. Det ble fuktmålt i stubbloftet ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert. Ved befaring var det vannansamling i deler av krypkjelleren. Soppvekst i stubbloft i den innerste delen av krypkjelleren. Manglende utvendige ventilrister på ventil.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Stedvis mose i taktekket.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er stor avstand fra takfot og takstige.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Stedvis gjenstående utvendige malerarbeider.
Stedvis vridninger i overbord.
Ytterkledningen utenfor bod med utvendig adkomst er oppført nærme grunnen. Anbefalt minsteavstand er 30 cm.

Ytterkledningen er ikke skråkappet ned mot grunnmur. Dette vil føre til lettere vannoppsug i kledningen. Det ble stedvis registrert begynnende svekkelser i treverket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er avvik:

Manglende isolasjon i et lite felt ved luken.
Stedvis svertesopp i takkonstruksjonen på kaldloftet.
Taktekket inkludert pipe og luftelyr ble besikket fra taket, og her ble det ikke påvist noe åpenbare feil.
Men på kaldloftet ble det registrert forhøyede fuktverdier i en av taksperrene like ved luftelyren (der hvor alle kanaler går opp og ut over tak). Nærmere undersøkelser anbefales i så måte da dette tyder på at nedbørsvann finner veien inn i dette området omkring luftelyren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er modne for utskiftning.
Flere av vinduene er utvendig værslitte.
Begynnende utvendige svekkelser i enkelte vinduer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Noe utettheter mellom dørblad og karm. Døren er utvendig værslitt.
Terrassedør: Døren er utvendig værslitt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuksvell i en plate i himling på stuen. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Sprekke mellom enkelte himlingsplater i stuen.
Knirk i enkelte gulv.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører subber mot karm.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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 ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Gulvet har motfall til sluk.

Vibrasjon ved tramp/tung gange.



Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.



Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Glippe/utetthet mellom vegg og himling over dusjhjørnet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at det dusjes direkte på overflate gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i dusjhjørnet.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Vibrasjon i gulvet ved tramp/tung gange.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

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

Det er avvik:

Fuktsvell i flere av frontene.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Rør for lufting av kloakken er ikke tilfredsstillende sammenkoblet i krypkjelleren.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmpumper er ca. 12-15 år.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannansamling i krypkjelleren ved befaring.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur mot sørvest.

Sprekker og avskalling i grunnmur under terrassen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Vannansamling på ett sted i krypkjelleren.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Matrikkelen mht. når tomten ble utgått (29.07.1971).

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen holder normal/god standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for om ønskelig imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt/godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

2006 Modernisering I følge tidligere salgsopplysninger ble boligen delvis renoverert i perioden 2006-2009.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltshingel fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger. Det nye taktekket er lagt opp på det opprinnelige taktekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis mose i taktekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes, da mose forkorter levetiden på taktekket.

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Enkelte "lepper" har blitt løftet av vind.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stige til pipen.
En luftehatt på taket.

Vurdering av avvik:

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

Det er stor avstand fra takfot og takstige.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stor avstand mellom takfot og stige.



Takkvannet blir ikke tilfredsstillende ledet bort.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Ytterkledningen ble sist overflatebehandlet (skifte farge) i 2024. Enkelte innvendige skillevegger er av formpressede veggelementer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis gjenstående utvendige malerarbeider.

Stedvis vridninger i overbord.

Ytterkledningen utenfor bod med utvendig adkomst er oppført nærme grunnen. Anbefalt minsteavstand er 30 cm.

Ytterkledningen er ikke skråkappet ned mot grunnmur. Dette vil føre til lettere vannoppsug i kledningen. Det ble stedvis registrert begynnende svekkelser i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstilling av malerarbeider, samt tilfredsstillende innfestning av kledningsbord bør påregnes.

Skråkutting av kledningsbord bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av ytterkledningen.



Gjenstående malerarbeider.



Innvendige skillevegger av formpressede veggelementer.



Stedvis vridninger i enkelte kledningsbord. Dette fører til liten tetting mellom kledningsbordene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av finerplater.

Lufting i gavlveggspisser, samt noe begrenset ventilasjon i rafter.

Loftskillet er isolert med 15 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende isolasjon i et lite felt ved luken.

Stedvis svertesopp i takkonstruksjonen på kaldloftet.

Taktekket inkludert pipe og luftelyr ble besiktet fra taket, og her ble det ikke påvist noe åpenbare feil. Men på kaldloftet ble det registrert forhøyede fuktverdier i en av taksperrene like ved luftelyren (der hvor alle kanaler går opp og ut over tak). Nærmere undersøkelser anbefales i så måte da dette tyder på at nedbørsvann finner veien inn i dette området omkring luftelyren.

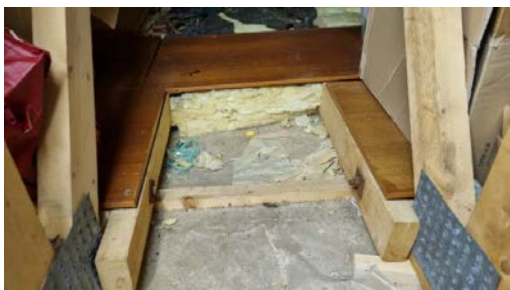
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isoler felt ved loftsluken.

Taktekket inkludert pipe og luftelyr ble besiktet fra taket, og her ble det ikke påvist noe åpenbare feil. Men på kaldloftet ble det registrert forhøyede fuktverdier i en av taksperrene like ved luftelyren (der hvor alle kanaler går opp og ut over tak). Nærmere undersøkelser anbefales i så måte da dette tyder på at nedbørsvann finner veien inn i dette området omkring luftelyren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende isolasjon rett ved luken.



Stedvis svertesopp i finerplater.



Fuktmåling i finerplater og andre steder på loftet. Ingen unormale fuktverdier ble her registrert, dette med unntak av ved luftelyren.



Forhøyede fuktverdier registrert ved luftelyren.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2020 i det ene soverommet. Glass i vinduer i stue mot øst er fra ukjent årstall (trolig 2007 opplyser eier). Vinduer fra byggeår i kjøkkenet og ett av soverommene. Øvrige vinduer er fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er modne for utskiftning.

Flere av vinduene er utvendig værslitte.

Begynnende utvendige svekkelser i enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av vinduer fra byggeår, samt utvendig overflatebehandling bør påregnes.

Utskiftninger av flere enkelte vinduer bør påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Værslitt vindu.



Stedvis begynnende svekkelser i utvendig treverk.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har katteluke.
Terrassedør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Noe utettheter mellom dørblad og karm. Døren er utvendig værslitt.
Terrassedør: Døren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av ytterdører bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovdningangsdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 61,7 m² med levegg og malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 75 cm.
Konstruksjon av tre.
Levegg fra ca. 2017 og rekkverk fra 2018 og 2023.

Rekkverk ved inngangspartiet er fra 2023.

Trapp til altan ble bygd i 2022. Spiler under altanen ble bygd i 2024.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig skifte av rekkverk, bør det nye rekkverket tilfredsstillende gjeldene krav (1 meter).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kontroll av fundamenteringen under terrassen.



Spiler fra 2024.



Terrassen er oppført utenfor fasade sørøst og fasade sørvest.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med laminat.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc og vaskerom/wc.

Vegger er dekket med malte panelplater, malt tapet og malt glassfiberstrie. Vegg fra 2023 i gangen.

Himlinger er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuksvell i en plate i himling på stuen. Det ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Sprekk mellom enkelte himlingsplater i stuen.

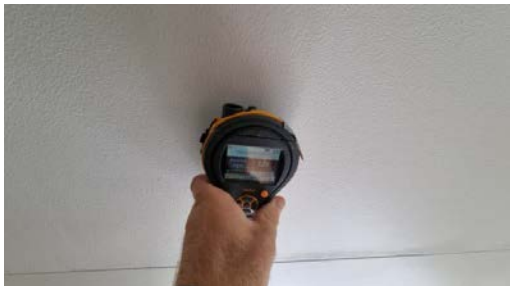
Knirk i enkelte gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i fuktsvell i himling på stuen. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av trebjelkelag. Gulvet har isolasjon fra byggeår.

Eier opplyser at gulvet i stuen kan oppleves som kaldt ved vind og lave temperaturer. Se punktet "Krypkjeller". Stedvis sopp og forhøyede fuktverdier i stubbloftsplater. Se punktet "Krypkjeller".



Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Største målte planavvik i boligen (målt i stue) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 7 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 11 mm. Dette er tilfredsstillende og mindre enn NS 3600 tillater av tilleranseavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig elementpipeløp som strekker seg fra krypkjeller og over tak.

Sotluke montert i krypkjelleren.

Pipen har ett fastmontert ildsted. Vedovn fra ca. 2006/2007 i stuen (opplyst i tidligere salgsoppgave). Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Ved befaring ble det registrert et kobberør i krypkjelleren som trolig har vært benyttet for fyringsolje.

Tilstandsrapport



Kontroll av sotluken. Noe rust i sotluken.



Avkappet kobberør i krypkjelleren som trolig har vært rør for fyringsolje.

Kryp Kjeller

Kryp Kjeller med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunnen.

Det ble fuktmålt i stubbloftet ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.

Ved befaring var det vannansamling i deler av krypkjelleren.

Soppvekst i stubbloft i den innerste delen av krypkjelleren.

Manglende utvendige ventilrister på ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres fuktsperre mot grunnen, samt anordne bedre bortledning av vannansamlingen.

Soppskadde stubbloftsplater bør skiftes ut, isolasjonen kontrolleres. Vindsperre under isolasjonen bør vurderes.

Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Inspeksjon av krypkjeller.



Stående vann i del av krypkjeller.



Soppvekst i stubbloft.



Fuktmåling i stubbloft, forhøyede fuktverdier ble registrert.

TG 2 Innvendige dører

Malte formpressede speildør. Dør til bad/wc er fra 2024.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Våtrommet er fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke.

ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med beiset panel.
Himling er tekket med malte plater.

ETASJE > VASKEROM/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er dekket med fliser.

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 ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Gulvet har motfall til sluk.

Vibrasjon ved tramp/tung gange.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

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



Kontroll av sluk.

ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servant med ett-greps blandebatteri. Riss i servanten.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM/WC

Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > VASKEROM/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke.

ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Glippe/utetthet mellom vegg og himling over dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glippe/utetthet bør tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegger.



Glippe/utettheter mellom vegg og himling.

ETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er dekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det dusjes direkte på overflate gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i dusjhjørnet.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Vibrasjon i gulvet ved tramp/tung gange.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikkerhet om vann/fukt kun ligger mellom flis og membran. Montering av dusjkabinett bør vurderes.

Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

ETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet i dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri.
Laminert skrog med profilerte fronter under servant. Speilskap over servanten.

Armaturer bad, dusj og servant ble byttet i 2022.

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk i himling og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom. Det bemerkes at skilleveggen mellom rommene er av formpressede veggelementer (ikke vanlig bindingsverk).



Hulltaking utført fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt glassfiberstrie.
Vegger ved kjøkkenåpning har veggplater fra 2020.
Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Kitchenboard fra 2021 på vegger mellom benkeplater og overskap.
Integrert koketopp fra ca. 2021 og stekeovn fra 2015.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenarmatur med uttrekkbar tut er fra 2023.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen fra Ikea er fra ca. 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i flere av frontene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av skadde fronter bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via kaldloftet og over tak.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber. Det er anlagt varmekabler på åpne rør i krypkjeller.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjøkkenskroget under oppvaskkummen.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Rør for lufting av kloakken er ikke tilfredsstillende sammenkoblet i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilfredsstillende sammenkobling av rør i krypkjeller må påregnes.
Etablering av stakpunkt bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



En skjøt er kun tapet i krypkjelleren.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2016 montert i stuen.
Monteringsarbeidet ble utført av fagfolk/firma.
Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.
Service bør vurderes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2006, plassert på vaskerom/wc.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap fra 2023 plassert i entre/gang.

Automatsikringer.

Måler plassert i utvendig skap.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc og vaskerom/wc.

Det er opplagt kurs og el-kabel for el-billader

Boligen har ikke egen kurs for oppvaskmaskinen. Det finnes ledige kurser og rør for kabel både på loft og i kjeller.

Det er lagt fiberrør fra stolpe til inntaksskap for å legge luftstrekk fiber i bakken.

Siste kontroll fra Arva AS ble utført den 14.02.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja Innfelte spotter i stuen er fra ca. 2019, samsvarserklæring ikke fremvist. Arbeidene ble utført av firma.

I 2024 ble det utført en rekke utbedringer av el-installasjonen som blant annet: - nytt el-skap. - ny inntakskabel. - kursopplegg for el-billader. - oppgradering til 3 fase. Arbeidene ble utført av Nilsen Elektro Installasjon AS. Samsvarserklæring fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja



Kontroll av el-skapet.



Måler er montert i utvendig skap.

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.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat kjøpt nytt i august 2024.

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 Ved befaring var boligen utstyrt med brannslukningsapparatet er fra 2008. Nytt godkjent brannslukningsapparat vil bli fremskaffet før salg opplyser eier.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannansamling i krypkjelleren ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak for å hindre vann og ta seg inn i krypkjelleren bør påregnes.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betonghulstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur mot sørvest.

Sprekker og avskalling i grunnmur under terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.
Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i grunnmur.



Sprekker og avskalling i grunnmur.

TG 2 Terrenforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Vannansamling på ett sted i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Overflatevann bør ledes vekk fra bygningskroppen og det bør være fall vekk fra grunnmuren i en avstand av minimum 3 meter.
Vann i krypkjelleren bør ledes bort, og årsaken til vannansamlingen bør lokaliseres og elimineres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svak skråning inn mot boligens sørvest-side.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Septiktank av betong fra byggeår. Lokket ble byttet i ca. 2018.

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.

Overvåk tilstanden. Utskiftning av septiktanken bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Andre tomteforhold

På en del av tomten (et lite skogholt) er det etablert en innhegning for alternativt dyrehold.



Innhegning for dyr (hund, høns etc.)

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/108 m²

Enebolig: Entré, 2 Bod, 4 Soverom, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Sleneset, og markedet for denne type objekter er normalt/middels bra med tanke på at Sleneset er et relativt lite marked (lite sted).

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterede fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Otervatnet 11 ,8762 SLENESET 58 m ² 1900 3 sov	14-07-2021	1 380 000	1 250 000	0	1 250 000	21 552
2 Oddaveien 28 ,8762 SLENESET 143 m ² 1958 4 sov	11-08-2024	1 950 000	1 850 000	0	1 850 000	12 937
3 Oddaveien 5 ,8762 SLENESET 184 m ² 1995 3 sov	03-07-2023	2 350 000	2 050 000	0	2 050 000	11 141
4 Slenesveien 13 ,8762 SLENESET 146 m ² 1872 3 sov	31-07-2024	1 500 000	1 555 000	0	1 555 000	10 651
5 Slenesveien 45 ,8762 SLENESET 106 m ² 1984 3 sov	01-09-2022	1 200 000	1 100 000	0	1 100 000	10 377
6 Straumen 13 ,8762 SLENESET 145 m ² 1964 3 sov	30-06-2021	1 500 000	1 500 000	0	1 500 000	10 345
7 Slenesveien 8 ,8762 SLENESET 171 m ² 1959 3 sov	07-11-2022	1 250 000	1 250 000	0	1 250 000	7 310

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Kommunale avgifter; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.	5 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	108	19		127	39
SUM	108	19			39
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Bod, Soverom 1, Vaskerom/wc, Bad/wc, Soverom 2, Stue m/ spise plass, Kjøkken, Soverom 3, Soverom 4	Bod m/ utvendig adkomst	

Kommentar

Terrasse på 39,3 m² (TBA).

Bod m/ utvendig adkomst på 18,7 m² (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. Dagens rominndeling stemmer ikke overens med de godkjente tegningene. Tegningene holder lav kvalitet slik at rombenevnelsene er noe uklare. Men av det takstingeniøren kan lese er ett soverom omgjort til bod, og dette er et søknadspålig tiltak. De øvrige endringene er ikke søknadspåligte. Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakt AS anbefaler å søke Lurøy kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspåligte plan -/bruksendringer, samt få søkt om brukstillatelse på boligen. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt el-skap fra 2023 samt også noe utførte el-arbeider i 2023/2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate 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	101	7

Kommentar

Enebolig

Boligen har en bod med utvendig adkomst. Dette arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen over iht. de gamle arealretningslinjene (Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014), men medtatt i de nye arealretningslinjene som BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider Verdi Eiendomstakst AS
	Susanne Charlotte Sætern	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	8	56		0	908 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grindhågen 13

Hjemmelshaver

Susanne Charlotte Sætern

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grindhågen på Sleneset - ei øy på Helgelandskysten med vel 300 innbyggere. Sleneset er et populært feriested med sin idylliske nærhet til Helgelandskysten og havet på alle kanter. På Sleneset finnes barnehage, barne- og ungdomsskole, eldrecenter og helsestasjon. I tillegg finnes butikk, post i butikk, spisested, trelast og mekanisk verksted. Fra Sleneset går det flere avganger pr. dag med både ferje- og hurtigbåt til fastlandet samt til øvrige øyer/tettsteder i kommunen m. omegn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse iht. kommunedelplan Sleneset, plan-ID 2011002. Ikrafttredelse 21.03.2012.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen.

Hage er opparbeidet og planert av entreprenør i 2020. Stor parkeringsplass på vestsiden av tomten ble etablert i 2017 av entreprenør. Hønsehus med hønsegård i bakhagen.

Byggemåte

Bjelkelag av tre fundamentert på grunnmur av betonghulstein.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming. Varmekabler i våtrom. Panelovner i enkelte rom.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1971, bygd over ett plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/fritidsbebyggelse.

Kommuneplan

Lurøy kommune Arealdel. Ikrafttredelse 20.06.2006.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 050 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				8 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Eier/rekvirent	16.08.2024	Samlet informasjon fra ARVA, Nilsen Elektro og tidligere salgsoppgave.	Gjennomgått	91	Nei
Aktiv eiendomsmegling	11.09.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen fra Lurøy kommune.	Gjennomgått	133	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RD5223>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802240075	
Selger 1 navn	
Susanne Sætern	
Gateadresse	
Grindhågen 13	
Poststed	Postnr
SLENESET	8762
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802240075

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, kun av faglært
Beskrivelse	Etter hva jeg kjenner til ble bad/vaskerom renoveret av faglært før jeg kjøpte eiendommen. Usikker på årstall.
Arbeid utført av	Tett bad(?)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Etter hva jeg vet ble hele badet fornyet, mulig flyttet hvor det er nå, da.
-------------	---

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert inntak og sikringsskap, endret til 3 fase (fra 1 fase), økt hovedsikring
Arbeid utført av	Nilsen Elektro AS

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	Kontroll gjennomført 2023, feil utbedret 2024
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Klargjort for elbil laddere (kurssikring og kabel er klart)
-------------	---

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ved inngangsparti; byttet vindu, ytterdør og etterisolert

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Ved sterk vind fra øst på vinterstid (når det er kaldt i tillegg) blir det gulvkaldt på stue, og man behøver ekstra varme på.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Sætern	980bc33397979c5f62f3ff8 483b7930062fa687c	15.08.2024 21:52:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240075

- 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>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1834 - LURØY
Gårdsnummer: 8
Bruksnummer: 56

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.08.2024 kl. 08:28
Produsert av: Atle Henriksen
Attestert av: Lurøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: KROKEN
Etableringsdato: 29.07.1971
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 8 / 56	908 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200493	SÆTERN SUSANNE CHARLOTTE		GRINDHÅGEN 13 8762 SLENESET	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7362234	391443		908 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Skylddeling 29.07.1971

Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1834 - 8/33	-1 473,5
	Mottaker	1834 - 8/56	1 473,5

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.10.2015				ostrtorb 25.02.2016
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1834 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1834 - 8/56	0	
		Berørt	1834 - 8/146	0	
		Berørt	1834 - 8/202	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.10.2015	Tinglyst		04.03.2016	ostrtorb 25.02.2016
Oppmålingsforretning	15/479				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1834 - 8/33	-1 280,1	
		Mottaker	1834 - 8/202	1 280,1	
		Berørt	1834 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1834 - 8/1	0	
		Berørt	1834 - 8/56	0	
		Berørt	1834 - 8/66	0	
		Berørt	1834 - 8/146	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord		Nei
			Øst		
Vegadresse	Grindhågen	34036	13	Grunnkrets: 0112 Sleneset-Moflag	
			EUREF89 UTM Sone 33	Stemmekrets: 3 SLENESET	
			7362238	Kirkesokn: 10040501 Lurøy	
			391443	Postnr.område: 8762 SLENESET	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

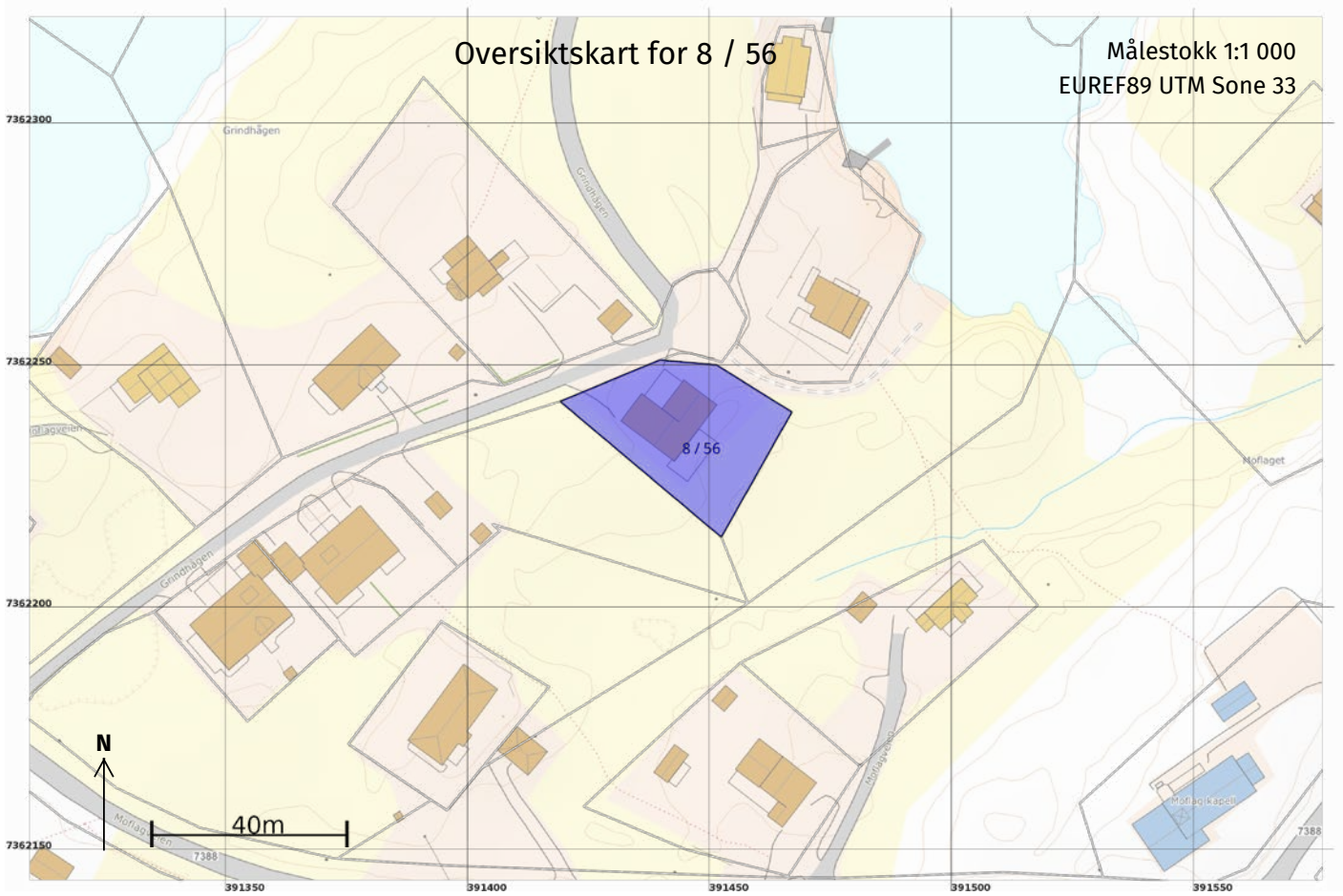
Bygningsnr: 188 443 842	Bebygd areal: 125	Ant. boliger: 1	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig: 114	Ant. etasjer: 1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 7362238 Øst: 391443	Bruksareal totalt: 114	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal: 11		
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming: Elektrisk			

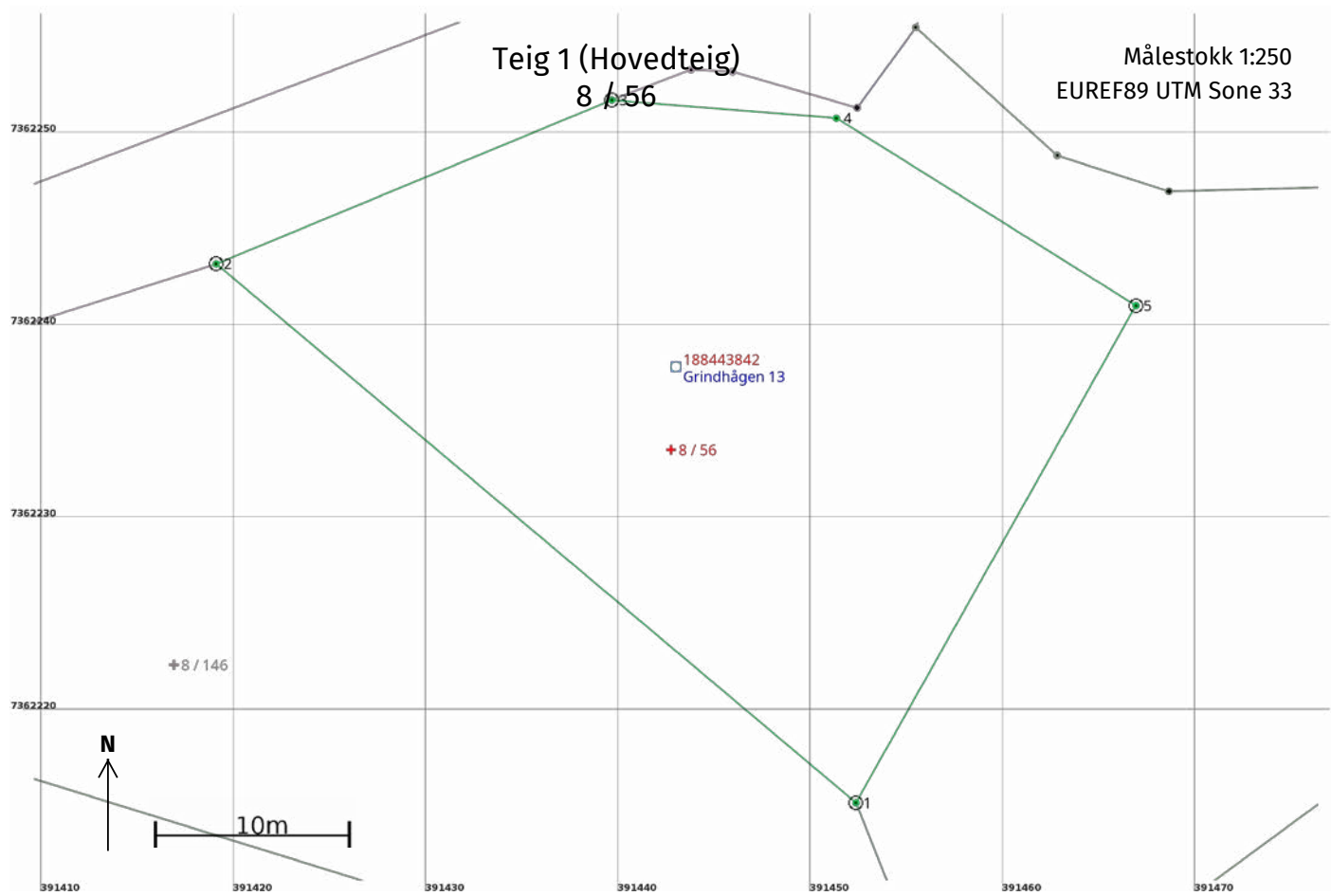
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	114	0	114	0	0	0	11	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
34036 Grindhågen 13	H0101	Bolig	0	0	Kjøkken	0	0	8/56





20.08.2024 08:28

Matrikelbrev for 1834 - 8 / 56

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 908

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7362234

Øst: 391443

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7362215,35	391452,36	Fjell 43,46	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7362243,35	391419,12	Fjell 22,24	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	7362251,86	391439,67	Fjell 11,71	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	7362250,91	391451,34	Ukjent 18,36		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	7362241,18	391466,91	Fjell 29,65	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	



Meglerinformasjon for eiendom

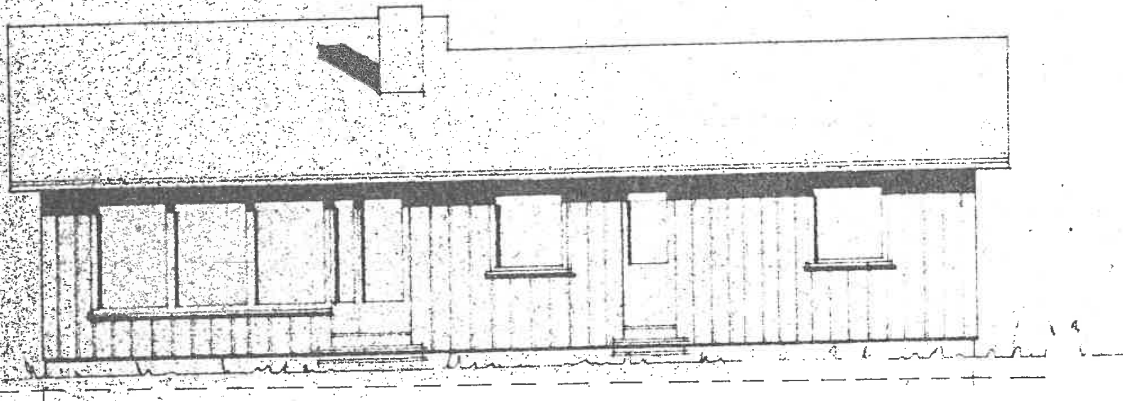
- Kommunenummer: 1834
- Gårdsnummer: 8
- Bruksnummer: 56
- Festenummer: -
- Adresse: Grindhågen 13, 8762 SLENESET
- Referanse: 1802240075
- Ordrenummer: 7985972

- Kartutsnitt
 - Plankart og situasjonskart vedlagt.
- Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev
 - Matrikkelbrev vedlagt
- Godkjente bygningstegninger
 - Tegninger vedlagt
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
 - Der er ikke Ferdigattest, vedlagt informasjon
- Restanser og legalpant
 - Kommer senere (ta kontakt om de er problem daniela.lilius@luroy.kommune.no)
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
 - Kloakkavgift kr 1331,- pr år
 - Vannavgift kr 6053,- pr år
 - Eiendomsskatt kr 418,- pr år
 - Feiing kr 800,- pr år
- Gjeldende regulering med bestemmelser
 - Kommunedelplan og planbeskrivelse vedlagt
 - Bolighuset er registrert som Enebolig og ved salg skal dette annonseres som bolig. Hvis ny kjøper ønsker endret arealbruk, f.eks. til fritidsbolig, må det søkes dispensasjon fra planen om dette. Se vedlagt brev.
- Vei, vannforsyning og avløpsforhold
 - Tilknyttet privat vei
 - Tilknyttet kommunalt vannverk og kloakk
- Feiing
 - Feiing ble utført 01.07.2021, rapport vedlagt

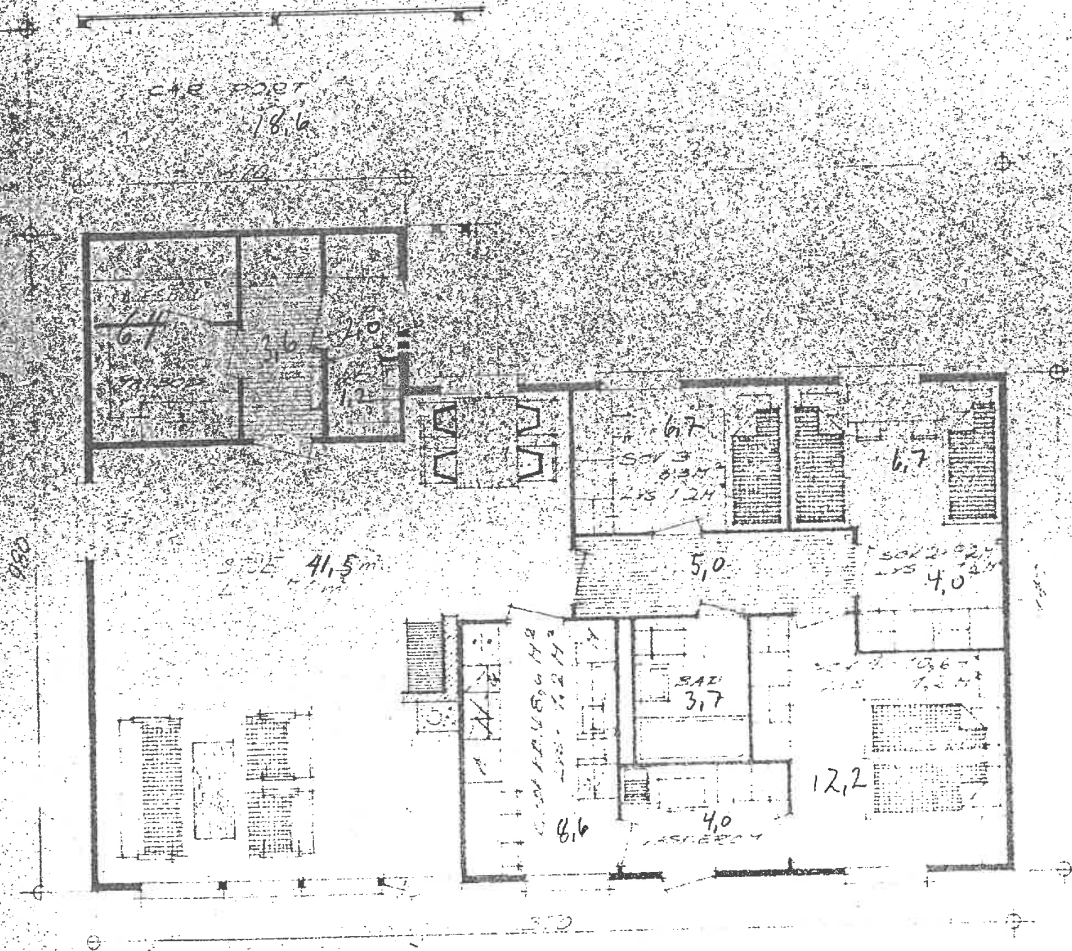
Dato 20.08.2024

Daniela Lilius

Lurøy kommune



FASADE MOT SÖRST

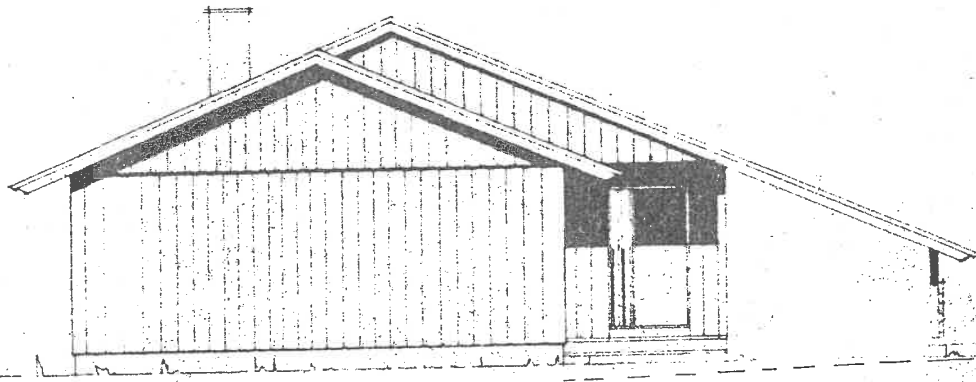


EXISTERANDE TERRÄN

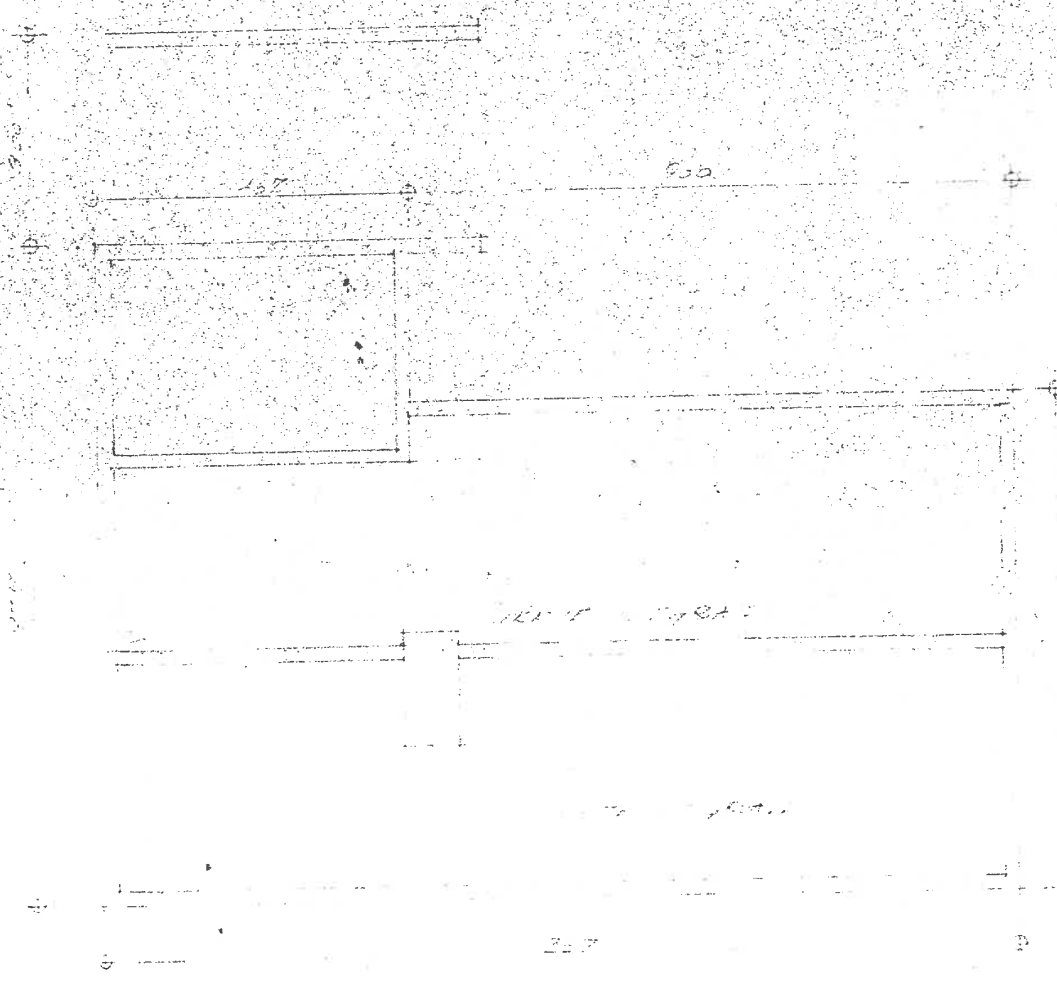
BERÖMÅD TERRÄN

BYGGNADEN

BYGGNADEN

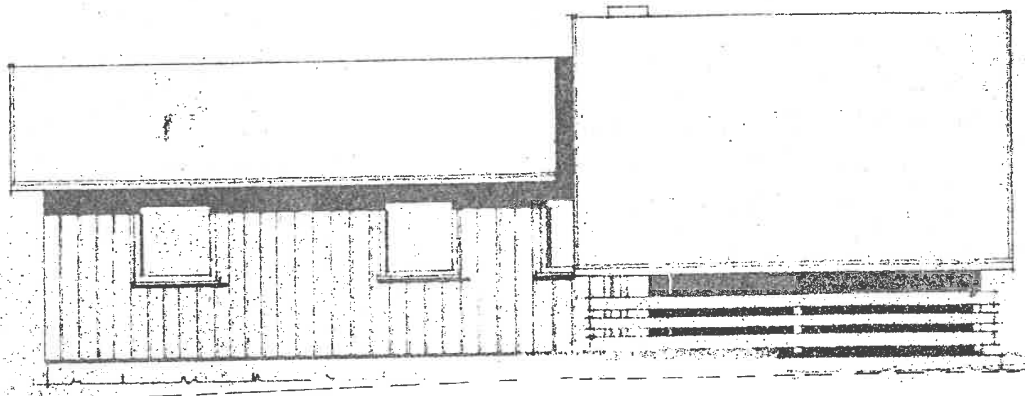


FASADE MOT NORDOST

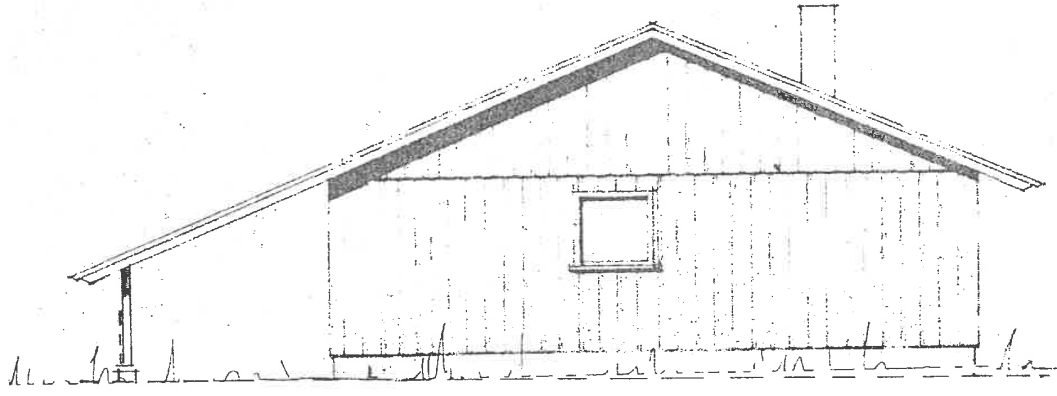


PLAN ET NORD

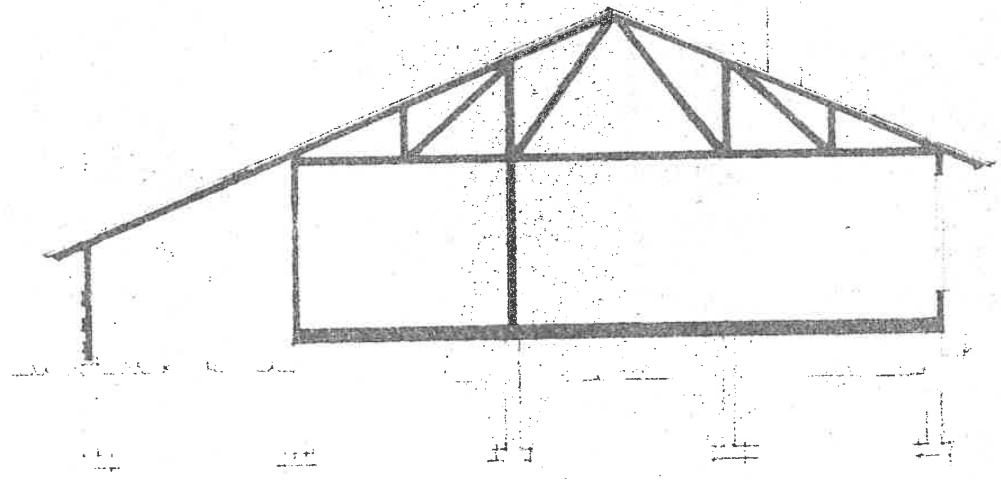
ENE
H



FASADE MOT NORD VEST.



FASADE MOT SØR VEST.



SNITT.

ENE 24-3-71 18

Lærerbolig 3, Slørese

FERDINAND	KROKEN, MOFLUGODDEN - NORDMOFLUG.	LUREBY	559
	36 +	559	

Ferdigattest nye og eldre byggesaker

Generelt om ferdigattest

Før du kan ta i bruk en søknadspliktig bygning, må du søke om ferdigattest. Søknaden sender du inn når bygningen er ferdig. Ferdigattest markerer avslutningen av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når det er dokumentert at det som er bygget er i samsvar med tillatelser og bestemmelser, og at nødvendig kontroll er utført.

Normalt er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I de sakene hvor det ikke er noen ansvarlig søker, tiltak uten ansvarsrett, er det tiltakshaver som skal sende inn søknaden.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak

Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Tiltak med ansvarsrett

Ved tiltak med krav om ansvarlige foretak må du vedlegge følgende i søknaden:

- Sluttrapport for avfall (kun aktuelt ved enkelte typer tiltak, jf. [TEK10 § 9-6](#))
- Gjennomføringsplan
- Samsvarserklæring/Egenerklæring for selvbygger

Hvis det er gjort mindre ikke-søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen, må du vedlegge følgende i søknaden:

- Oppdatert situasjonsplan
- Oppdaterte tegninger
- Dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført

Selvbygger

Dersom tiltakshaver selv har hatt ansvarsrett som selvbygger må egenerklæring for selvbygger vedlegges til søknaden om ferdigattest.

Ferdigattest av gamle saker

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998

- Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

- Dette i henhold til [plan og bygningsloven §21-10 femte ledd](#).
- Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.
- Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.
- Plan- og bygningsloven ble innført i Lurøy kommune i 1970. Byggverk oppført før dette er i all hovedsak ikke søkt om. Kommunen har derfor i de fleste slike saker begrenset eller ingen dokumentasjon om tiltaket. Selv om et tiltak fra denne perioden ikke er søkt om, betyr det ikke at tiltaket er ulovlig å bruke.
- I stedet for ferdigattest kan hjemmelshavere i en salgssituasjon henvises til å fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når det enten:

- A) ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller
- B) kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Der du søker om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes.

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Kommunen kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der det anses som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan være aktuelt i slike tilfeller.

Tiltak unntatt søknadsplikt

Har du satt opp en garasje, tilbygg eller annen bygning som er unntatt søknadsplikt, må du gi beskjed til kommunen. Dette fordi kommunen skal kunne føre tiltaket inn i

Matrikkelen (nasjonalt register for eiendommer, adresser og bygninger) og oppdatere sine kart over området.

Det er også i din egen interesse å gjøre dette. Registreringen sikrer deg dokumentasjon for at det du har gjort er lovlig etter dagens regler. Eventuelle senere regel- eller planendringer kan ellers føre til at det trekkes i tvil om du har bygd lovlig.

Husk at du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Nyttige lenker

- [Plan- og bygningsloven](#)
- [Byggesaksforskriften](#)
- [Ferdigattest](#)
- [Gjennomføringsplan](#)
- [Sluttrapport for avfall](#)
- [Samsvarserklæring](#)
- [Egenerklæring for selvbygger](#)
- [Meldeskjema tiltak unntatt søknadsplikt](#)

Nabolagsprofil

Grindhågen 13

Offentlig transport

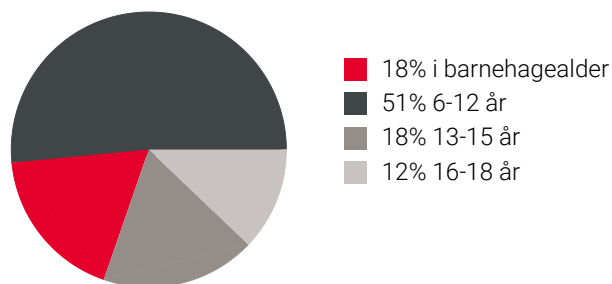
🚏 Onøy kai 52 min 🚗
Linje 345 14.1 km

Skoler

Sleneset oppvekstsenter skole (1-10 kl.) 20 min 🚶
26 elever, 2 klasser 1.5 km

Kristen videregående skole - Nordland 2 t 44 min 🚗
160 elever, 7 klasser 93.2 km

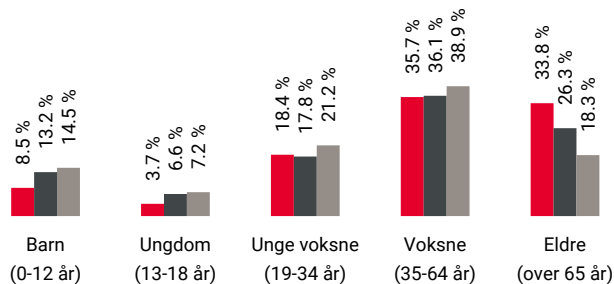
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Sleneset-mofl...	272	163
Kommune: Lurøy	1 869	1 139
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sleneset barnehage (2-5 år) 20 min 🚶
3 barn 1.4 km

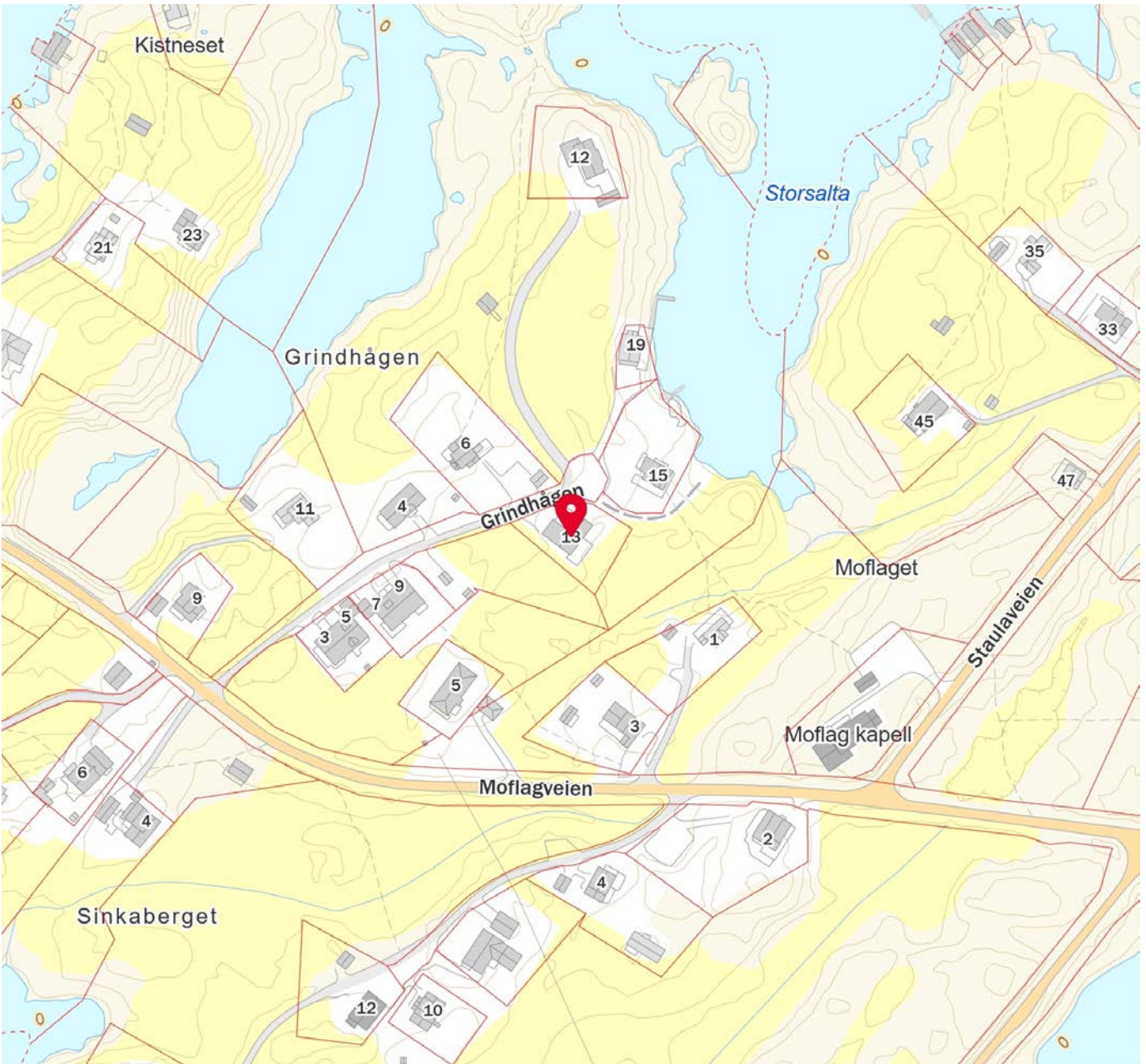
Dagligvare

Joker Sleneset 24 min 🚶
PostNord 1.8 km

Matkroken Lurøy 55 min 🚗
PostNord 15.6 km

Sport

⚽ Sleneset gressbane, Sleneset 20 min 🚶
Fotball 1.5 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 gis.
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: Grindhågen 13
8762 SLENESETMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer:

Telefon: 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre