

The image shows a picturesque coastal town in Norway. In the foreground, there are several houses with various roof colors (red, grey, blue) and a large evergreen tree. The middle ground features a calm body of water, likely a fjord, with a small island in the distance. The background is dominated by large, rugged mountains with significant snow cover under a bright blue sky with scattered white clouds.

aktiv.

Skolbakken 5, 8752 KONSVIKOSEN

**Sjarmerende enebolig, beliggende
midt-i-smørøyet i Konsvikosen.**



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 1 290 000,-
Omkostn.: Kr 33 512,-
Total ink omk.: Kr 1 323 512,-
Selger: Elnar Remi Holmen
Jørgen Andreas Holmen
Audun Harald Holmen
Hilde Nora Haraldsdatter

Hanssen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 172/183 kvm
Tomtstr.: 1152.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 17
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 55
Oppdragsnr.: 1802250030

Sjarmerende enebolig, beliggende midt-i-smørøyet i Konsvikosen.

Sjarmerende enebolig i Konsvikosen.

- Påbygd tilleggsdel med eget kjøkken, soverom og stue
- Boligen ligger litt for seg selv, altså ingen boliger på nord-vest og sør-øst siden.
- Det er utsikt mot Osen
- Solgangen er svært god(se eget bilde for solgang i selve annonsen vår på finn.no og Aktiv.no)
- Tidligere søkt om bygging av dobbelgarasje, og disse tegningene er vedlagte i salgsoppgaven(må søkes om på nytt)
- Romslig kjeller
- Perfekt beliggenhet for barnefamilier, der skole, fotballbane m.m er i umiddelbar nærhet
- Varmepumpe
- Vedovn
- Vaskerom og wc-rom i kjeller
- Romslig tomt med stort, ubenyttet potensiale(lag din drømmehage)
- Mange, flotte turdestinasjoner innen kort rekkevidde både via land og van

Dette kan bli ett smykkeskrin med riktig pleie og omsorg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	88
Energiattest	93
Nabolagsprofil	112
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 172 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 183 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 42 m² Trapperom/gang, Trappekott, Bod, Vaskerom og Toalettrom

1. etasje

BRA-i: 92 m² Vindfang, Gang, Bod, Kjøkken 1 (leilighet), Soverom 1 (leilighet), Stue 1 (leilighet), Trapperom, Gang 2, Stue 2 og Kjøkken 2

2. etasje

BRA-i: 38 m² Trapperom, Bad/wc, Soverom 1 og Soverom 2

Bod/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

Lovlighet:

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.

I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- 1. etasjen stemmer med dagens bruk, foruten noen små endringer med dører (ikke søknadspliktig)

Loftsetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kott, benyttes i dag som en del av soverommet. (søknadspliktig endring)
- Det ene soverommet er i dag slått sammen med badet og fremstår i dag som et bad. (ikke søknadspliktig)

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen stemmer i all hovedsak med dagens bruk, foruten det som tidligere var mat og vedbod. Her er veggen mellom rommene og gangen fjernet og rommene fremstår som en del av gangen (søknadspliktig endring). Det er også gjort noen mindre endringer i rominndeling.

Utvendig:

- Det er utført noen fasadeendringer i form av endring på vinduer/dører.

Anbefaling:

- Eiendomsmegler anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan
- /bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

Boder og uthus med et bruksareal (BRA) på inntil 15 m² er ikke søknadspliktige i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes. Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1152.3 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med plen og prydbusker.
Lang solgang og utsikt mot Osen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Konsvikosen om lag 10 mil fra Mo i Rana.

Boligen ligger litt for seg selv, altså ingen boliger på nord-vest og sør-øst siden.

Det er utsikt mot Osen og solgangen er svært god (se eget bilde for solgang i selve annonsen vår på finn.no og Aktiv.no)

Konsvikosen er en del av (sidevei) til kystriksveien og ligger vakkert til på Helgelandskystens innland i Lurøy kommune.

I Konsvikosen finnes for øvrig barne- og ungdomsskole, barnehage, byggevarehus, rørleggerforretning m.m.
Nærmeste matvarebutikk finnes på Tonnes eller i Kvina.

Avstander:

Tonnes - med hurtigbåtforbindelse til øyriket på Helgelandskysten og matvarebutikk;
ca. 6 km.

Stokkvågen - med ferje- og hurtigbåtforbindelse til øyriket på Helgelandskysten; ca. 30 km.

Kvina - matvarebutikk; ca. 6 km.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Konsvik barnehage (2-5 år)

Skolekrets

Konsvik oppvekstsenter (1-10 kl.)

Offentlig kommunikasjon

Konsvikosen, Linje 100.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Ukjent type undertak.

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn knyttet til takets høyde og vurderingen er begrenset av dette. Det ble vurdert som uforsvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak, av sikkerhetsmessige hensyn ble derfor besiktigelsen utført fra bakkenivå, med begrenset innsyn til detaljer på takflaten. For å gjennomføre en trygg nærmere inspeksjon med stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag, og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.

Renner og nedløp av metall.

Stigetrinn av metall til pipene.

Piper er tekket med heldekkende beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Veggene er utvendig tekket med liggende bordkledning.

Saltak takkonstruksjoner av tre.

Taktro av trobord.

Lufting via ventiler i gavlvegger.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon med stedvis overliggende sydde matter. Ingen underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i loftsetasjen og luke i himling i 1. etasjen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har eldre teak dør med 1-lags glassfelt, isolert hovedytterdør med 2-lags glassfelt og isolert balkongdør i tre.

Trapp av betong med overliggende treverk/terrassebord ved inngangspartiet.

Trapp av betong med rekkverk av metall ved biinngang.

Verditakst

Kr 1 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja.

Beskrivelse:

På vaskerom i kjeller har det vært lukt, og fukt mot mur tidligere. Samt sprekker i mur.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Bad i 2 etg er revet vegg og satt inn nytt dusjkabinett, samt lagt våtromsbelegg på gulv.

Jobben er gjennomført av

ufaglært og det er ikke førende garanti på jobben eller blitt gjort av firma. Bad i kjeller er et oppussingsobjekt, og det er fjernet badekar, men ikke påbegynt arbeid.

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

Nei.

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

Ja.

Beskrivelse:

Det er tidligere utarbeidet ny drenering på vegger mot nord og øst. Men det er p.t fuktinnsig på vegg i kjeller mot nord/øst.

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:

Sikringsmateriell i 2.etg el-hovedfordeler er byttet til nye automatsikringer med jordfeilbryter i 2010

Arbeid utført av:

Allservice

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)?

Ja.

Beskrivelse:

Bad i 2.etg er utført av ufaglært

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Taket ble byttet ca rundt 2012

Arbeid utført av ?

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja.

Beskrivelse: Tilstøtende leilighet kan gjøres om til utleiedel, men må påregnes oppussing/oppgradering samt bygging av nytt bad. Samt godkjenning hos myndighetene

Innhold

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, 2 Bod, 2 Kjøkken, 3 Soverom, 2 Stuer, 3 Trapperom, Bad, Kott, Vaskerom, Toalettrom

Andre bygg: Bod/uthus

Bruksareal andre bygg: 11 m²

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:

Utvendig > Nedløp og beslag:

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

På takteking med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Innvendige overflater er av eldre dato og har stedvis

noe bruksslitasje, samt at det også er noe gjenstående arbeid.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i etasjeskiller

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Kryp Kjeller

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er registrert steder hvor sydde matter under bjelkelaget har løsnet.

Kryp Kjeller har kun mulighet for besiktigelse gjennom en liten luke fra kjelleretasjen.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til

rekkverk i trapper.

Det er registrert fuktmerker i kjellertrappen mot den støpte sålen.

Innvendig > Innvendige dører

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Dører har noe slitasje og hakk/skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Avvik gjelder for rom i leilighet i 1. etasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

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 > Andre tomteforhold

Det er avvik:

Gjerdet har slitasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken 1 (leilighet) >

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken 1 (leilighet) > Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende

konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Det er registrert spor etter skadedyr/mus. Det er museganger i isolasjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er utettheter under dørterskel for balkongdør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk.

Betongtrapper har en del slitasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ved befaring var det ikke montert ildsted på kjøkkenet i leiligheten og røykrør var ikke tilfredsstillende tettet.

Det er registrert noe rust i sotluke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes manglende fuktsperre mot grunnen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Det drypper fra rørskjøter.
Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
El-skap plassert i trappegang i loftsetasje.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.
El-skap plassert i mellomgang i 1. etasje
Automatsikringer.
Overbelastningsvern 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med
røykvarslere.
brannslukningsapparat montert på vegg i
loftsetasjen.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig
at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren
ved kjeller/underetasje.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at
drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært
begrenset effekt.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist områder på eiendommen med stående
vann.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er

maksimale forhold for vann inn mot muren.
Det er flere hull i hagen inn mot grunnmur.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell

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

Ved befaring ble det avdekket at våtrommet ikke er oppbygget i henhold til kravene for et godkjent våtrom. Det er benyttet gulvbelegg og veggplater i deler av rommet som ikke er egnet eller godkjent for bruk i våtrom, og det er registrert utettheter i belegg samt ufagmessig utførelse. Videre mangler det nødvendig tettesjikt (fuktsperre) på veggen bak dusjkabinettet, noe som medfører økt risiko for fuktskader over tid. Dette indikerer mangelfull utførelse og gir grunnlag for tiltak eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er påvist betydelig fuktskader i konstruksjonen.

Det er svikt i gulvet og belegg har store utettheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Solforhold

Solgangen er svært god(se eget bilde for solgang i selve annonsen vår på finn.no og Aktiv.no)

Forsikringsselskap

KLP Forsikring

Polisenummer

99805

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, strøm og vedovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 290 000

Kommunale avgifter

Kr 4 085

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det tilkommer årsgebyr vedr. renovasjon/septik HAF, ca. kr 1113,-

Formuesverdi primær

Kr 406 216

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 624 864

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 55 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:

1834/45/55:

04.06.1964 - Dokumentnr: 1945 - Bestemmelse om gjerde

04.06.1964 - Dokumentnr: 1945 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1834 Gnr:45 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Lurøy kommune informerer om at boligen ikke har ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

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.

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.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet kommunal vei.

Tilknyttet privat vannverk – Konsvik vannverk.

Septik.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 290 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 305 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 308 700 (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 33 512

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 96 863,- 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

01.05.2025



Uteområdet

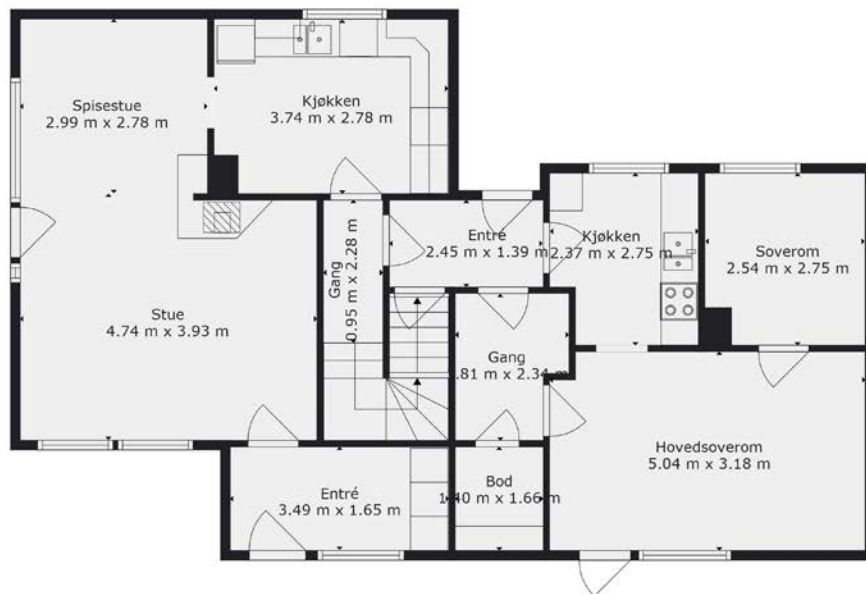
aktiv.





1. etasje

aktiv.



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Leilighet

aktiv.

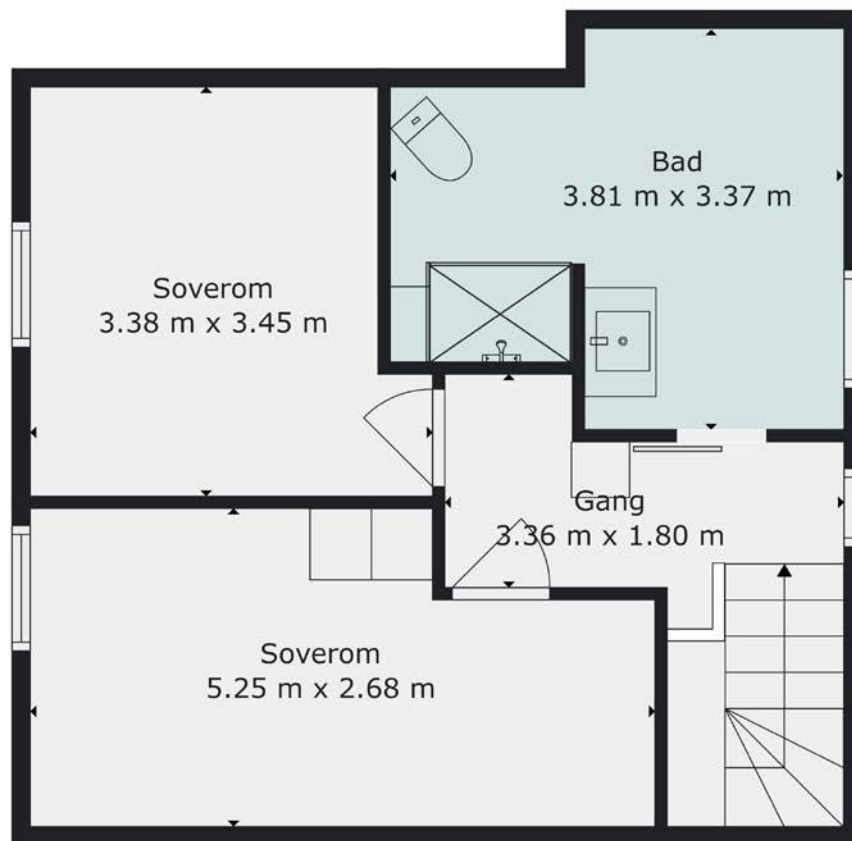






2. etasje

aktiv.



3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

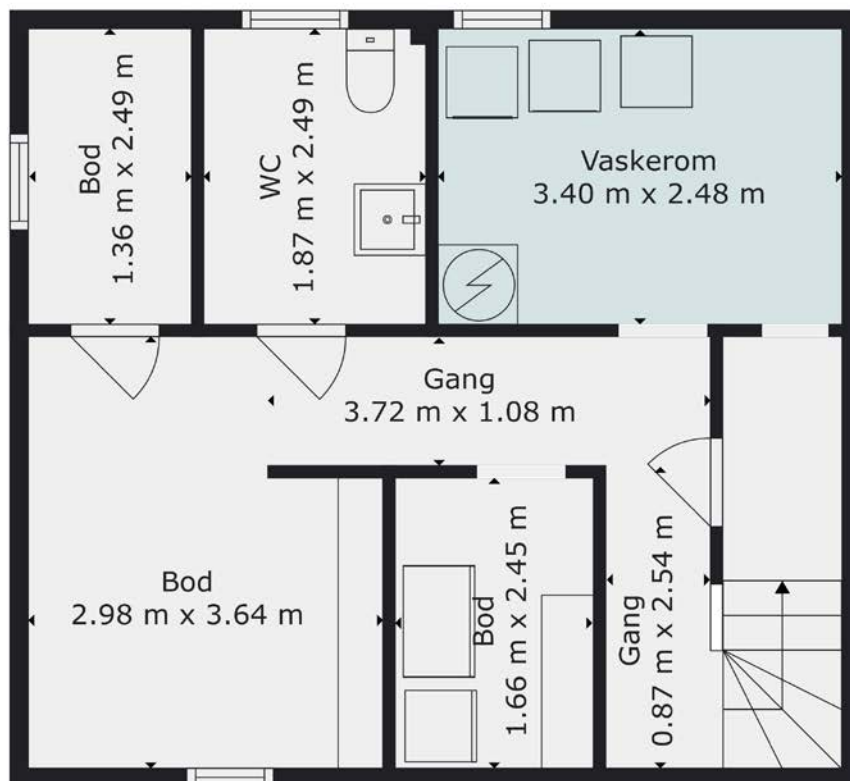


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Skolbakken 5, 8752 KONSVIKOSEN
 LURØY kommune
 gnr. 45, bnr. 55

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 12315-2272

Referansenummer: AF7555

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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

Medansvarlig

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

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en eldre standard, med noe vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes oppgraderinger og påkostninger for å møte dagens krav til moderne boligstandard. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Ukjent type undertak.

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn knyttet til takets høyde og vurderingen er begrenset av dette. Det ble vurdert som uforsvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak, av sikkerhetsmessige hensyn ble derfor besiktigelsen utført fra bakkenivå, med begrenset innsyn til detaljer på takflaten. For å gjennomføre en trygg nærmere inspeksjon med stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag, og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.

Renner og nedløp av metall.

Stigetrinn av metall til pipene.

Piper er tekket med heldekkende beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene er utvendig tekket med liggende bordkledning.

Saltak takkonstruksjoner av tre.

Taktro av trobord.

Lufting via ventiler i gavlvegger.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon med stedvis overliggende sydde matter. Ingen underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i loftsetasjen og luke i himling i 1. etasjen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har eldre teak dør med 1-lags glassfelt, isolert hovedytterdør med 2-lags glassfelt og isolert balkongdør i tre.

Trapp av betong med overliggende treverk/terrassebord ved inngangspartiet.

Trapp av betong med rekkverk av metall ved biinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, panelplater og strie. Innvendige tak har trepanel, malepapp og himlingsplater.

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

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

Boligen har to mursteinspiper, vedovn og sotluke/feiluke.

Det er kun den ene pipen som har tilkoblet ildsted.

Siste tilsyn og feiing ble utført 21.05.2021 i følge opplysninger fra Lurøy kommune.

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

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren ble visuelt besiktiget via luke i grunnmur i trappekott.

Innvendige trapper er av tre med rekkverk av tre.

Innvendig har boligen malte/lakkerte glatte dører og speildører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Vegger er tekket med baderomsplater og panelplater.

Himling er tekket med himlingsplater og malepapp.

Gulvet er tekket med belegg.

Plastsluk i gulvet.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Baderommet har naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Deler av veggen i våtsonen mangler tettesjikt (veggplater).

Vaskerom

Grovkjellerrom med gulv av betong, vegger av betong/mur og himling av malte bord.

Opplegg for vaskemaskin og soilsluk fra byggeår.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er av betong/mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål. Frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet har ikke ventilator/avtrekk.

Laminerte skrog med profilerte fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Integrert platetopp og komfyr.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen har normal slitasjegrad.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Vegger er tekket med tapet.

Gulv er tekket med belegg.

Himling er tekket med himlingsplater.

Gulvmontert toalett.

Veggmontert servant.

Lysarmatur på vegg over servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Hyundai fra 2007, montert i stue.

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Merke: Ctc

Liter: 194

Watt: 2000

Produsert: 2007

Eldre benkebereder plassert i benkeskap på kjøkken i leilighet.

El-skap plassert i trappegang i loftsetasje.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

Beskrivelse av eiendommen

- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i mellomgang i 1. etasje
Automatsikringer.

Overbelastningsvern 32 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere.
brannslukningsapparat montert på vegg i loftsetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering av ukjent type og årstall. Rekviert/eier opplyser at det er utført noe arbeider med dreneringen i senere tid, men er usikker på hva.

Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Boligen har betonggrunnmur.

Eiendommen ligger i relativt flatt/svakt hellende terreng.

Privat vannforsyning via private stikkledninger. (Konsvik vannverk)

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Eiendommen har stakittgjerde av tre og nettinggjerde.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	172 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

[Gå til side](#)

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.

I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- 1. etasjen stemmer med dagens bruk, foruten noen små endringer med dører (ikke søknadspliktig)

Loftsetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kott, benyttes i dag som en del av soverommet. (søknadspliktig endring)
- Det ene soverommet er i dag slått sammen med badet og fremstår i dag som et bad. (ikke søknadspliktig)

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen stemmer i all hovedsak med dagens bruk, foruten det som tidligere var mat og vedbod. Her er vegg mellom rommene og gangen fjernet og rommene fremstår som en del av gangen (søknadspliktig endring). Det er også gjort noen mindre endringer i rominndeling.

Utvendig:

- Det er utført noen fasadeendringer i form av endring på vinduer/dører.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

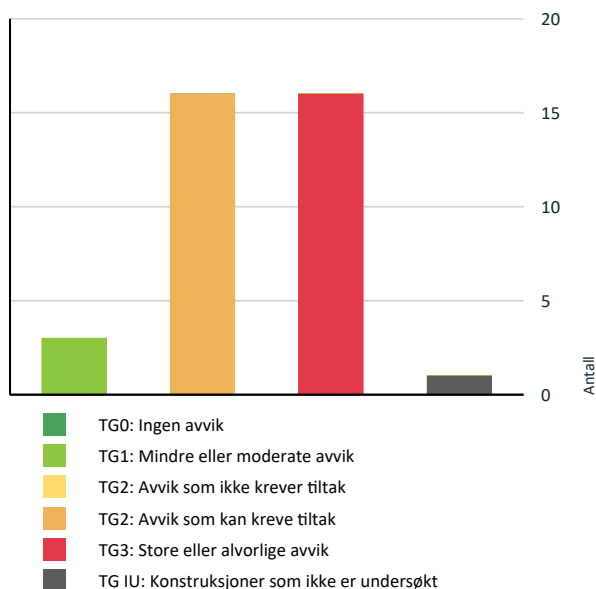
Bod/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Boder og uthus med et bruksareal (BRA) på inntil 15 m² er ikke søknadspliktige i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes. Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

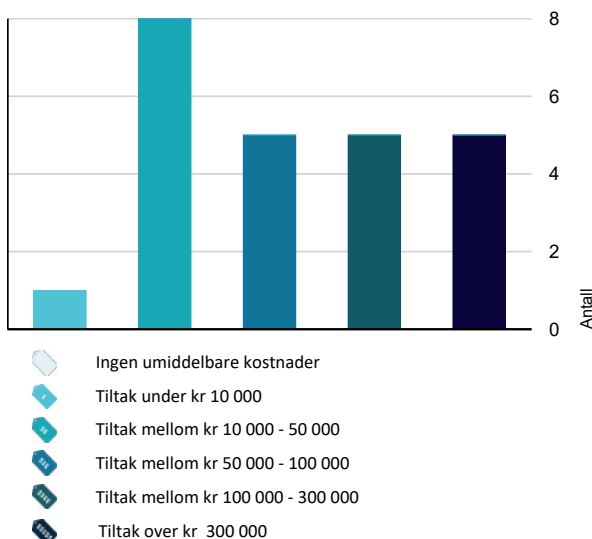
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelse, ferdiggattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi EiendomsTakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadspåklagte endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel). Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det bemerkes at det ikke er anlagt dampspørre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens. Det er registrert spor etter skadedyr/mus. Det er museganger i isolasjonen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er utettheter under dørterskel for balkongdør.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk.

Betongtrapper har en del slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ved befaring var det ikke montert ildsted på kjøkkenet i leiligheten og røykrør var ikke tilfredsstillende tett.

Det er registrert noe rust i sotluke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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

Det ble fukt målt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes manglende fuktspærre mot grunnen.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det drypper fra rørskjøter.

Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i trappegang i loftsetasje.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i mellomgang i 1. etasje

Automatsikringer.

Overbelastningsvern 32 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere. brannslukningsapparat montert på vegg i loftsetasjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er flere hull i hagen inn mot grunnmur.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell

[Gå til side](#)

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

Ved befaring ble det avdekket at våtrommet ikke er oppbygget i henhold til kravene for et godkjent våtrom. Det er benyttet gulvbelegg og veggplater i deler av rommet som ikke er egnet eller godkjent for bruk i våtrom, og det er registrert utettheter i belegget samt ufagmessig utførelse. Videre mangler det nødvendig tettesjikt (fuktspærre) på veggen bak dusjkabinettet, noe som medfører økt risiko for fuktskader over tid. Dette indikerer mangelfull utførelse og gir grunnlag for tiltak eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende fuksikring.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er påvist betydelig fuktskader i konstruksjonen.

Det er svikt i gulvet og belegg har store utettheter.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

På takteking med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige overflater er av eldre dato og har stedvis noe bruksslitasje, samt at det også er noe gjenstående arbeider.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i etasjeskiller



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er registrert steder hvor sydde matter under bjelkelaget har løsnet.

Kryp kjeller har kun mulighet for besiktigelse gjennom en liten luke fra kjelleretasjen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert fuktmerker i kjellertrappen mot den støpte sålen.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Dører har noe slitasje og hakk/skader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Avvik gjelder for rom i leilighet i 1. etasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.



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 > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Gjerdet har slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken 1 (leilighet) > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken 1 (leilighet) > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har hjulpet eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

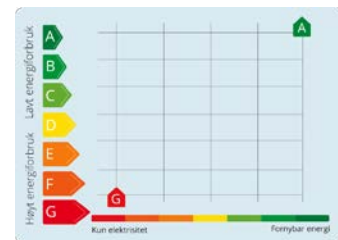
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar

Byggeåret er basert på tegninger datert 06.08.1965. Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.

Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard

Boligen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Ukjent type undertak.

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn knyttet til takets høyde og vurderingen er begrenset av dette. Det ble vurdert som uforvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak, av sikkerhetsmessige hensyn ble derfor besiktigelsen utført fra bakkenivå, med begrenset innsyn til detaljer på takflaten. For å gjennomføre en trygg nærmere inspeksjon med stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag, og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Stigetrinn av metall til pipene.

Piper er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

På taktekking med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille dagens krav. Hvis det skal monteres snøfangere må det sjekkes om takkonstruksjonen er dimensjonert for å tåle den ekstra snølasten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det mangler takrennenedløp.



Vann blir ikke tilfredsstillende ledet bort fra bygningskroppen.

3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene er utvendig tekket med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Overflatebehandling/utskifting av værslitt kledning bør påregnes.

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående hvilke eventuelle skader mus kan ha gjort i vegger. Utskifting av museskadet isolasjon må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjoner av tre.

Taktro av trobord.

Lufting via ventiler i gavlvegger.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon med stedvis overliggende sydde matter. Ingen underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i loftsetasjen og luke i himling i 1. etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Det er registrert spor etter skadedyr/mus. Det er museganger i isolasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plast/diffusjonssperre i takkonstruksjonen må etableres.

Det må utføres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket. Ca. kostnadsestimat for utbedring av eventuelle skader mus har forårsaket er umulig før skadens omfang er kartlagt.

Utskifting av isolasjon på kaldloft må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende dampsperre i takkonstruksjonen.



Det er registrert spor etter mus.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



Vindu har råteskade.



Vindu har værslitasje.

TG 3 Dører

Boligen har eldre teak dør med 1-lags glassfelt, isolert hovedytterdør med 2-lags glassfelt og isolert balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er utettheter under dørterskel for balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførsel.



Det mangler trapp/terrasse.



Dør har værslitasje.



Det er utettheter under dørterskel for balkongdør.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av betong med overliggende treverk/terrassebord ved inngangspartiet.
Trapp av betong med rekkverk av metall ved biinngang.

Vurdering av avvik:

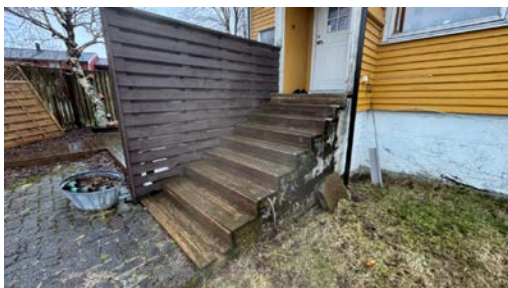
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Betongtrapper har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trappen mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, panelplater og strie. Innvendige tak har trepanel, malepapp og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Innvendige overflater er av eldre dato og har stedvis noe bruksslitasje, samt at det også er noe gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftinger samt ferdigstilling av enkelte overflater bør påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det mangler gulvlist



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i etasjeskiller

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående hvilke eventuelle skader mus kan ha gjort i etasjeskiller.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper, vedovn og sotluke/feieluke.

Det er kun den ene pipen som har tilkoblet ildsted.

Siste tilsyn og feiing ble utført 21.05.2021 i følge opplysninger fra Lurøy kommune.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ved befaring var det ikke montert ildsted på kjøkkenet i leiligheten og røykrør var ikke tilfredsstillende tettet.

Det er registrert noe rust i sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Røykrør må tettes tilfredsstillende.

Utskifting av sotluke bør påregnes.

Det anbefales å få utført en ny kontroll av piper og ildsteder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Røykrør er ikke tilfredsstillende tettet.



Det er registrert noe rust i sotluke.



Kontroll av ildsted.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes manglende fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i kjeller.



Saltutslag



Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjelleren ble visuelt besiktiget via luke i grunnmur i trappekott.

Vurdering av avvik:

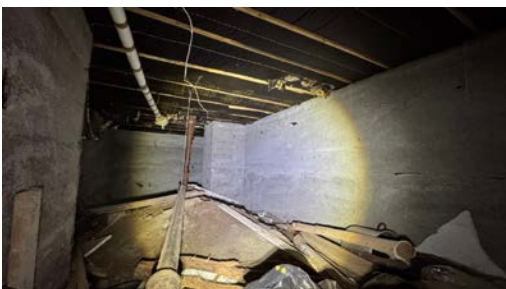
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er registrert steder hvor sydde matter under bjelkelaget har løsnet. Kryp kjeller har kun mulighet for besiktigelse gjennom en liten luke fra kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det må gjøres nærmere undersøkelser i krypkjeller. Påkostninger for utbedringer av krypkjeller må påregnes.



Visuell besiktigelse av krypkjeller.



Luke til krypkjeller.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendige trapper er av tre med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

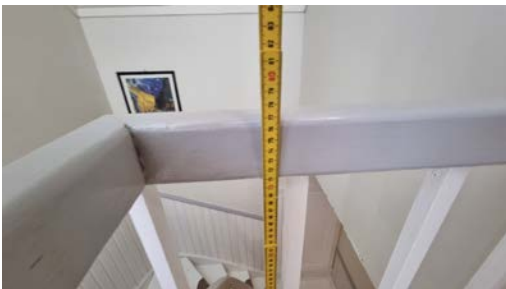
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert fuktmerker i kjellertrappen mot den støpte sålen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

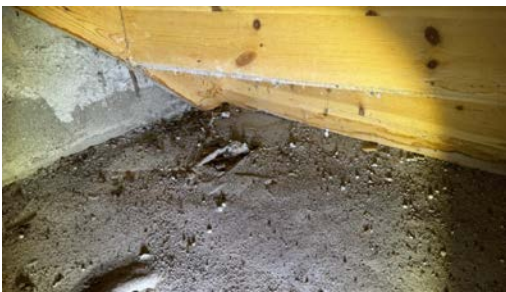
Det må etableres et fuktsikkert sjikt mellom trapp og den støpte sålen for å unngå råteskader i trappen.



Kontroll av åpninger i rekkverk.



Kontroll av åpninger i rekkverk.



Det er registrert fuktmerker i kjellertrappen mot den støpte sålen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte/lakkerte glatte dører og speildører av tre.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Dører har noe slitasje og hakk/skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utskifting av enkelte dører må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Hakk i dør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Vegger er dekket med baderomsplater og panelplater.
Himling er dekket med himlingsplater og malepapp.
Gulvet er dekket med belegg.
Plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring ble det avdekket at våtrommet ikke er oppbygget i henhold til kravene for et godkjent våtrom. Det er benyttet gulvbelegg og veggplater i deler av rommet som ikke er egnet eller godkjent for bruk i våtrom, og det er registrert utettheter i belegget samt ufagmessig utførelse. Videre mangler det nødvendig tettesjikt (fuktsperre) på veggen bak dusjkabinettet, noe som medfører økt risiko for fuktskader over tid. Dette indikerer mangelfull utførelse og gir grunnlag for tiltak eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Utetheiter i belegg



Ufagmessig utførelse av overgang mellom belegg.



Gulvbelegget i denne delen er ikke godkjent for bruk i våtrom.



Kontroll av sluk og fuktmåling. Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Deler av veggen i våtsonen mangler tettesjikt (veggplater).

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Vegg bak dusjkabinett mangler tettesjikt (veggplater)

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Grovkjellerrom med gulv av betong, vegger av betong/mur og himling av malte bord.
Opplegg for vaskemaskin og soilsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vaskerommet er et grovkjellerrom.



Soilsluk fra byggeår.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier i gulv.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er av betong/mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 1 (LEILIGHET)

Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredningen

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN 1 (LEILIGHET)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ikke ventilator/avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Laminerte skrog med profilerte fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Integrert platetopp og komfyr.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen har normal slitasjegrad.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Vegger er tekket med tapet.

Gulv er tekket med belegg.

Himling er tekket med himlingsplater.

Gulvmontert toalett.

Veggmontert servant.

Lysarmatur på vegg over servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist betydelig fuktskader i konstruksjonen.

Det er svipt i gulvet og belegget har store utettheter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Renovering av rom må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er påvist betydelig fuktskader i konstruksjonen, og toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

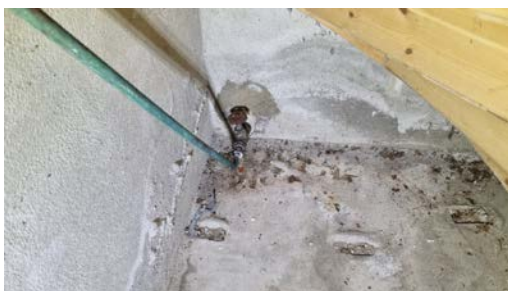
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.

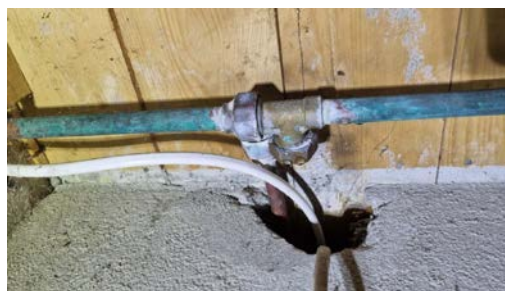
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.



Det drypper fra rørskjøter.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Utskifting av avløpsrør av soil må påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Avløpsrør av plast.



Avløpsrør av soil.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder for rom i leilighet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Hyundai fra 2007, montert i stue.

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:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmepumpe fra 2007.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom.

Merke: Ctc

Liter: 194

Watt: 2000

Produsert: 2007

Tilstandsrapport

Eldre benkebereder plassert i benkeskap på kjøkken i leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av benkebereder bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtvannsbereder fra 2007.



Berederen har el-tilkobling via støpsel.



Eldre benkebereder.

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 plassert i trappegang i loftsetasje.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i mellomgang i 1. etasje

Automatsikringer.

Overbelastningsvern 32 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1965 El-installasjonen er fra forskjellige årstall.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Samsvarserklæring er ikke fremvist
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Samsvarserklæring foreligger ikke.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Siste kontroll fra Arva ble utført den 20.02.2014. Rapportnr. 87524 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det er registrert flere visuelle avvik på anlegget. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Generell kommentar

Kursfortegnelsen er ikke i samsvar med sikringer (TG2).
Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)
Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)
Kabler er ikke tilfredsstillende festet (TG3).
Det må påregnes utbedringer av eventuelle avvik fra en fullstendig kontroll av en autorisert elektroinstallatør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Kabelgjennomføringer er ikke tilfredsstillende tettet.



Løse brytere.



Løse spotter, mangler spottkasser.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere.
brannslukningsapparat montert på vegg i loftsetasjen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Boligen er ikke utstyrt med røykvarslere i henhold til forskrift. (minimum en per etasje/boenhet)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type og årstall. Rekviert/eier opplyser at det er utført noe arbeider med dreneringen i senere tid, men er usikker på hva. Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig fuktsikring er ufagmessig montert og mangler klemlist.



Manglende utvendig fuktsikring.



Manglende utvendig fuktsikring.



Det er registrert vann på kjellergulv.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstander på sprekker/riss for å se at de ikke utvikler seg. På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.



Det er sprekker/riss.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt/svakt hellende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er flere hull i hagen inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er flere hull i hagen inn mot grunnmur.



Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vannforsyning via private stikkledninger. (Konsvik vannverk)

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Andre tomteforhold

Eiendommen har stakittgjerde av tre og nettinggjerde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerdet har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting/vedlikehold av gjerdet må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gjerdet har slitasje.

Bygninger på eiendommen

Bod/uthus

**Anvendelse**

Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår**Kommentar**

Byggeåret er ukjent.

Standard

Uthuset holder normal standard

Vedlikehold

Uthuset fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt ringmur av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Enkel hjemmelaget dør av tre.

Vindu av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m²/172 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, 2 Bod, 2 Kjøkken, 3 Soverom, 2 Stuer, 3 Trapperom, Bad, Kott, Vaskerom, Toalettrom

Andre bygg: Bod/uthus

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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 3 250 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi Konklusjon markedsverdi 1 300 000
--	---

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i Konsvikosen omlag 10 mil vest for Mo i Rana.

Konsvikosen er en del av (sidevei) til kystriksveien og ligger vakkert til på Helgelandskystens innland i Lurøy kommune.

I Konsvikosen finnes for øvrig barne- og ungdomsskole, barnehage, byggevarehus, rørleggerforretning m.m. Nærmeste matvarebutikk finnes på Tonnes eller i Kvina.

Avstander:

Tonnes - med hurtigbåtforbindelse til øyriket på Helgelandskysten og matvarebutikk; ca. 6 km.

Stokkvågen - med ferje- og hurtigbåtforbindelse til øyriket på Helgelandskysten; ca. 30 km.

Kvina - matvarebutikk; ca. 6 km.

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 behovsrelaterte 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.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadspliktige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1 Salaveien 4,8752 KONSVIKOSEN 108 m² 1958 4 sov	14-02-2021	1 350 000	1 350 000		1 350 000	12 500
2 Tonnesveien 255,8750 TONNES 169 m² 1976 3 sov	11-06-2023	1 800 000	1 800 000		1 800 000	10 651
3 Buvegan 12,8766 LURØY 114 m² 1946 5 sov	27-10-2022	1 530 000	1 050 000		1 050 000	9 211
4 Onøyveien 108,8766 LURØY 128 m² 1971 4 sov	14-09-2023	1 200 000	1 050 000		1 050 000	8 203
5 Venesveien 11,8754 ØRESVIK 117 m² 1947 4 sov	04-10-2021	950 000	950 000		950 000	8 120
6 Tonnesveien 285,8750 TONNES 118 m² 1950 5 sov	10-06-2018	900 000	950 000		950 000	8 051
7 Tonnesveien 17,8752 KONSVIKOSEN 131 m² 1955 3 sov	01-09-2016	1 100 000	1 000 000		1 000 000	7 634

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

Kommunale avgifter:	Kr.	4 085
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	26 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 811,- er lagt til grunn:	Kr.	6 811
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Bod/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Bod/uthus	Kr.	40 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 840 000

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

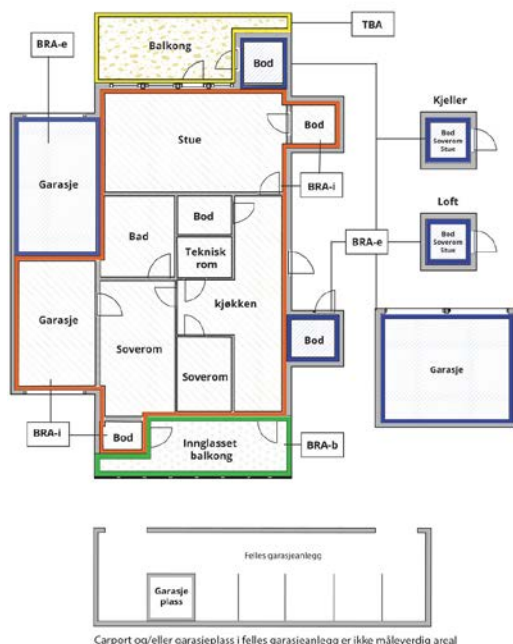
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	92			92	28		92
2. etasje	38			38		8	46
Kjelleretasje	42			42			42
SUM	172				28	8	180
SUM BRA	172						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Bod, Kjøkken 1 (leilighet), Soverom 1 (leilighet), Stue 1 (leilighet), Trapperom, Gang 2, Stue 2, Kjøkken 2		
2. etasje	Trapperom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2		
Kjelleretasje	Trapperom/gang, Trappekott, Bod, Vaskerom, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.

I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- 1. etasjen stemmer med dagens bruk, foruten noen små endringer med dører (ikke søknadspliktig)

Loftsetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kott, benyttes i dag som en del av soverommet. (søknadspliktig endring)

- Det ene soverommet er i dag slått sammen med badet og fremstår i dag som et bad. (ikke søknadspliktig)

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen stemmer i all hovedsak med dagens bruk, foruten det som tidligere var mat og vedbod. Her er veggen mellom rommene og gangen fjernet og rommene fremstår som en del av gangen (søknadspliktig endring). Det er også gjort noen mindre endringer i rominndeling.

Utvendig:

- Det er utført noen fasadeendringer i form av endring på vinduer/dører.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. 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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boder og uthus med et bruksareal (BRA) på inntil 15 m² er ikke søknadspliktige i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes. Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	14
Bod/uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Jørgen Holmen	Kunde
	Audun Holmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	45	55		0	1152.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skolbakken 5

Hjemmelshaver

Hanssen Hilde Nora Haraldsdatter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Konsvikosen om lag 10 mil fra Mo i Rana

Konsvikosen er en del av (sidevei) til kystriksveien og ligger vakkert til på Helgelandskystens innland i Lurøy kommune.

I Konsvikosen finnes for øvrig barne- og ungdomsskole, barnehage, byggevarehus, rørleggerforretning m.m. Nærmeste matvarebutikk finnes på Tonnes eller i Kvina.

Avstander:

Tonnes - med hurtigbåtforbindelse til øyriket på Helgelandskysten og matvarebutikk; ca. 6 km.

Stokkvågen - med ferje- og hurtigbåtforbindelse til øyriket på Helgelandskysten; ca. 30 km.

Kvina - matvarebutikk; ca. 6 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet privat vannverk – Konsvik vannverk

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boligområde iht. kommunedelplan for Lurøy kommune Arealdel, plan-ID 2003001.

Om tomten

Flat tomt med plen og prydbusker.

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.

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 1965, bygd over 2 plan pluss kjeller. Til boligen hører det med bod/uthus.

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

250 000

År

2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025	Boligen er et dødsbo og selgers egenerklæring er ikke utfylt. Dette da arvinger av dødsboet ikke har bebodd eiendommen og av den grunn har liten eller ingen kjennskap til takstobjektet.	Gjennomgått	5	Nei
Energiattest	30.04.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakt AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	11.04.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	26	Nei
Arva	20.02.2014	Tilsynsrapport fra Arva vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AF7555>

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

Hei.

Det elektriske anlegget på målnr. 6970631406843414, adresse Skolbakken 5, 8752 KONSVIKOSEN, ble sist kontrollert den 20.02.2014.

Rapportnr. 87524 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

Med vennlig hilsen
Arva AS
Roger Randulf
DLE fagansvarlig

Postboks 1410, 8002 Bodø
mobil (+47) 976 64 061

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250030	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørgen Andreas Holmen	Elnar Remi Holmen
Selger 3 navn	
Audun Harald Holmen	
Gateadresse	
Skolbakken 5	
Poststed	Postnr
KONSVIKOSEN	8752
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Hilde Nora Haraldsdatter Hanssen
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Elnar Holmen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP Forsikring
Polise/avtalensr.	Kundenr: 99805

Document reference: 1802250030

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: JAH, ERH, AHH

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På vaskerom i kjeller har det vært lukt, og fukt mot mur tidligere. Samt sprekker i mur.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad i 2 etg er revet vegg og satt inn nytt dusjkabinett, samt lagt våtromsbelegg på gulv. Jobben er gjennomført av ufaglært og det er ikke førende garanti på jobben eller blitt gjort av firma. Bad i kjeller er et oppussingsobjekt, og det er fjernet badekar, men ikke påbegynt arbeid.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er tidligere utarbeidet ny drenering på vegger mot nord og øst. Men det er p.t fuktinnsig på vegg i kjeller mot nord/øst.

- 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

Sikringsmateriell i 2.etg el-hovedfordeler er byttet til nye automatsikringer med jordfeilbryter i 2010

Arbeid utført av

Allservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad i 2.etg er utført av ufaglært

- 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 faglært

Beskrivelse

Taket ble byttet ca rundt 2012

Arbeid utført av

?

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstøtende leilighet kan gjøres om til utleiedel, men må påregnes oppussing/oppgradering samt bygging av nytt bad. Samt godkjenning hos myndighetene

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250030

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Holmen	ac8777083ed5f58a28fd599 af4af506ff09577bf	24.04.2025 11:16:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elnar Holmen	48493840a39a966fa3f765 c34dd0df48c75b4b3d	24.04.2025 09:05:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audun Holmen	e5fd19f9afb395cd5eb4559b 14fce3f70d79deba	24.04.2025 11:46:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

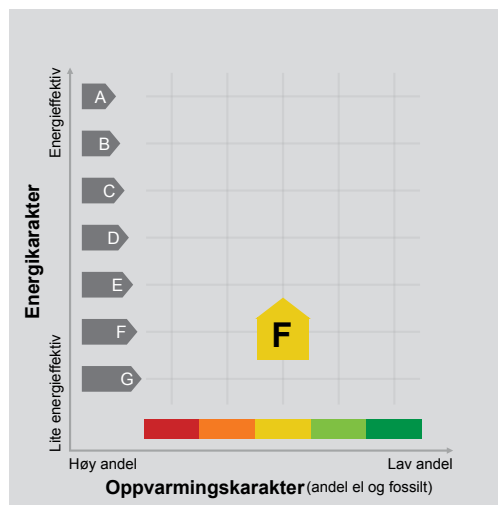
Document reference: 1802250030

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

ENERGIATTEST



Adresse	Skolbakken 5
Postnummer	8752
Sted	KONSVIKOSEN
Kommunenavn	Lurøy
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188467512
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113000
Dato	30.04.2025



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

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

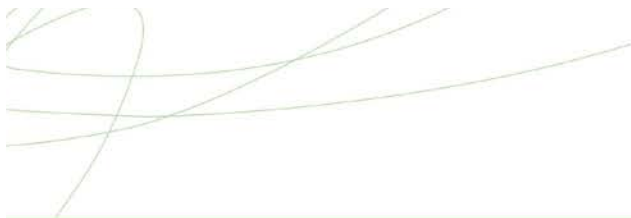
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Følg med på energi bruken i boligen

- Termografering og tetthetsprøving
- Slå el.apparater helt av

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1965
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 172
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



**Resultat etter
brannforebyggende 21.05.2021
tiltak**

Til HANSSEN HILDE
NORA H

Gjelder Skolbakken 5
H0101

Ref.
saksnr:
2021/708

Det ble under siste tilsynet ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak: Tilsyn

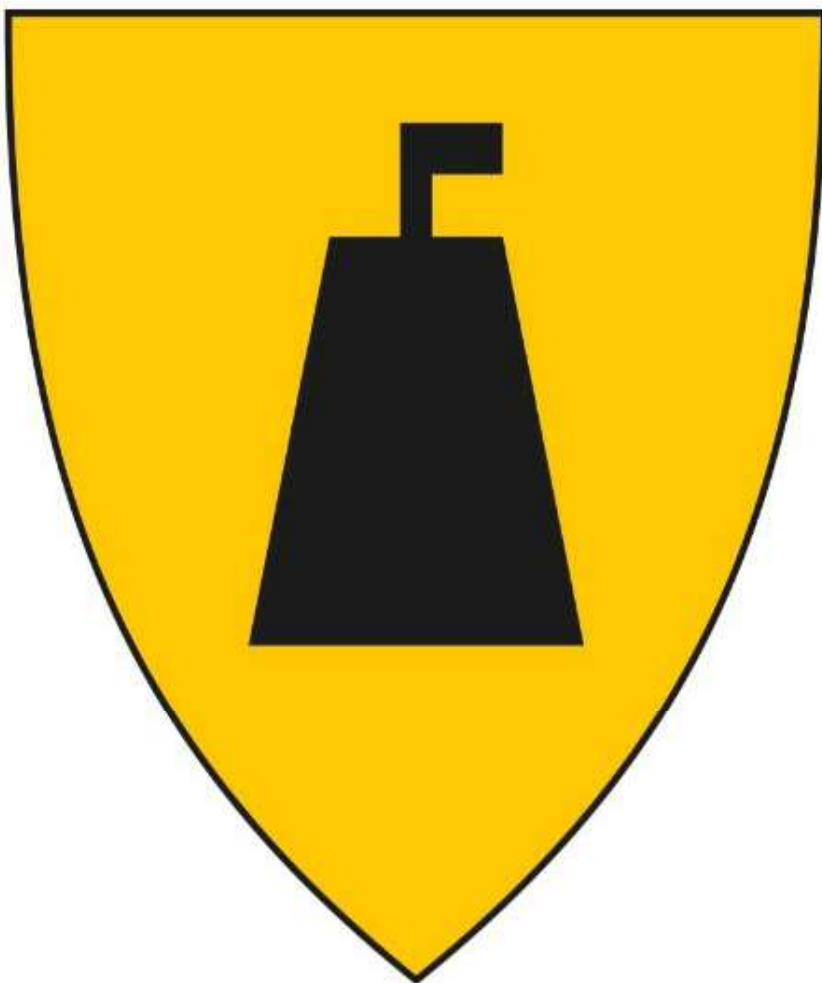
Status: Utført

Årsak ikke utført:

Tiltak: Feiing

Status: Utført

Årsak ikke utført:



Deres ref.:/deres dato: Vår ref.:

Dato: 21.05.2021

HANSEN HILDE NORA Svein Ludvigsen
H
SORSELLBAKKEN 4
8630 STORFORSHEI

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Skolbakken 5 H0101

Gårds- og bruksnr: 1834-45/55

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende

Tiltak: Tilsyn

Status: Utført

Årsak ikke utført:

Tiltak: Feiing

Status: Utført

Årsak ikke utført:

den 21.05.2021 i din bolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Svein Ludvigsen på telefon 95175662 eller på e-post til svein.ludvigsen@saltenbrann.no.

Med hilsen
Brannvesenet

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



**LURØY
KOMMUNE**

**LIV
LAGA**

Meglerinformasjon for eiendom

- Kommunenummer: 1834
- Gårdsnummer: 45
- Bruksnummer: 55
- Festenummer: 0
- Adresse: Skolbakken 5, 8752 KONSVIKOSEN
- Referanse: 1802250030
- Ordrenummer: 8438861

- Kartutsnitt
 - Plankart og situasjonskart vedlagt.
- Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev
 - Matrikkelbrev vedlagt
- Godkjente bygningstegninger
 - Tegninger vedlagt
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
 - Der er ikke ferdigattest, se vedlagt brev
- Restanser og legalpant
 - Skyldig kommunale gebyr for termin 2 i 2024 – kr2265,25
 - Kommunale gebyr for termin 1 2025 er ikke sendt ut enda.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
 - Kloakk kr 3285,- pr år
 - Feiing kr 800,- pr år
- Gjeldende regulering med bestemmelser
 - Kommunedelplan og planbeskrivelse vedlagt
 - Eiendommen er registrert som enebolig og ved salg skal de annonseres som dette. 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 kommunal vei
 - Tilknyttet privat vannverk – Konsvik vannverk
- Feiing
 - Feiing ble utført 21.05.2021, rapport vedlagt

Dato 11.04.2025

Daniela Lilius

Lurøy kommune

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1834 - LURØY
Gårdsnummer: 45
Bruksnummer: 55

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.04.2025 kl. 09:48
Produsert av: Daniela Lilius - Luroy
Attestert av: Lurøy kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLBAKKEN
Etableringsdato:	04.06.1964
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 45 / 55	1 152,3 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	190866	HANSSEN HILDE NORA H			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7376871	415093		1 152,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Grensejustering			22.06.1998									
Grensejustering							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1834 - 45/2		-42,7		
							Mottaker	1834 - 45/55		42,7		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	04.06.1964				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1834 - 45/2	-1 110,2	
		Mottaker	1834 - 45/55	1 110,2	

Adresser						
Adresstypen	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Skolbakken	34100	5 EUREF89 UTM Sone 33 7376871	415088	Grunnkrets: 0106 Konsvik Stemmekrets: 7 KONSVIK Kirkesokn: 10040503 Aldersund Postnr.område: 8752 KONSVIKOSEN Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	188 467 512	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	175	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7376871 Øst: 415088	Bruksareal totalt:	175	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1964
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:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	45	0	45	0	0	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
34100 Skolbakken 5	H0101			Bolig		175	0	Kjøkken	0 0
									Matrikkelenhet 45/55

11.04.2025 09:48

Matrikkelbrev for 1834 - 45 / 55

Side 3 av 7

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 171 389	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	21.07.1999
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	72	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7376886 Øst: 415074	Bruksareal totalt:	72	Avløp:		Bygging avlyst:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygging avlyst	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

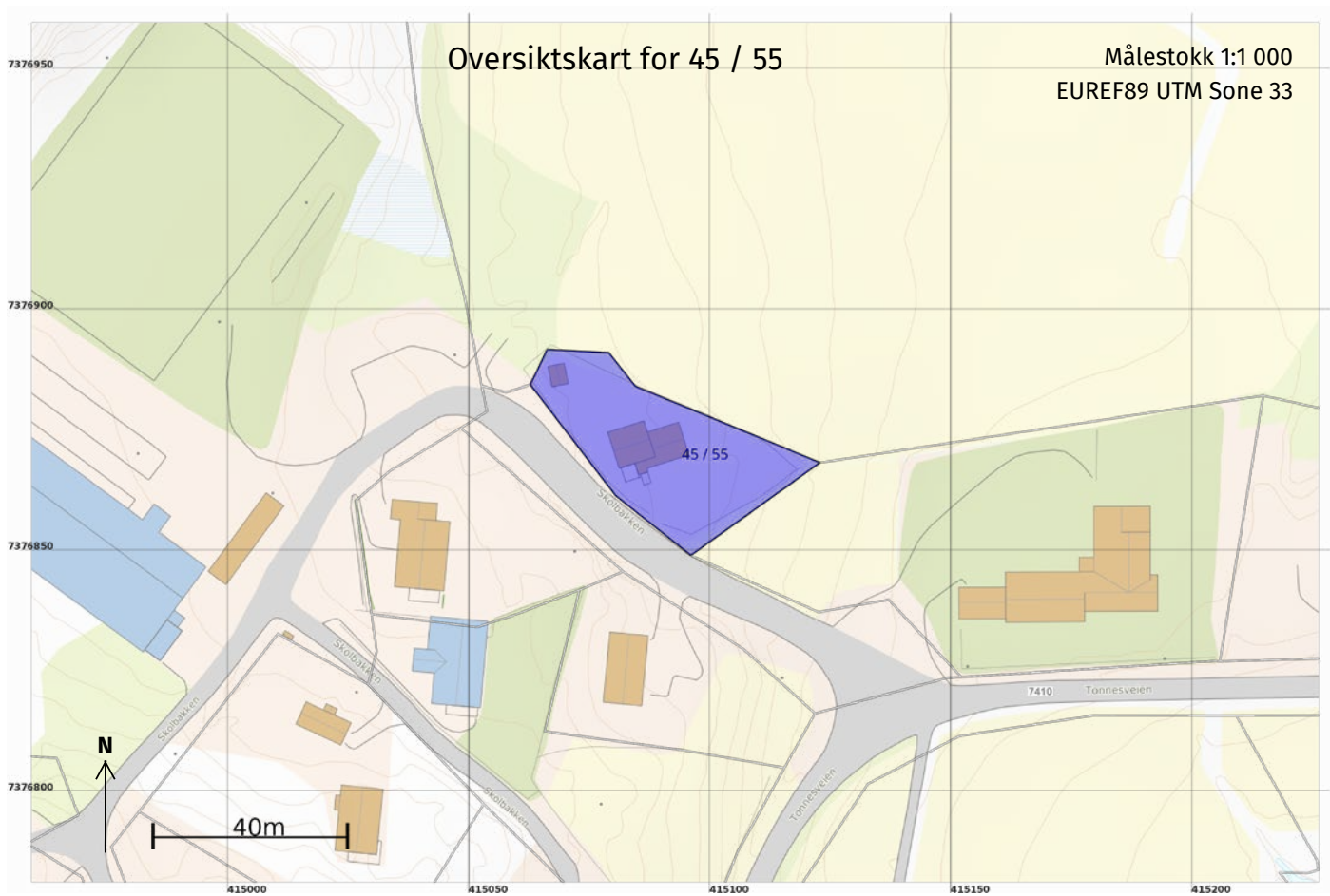
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	72	72	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	45/55

Kontaktpersoner

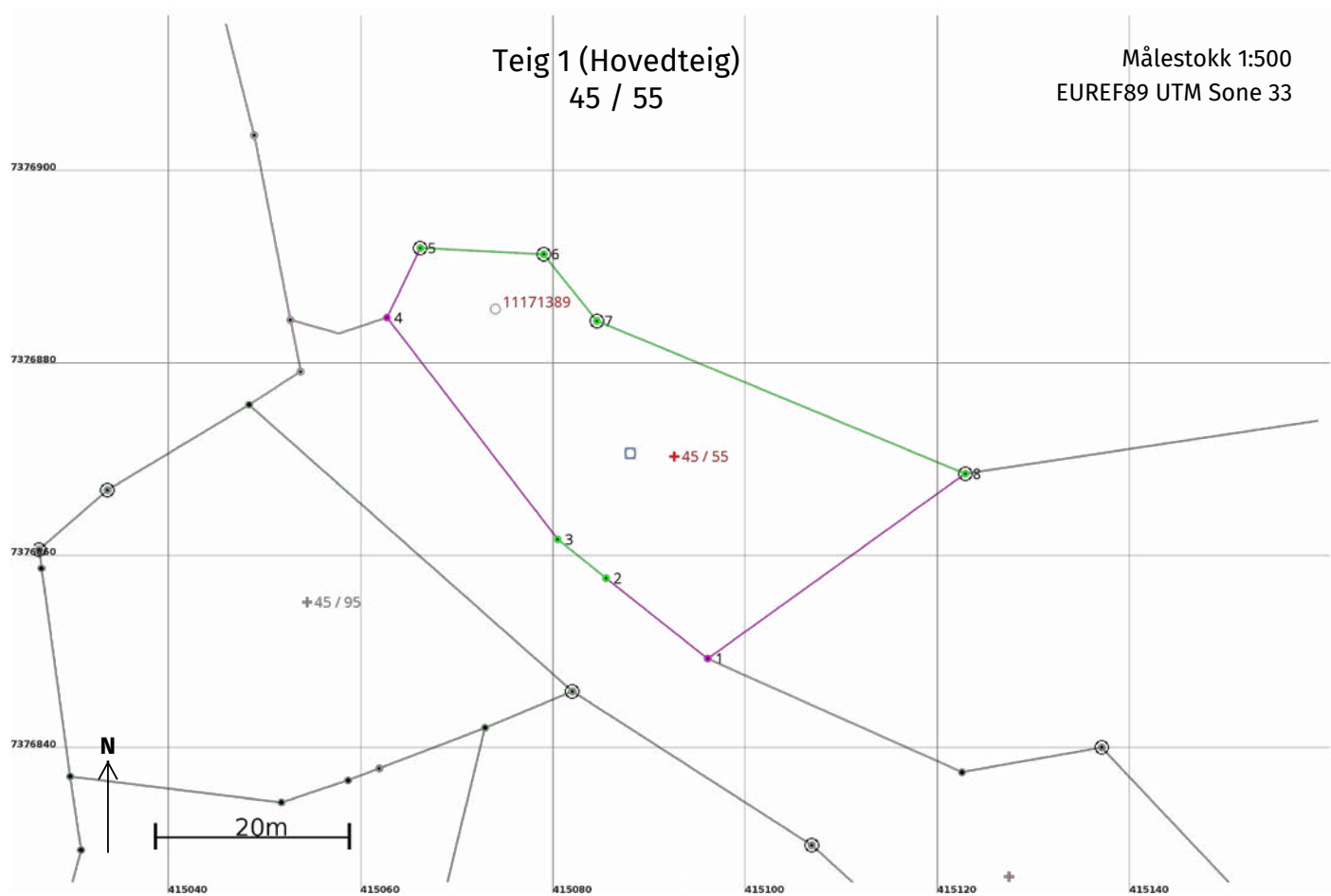
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver				



11.04.2025 09:48

Matrikkelbrev for 1834 - 45 / 55

Side 5 av 7



11.04.2025 09:48

Matrikkelbrev for 1834 - 45 / 55

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 152,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7376871 Øst: 415093

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7376849,69	415096,06	13,47	Geometrisk hjelpепunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200	
2	7376858,04	415085,49	6,43	Ukjent	10 Terrengmålt	10	
3	7376862,06	415080,47	29,08	Vegkant	10 Terrengmålt	10	
4	7376885,10	415062,73	8,02	Geometrisk hjelpепunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200	
5	7376892,33	415066,20	12,83	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	7376891,68	415079,01	8,87	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
7	7376884,75	415084,55	41,43	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
8	7376868,89	415122,82	32,94	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	

Nabolagsprofil

Skolbakken 5

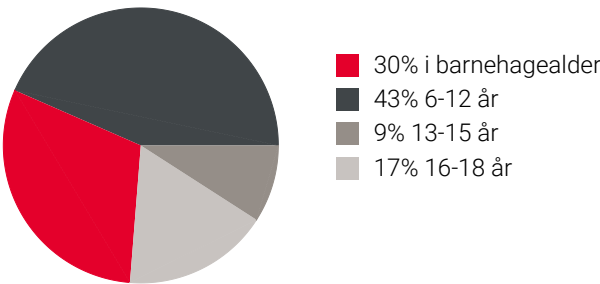
Offentlig transport

🚶 Konsvikosen	5 min
Linje 100	0.5 km
✈ Bodø lufthavn	102.1 km

Skoler

Konsvik oppvekstsenter (1-10 kl.)	2 min
52 elever, 6 klasser	0.2 km
Kristen videregående skole - Nordland	1 t 13 min
160 elever, 7 klasser	92.8 km

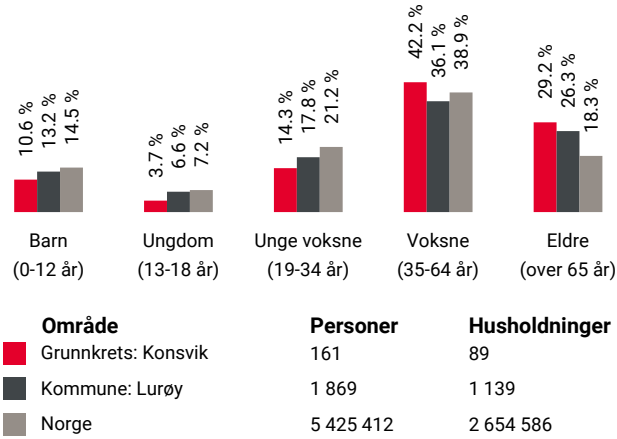
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

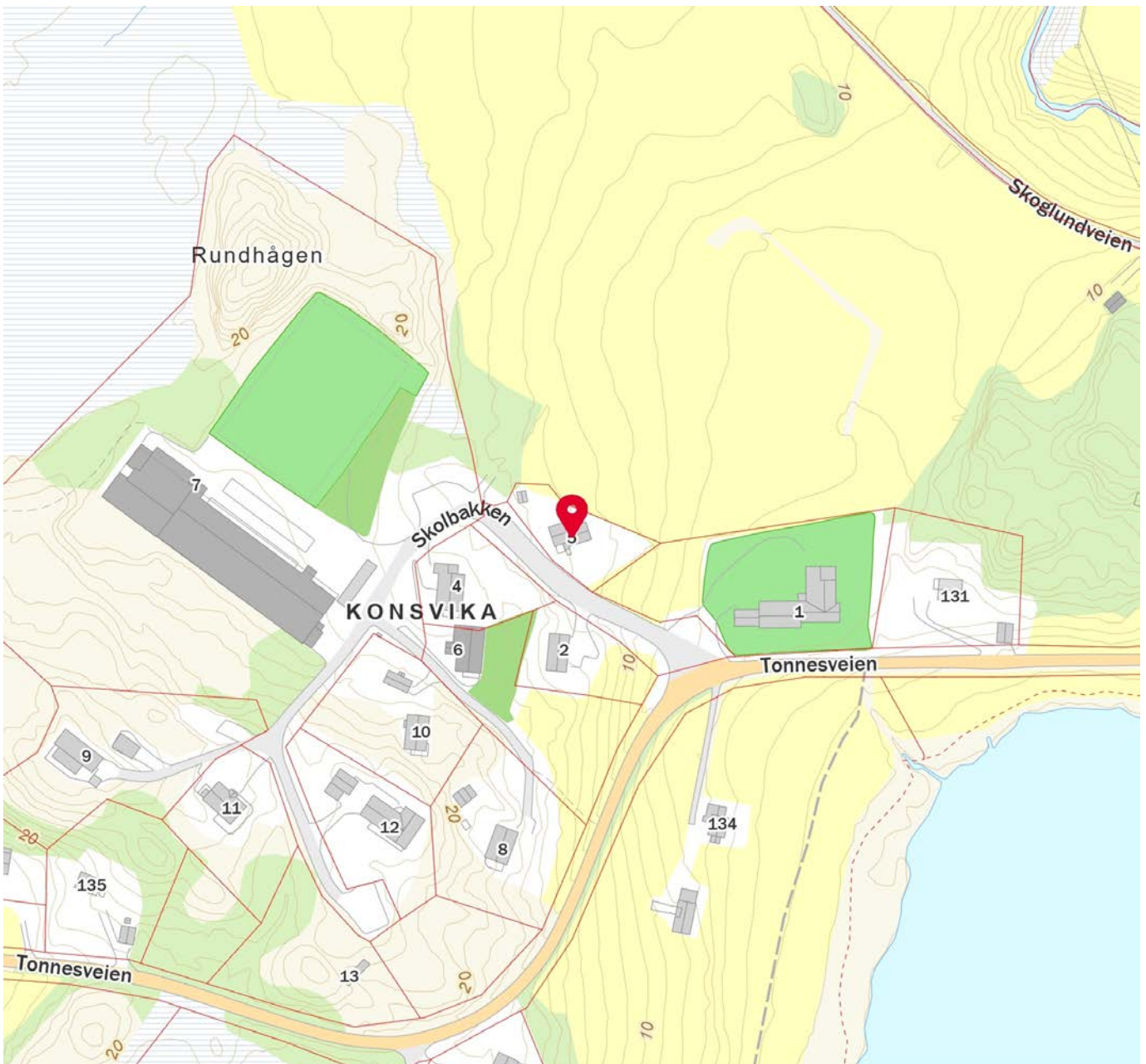
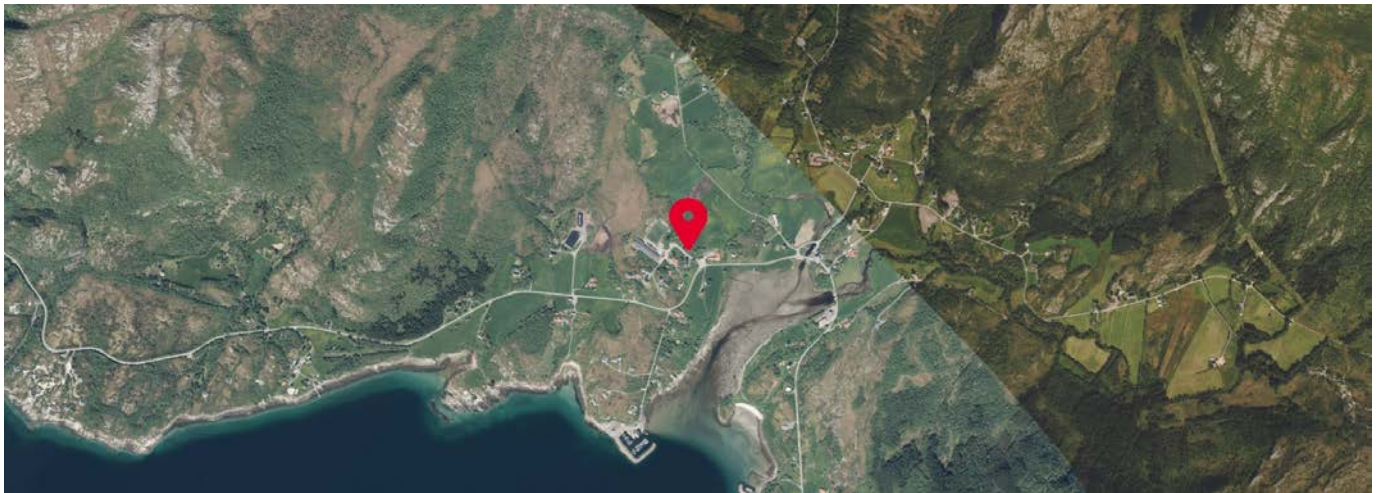
Konsvik barnehage (2-5 år)	2 min
10 barn	0.1 km

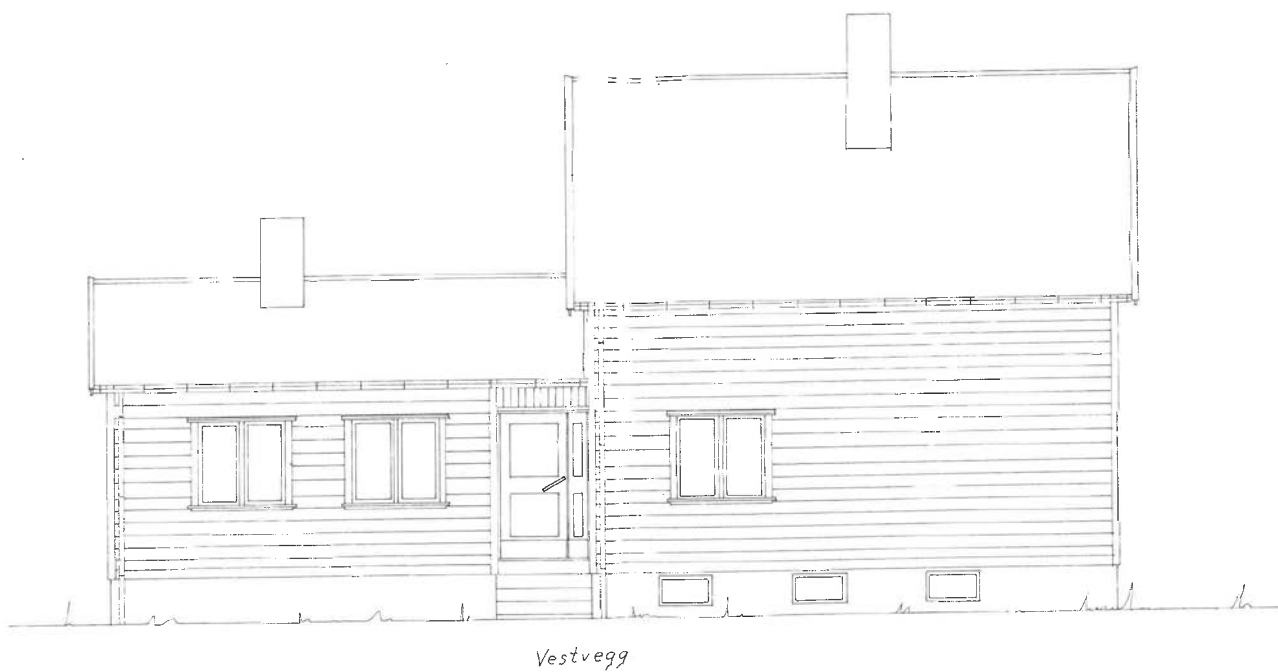
Dagligvare

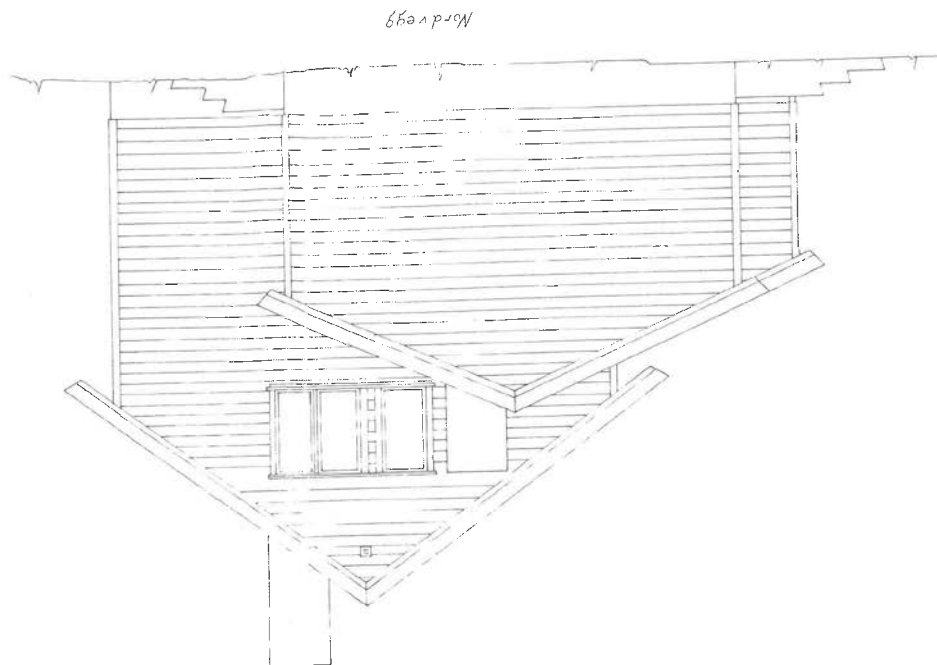
Joker Kvina	6 min
Post i butikk, PostNord	6.2 km
Joker Tonnes	6 min

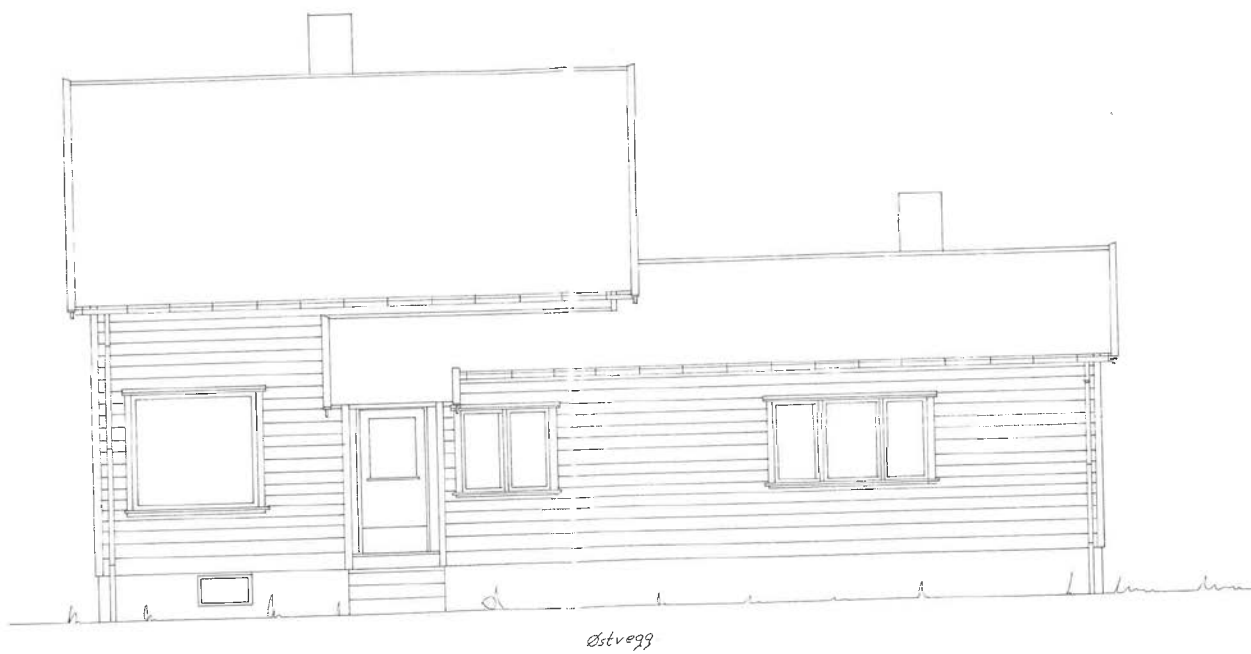
Sport

⚽ Konsvik skole	2 min
Aktivitetshall, fotball	0.2 km
⚽ Valhall fotballbane, Konsvik	13 min
Fotball	1.2 km





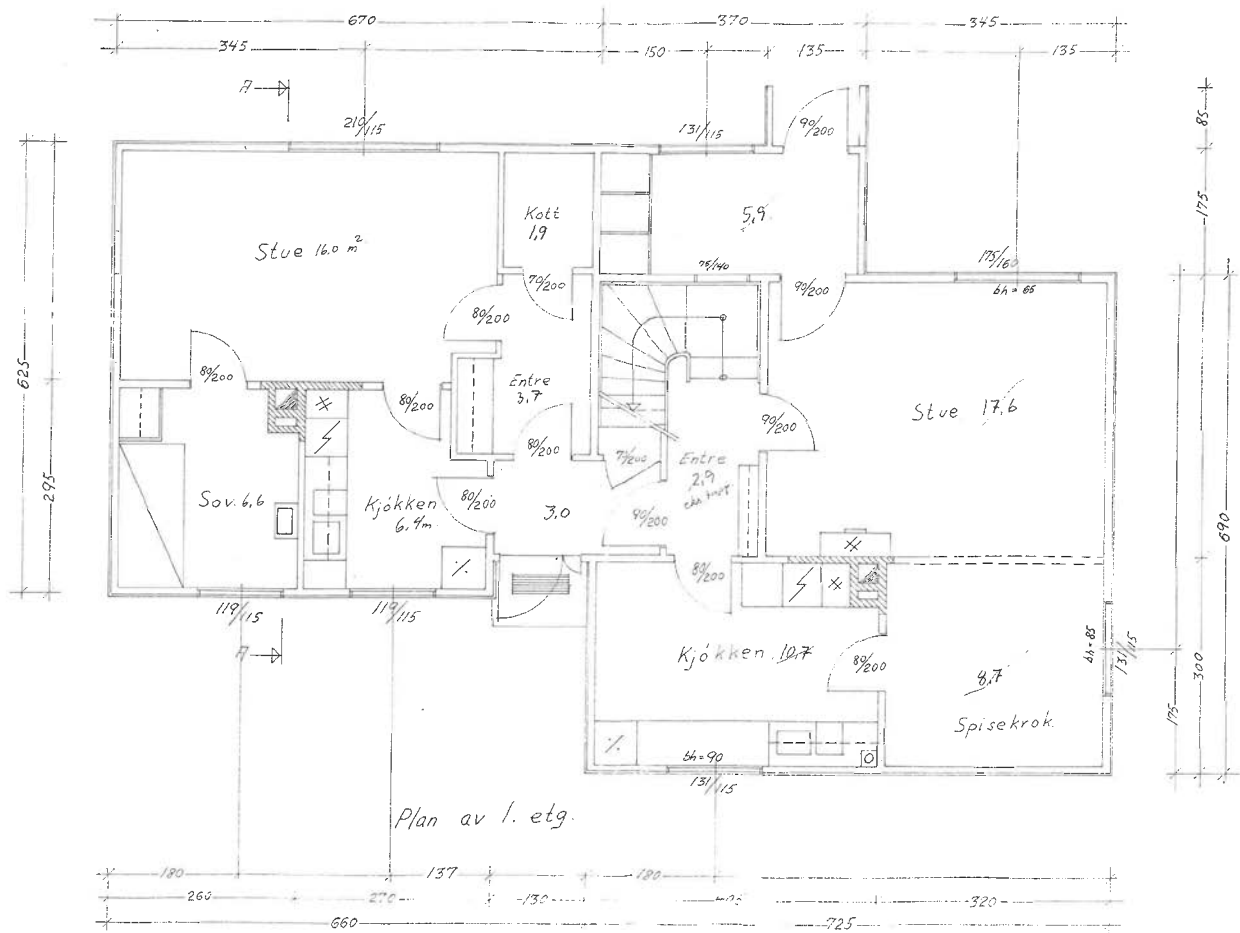


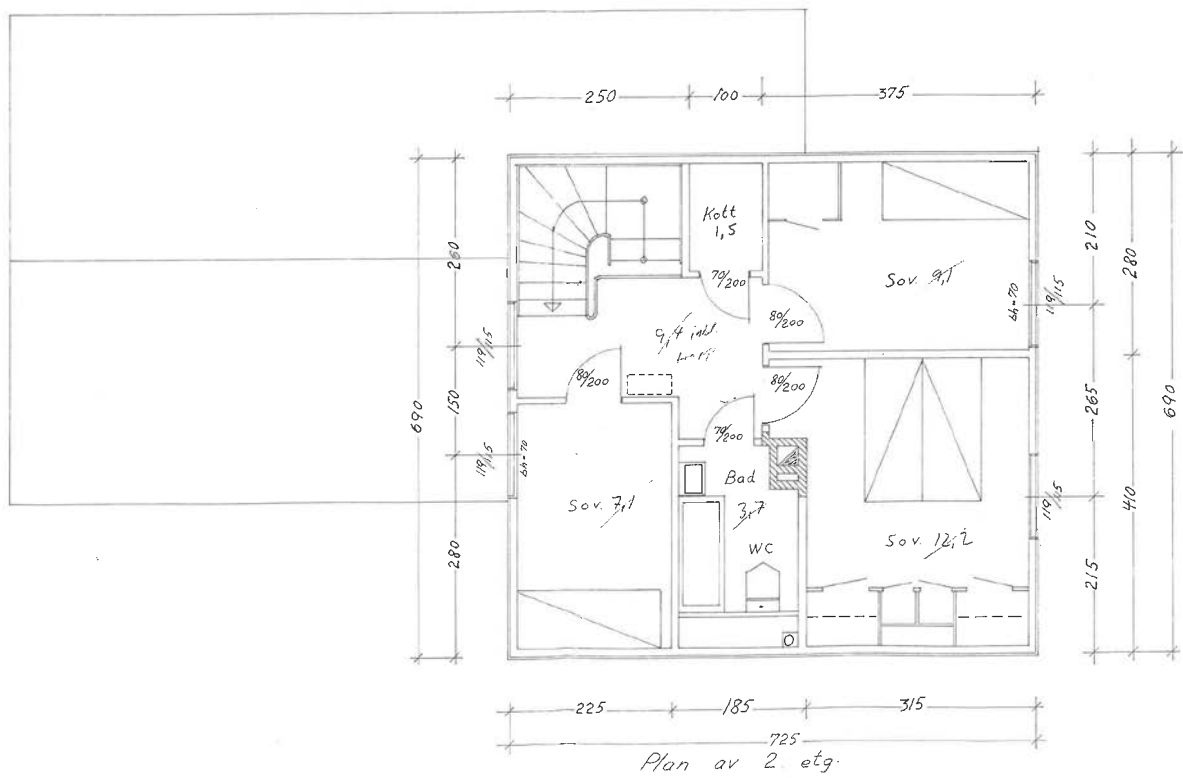


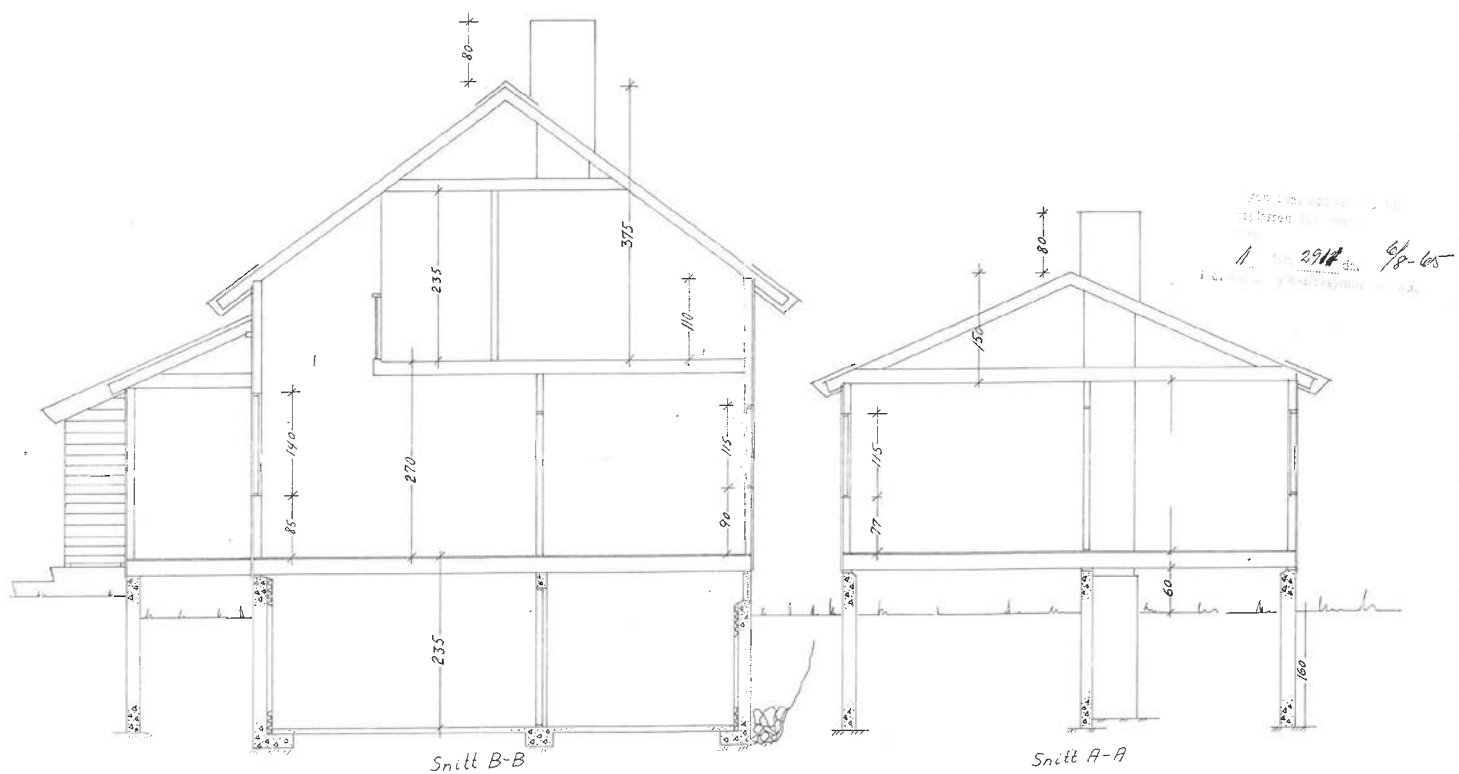
Enebolig med hybelserlighet.	M=1:50	27.3.65.
Lurøy kommune.	Tegning nr. 2	
Lærerbolig.		
Konsvikosen.	J. Jørgensen.	



Sydvegg







Enebolig med hybelleilighet.	M=1:50	26.3.1965
Lurøy Kommune.	Tegning nr. 1	
Lærerbolig.		
Konsvikosen	J. Jørgensen	



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skolbakken 5
8752 KONSVIKOSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre