



aktiv.

Bjørnstien 11, 8646 KORGEN

**Pen og svært romslig familiebolig
med svært god beliggenhet. Lang
solgang og fantastisk utsikt!**







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 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 105 390,-
Total ink omk.: Kr 3 555 390,-
Årlig festeavgift: Kr 1 000,-
Selger: Torstein Solhaug
Kirsten Petra Jacobsen

Solhaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
P-rom/BRA: 234/284 m²
Tomtstr.: 1022 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1802230158

Pen og svært romslig familiebolig med svært god beliggenhet.

Ser du etter en stor familiebolig i nærheten av skole og barnehage i Korgen? Da har du funnet det du leter etter.

Boligen er på hele 284 m² BRA og ligger i et barnevennlig nabolag. Her får du plass til hele familien, og mulighetene er mange. Dersom det er ungdommer i huset, kan det passe perfekt om de får benytte sokkeletasjen med egen inngang, bad, soverom og kjellerstue. Eller kanskje sokkeletasjen skal gjøres om til utleiedel? For barna som går på barne- og ungdomsskolen er det perfekt med trygg skolevei til skolen, som ligger i nærheten. Barnehagen, fotballbane og svømmehall ligger også rett ved skolen.

Fra stuen har du en fantastisk utsikt mot omkringliggende fjell og natur. Hagen innbyr til lek og moro, med huskestativ og lekestue.



Innhold

Bilder	2
Nøkkelinformasjon	4
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	67
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 284kvm

P-rom 234kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1022 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet terrassert tomt med plen og prydbusker. Belegningsstein i innkjørsel og gårdsplass. Eldre lekestue på eiendommen.

Byggegrunn: Boligen er oppført på fjell opplyser eier.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Årlig festeavgift

Kr 1 000

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 10.01.1980

Regulering av festeavgift

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år, og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

Neste avtalte regulering av festeavgiften: 2024

Avtalte vilkår for regulering: KPI

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene.

Det er anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt etter opplysninger fra bortfester.

Festekontrakt datert

22.04.1980.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Krogen i Hemnes kommune, om lag 40 km sør for Mo i Rana. Fra eiendommen er det kort avstand til Korgen Sentralskole, barnehager og sentrum av Korgen med de fleste og mest nødvendige servicefasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1982, bygd over 3 plan. Til boligen hører det med et uthus.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Korgen barnehage (1 km.)

Korgen sentralskole, 1.-10. trinn (1 km). Her finner du også SFO

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst Helgeland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Støpt såle med grunnmurer/yttervegger av lettklinkerblokker (Leca).

Taktekking:

Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra 1996, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp av metall fra 1996. Det er anlagt varmekabler i renne ved

inngangspartiet opplyser eier.

To luftehatter på taket.

Stigetrinn til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt fra ca. 2005.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av bindingsverk av tre.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Valmet takkonstruksjon av tre med takoppløft mot øst.

UTHUS

Byggeår: 1997

Betonggulv. Delvis grunnmurer/yttervegger av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Valmet takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Undertak av presenning.

Vinduer av tre med 1-lags glass.

Leddport av tre.

Bygget har innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Verditakst

Kr 3 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bebodd eiendommen siden byggeår: 1982

Der er utført arbeid på bad/våtrom. Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Bad første etg. Ble slått sammen med soverom. Ny membran på golv og vegger.

Arbeidet er ikke byggemeldt.

Det er utført arbeid på el-anlegget. Utvidelse elanlegg loftstue, fornying av kjøkken.

Dette er utført kun av faglært: Elektroreparatøren AS, Hemnesberget.

Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Det er utført kontroll av el-anlegget høsten 2022.

Det er bygget på en loftetasje og dette er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Innhold

Sokkeletasje: Trapperom, soverom 1/kjellerstue, bad/wc, vaskerom, soverom 2, entré/vindfang, boder

Hovedetasje: Entré/gang, stue, kjøkken, toalettrom, mellomgang, bad/wc/vaskerom, soverom 1, soverom 2, garasjerom

Loftsetasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, 2 kott

Standard

ENEBOLIG:

Standard: Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold: Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTHUS

Byggeår: 1998

Standard: Uthuset holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold: Uthuset fremstår som normalt vedlikeholdt.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. For utdypende informasjon og forslag til tiltak, se vedlagte tilstandsrapport. Nedenfor følger oppsummering av forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Stedvis rust og overflateavflassing i taktekket.

Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Utvendig > Garasje inntil boligen

Det er avvik:

Saltutslag på vegger og i himling i underliggende bod.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 18 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Manglende listverk mellom vegger og himling.

Tanken var å legge ny himling her.

Utettheter mellom vegger og gulv.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

Det er avvik:

Malingsavflassing på nedre del av yttervegg. Det ble fuktmålt her ved befaring, noe forhøyede fuktverdier

ble registrert. Dette skyldes trolig sviktende drenering rundt boligen.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ved yttervegg ble registrert.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

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

Det er avvik:

Sprekk i flis ved bidet og under innredning.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Det bemerkes at det ikke er membran rundt den innebygde sisternen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

To punkterte vinduer i soverom mot sør i loftsetasjen, det samme rommet har et vindu som er provisorisk lukket (har ikke hengsler/kan ikke åpnes for da faller det ut).

Flere av vinduene er utvendige værslitte.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Hovedinngangsdør:

Døren er utvendig værslitt. Harde tettepakninger som fører til dårligere tetteevne.

Terrassedør, stue:

Låsen virker ikke tilfredsstillende.

Terrassedør, soverom:

Dørblad subber noe mot karm. Døren er utvendig værslitt. Harde tettepakninger som fører til dårligere tetteevne. Tregghet ved lukking.

Inngangsdør, sokkeletasje:

Døren er utvendig værslitt. Harde tettepakninger som fører til lavere tetteevne. Dørblad subber noe mot karm

Boddør: Glassfelt er erstattet med en kryssfinerplate.

Døren er utvendig værslitt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Terrasse:

Manglende gelender/håndløper langs trappeløpet.

Skjevheter i fundamenteringen.

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Innvendig > Innvendige dører

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

Enkelte dører subber mot karm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

Det er avvik:

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Utettheter ved rørgjennomføring.

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

Gulvet er flatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc/vaskerom

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

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

Fuksvell i himling. Det ble fuktmålt her ved befarings-

ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Sår i tapet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på avtrekksviften på loftet.

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

Soverom i loftsetasjen har kun ventilasjon via åpning av vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Stedvis sprekker i utvendig puss.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU - KONTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:

Manglende gelender/rekkverk langs den ene siden av trappeløpet. TG3 settes på grunn av dette.

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn i lakkerte trapper.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeetasje:

Lysåpninger i gelender og opptrinn som overstiger 10 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Boligen ble påbygget med loftsetasje i 1996.

Oppgraderinger er nyere dato:

Utvendig.

- Glass fra 2021 i vinduer i hovedetasjen.
- Markplattning fra ca. 2020 foran inngangspartiet.

Innvendig:

- Kjøkkeninnredningen er fra 2007.
- Oppvaskmaskin fra 2022.
- Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 21.11.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
- Klebersteinovn fra 2007.
- Varmepumpe fra 2019 (montert i 2021).

TV/Internett/Bredbånd

Telenor og Allente

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Forsikringsselskap

If forsikring

Polisenummer

81486547

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i 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.

Det bemerkes at ca. 16,5 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Boligen har en bod med utvendig adkomst på ca. 20,5 m² under garasjen. Dette arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen over iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015".

Det gjøres oppmerksom på at garasje er plassert på og delvis over tomtegrense.

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

Energi**Oppvarming**

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 450 000

Kommunale avgifter

Kr 24 974

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

De kommunale avgiftene utgjør:

Vann: kr. 7.828,-

Avløp: kr. 10.733,-

Branntilsyn, feiring: kr. 849,-

Renovasjon: kr. 5.565,-

Ingen eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 674 919

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 429 708

Formuesverdi sekundær år

2021

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 107, bruksnummer 2, festenummer 148 i Hemnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1832/107/2/148:

24.04.1980 - Dokumentnr: 2551 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 305

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1979 - Dokumentnr: 1597 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1832 Gnr:107 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Det bemerkes at det ene soverommet er slått sammen med badet og er i dag et stort bad.

Sokkeletasje/kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som disp, benyttes i dag som soverom.

Loftsetasje:

- Deler av soverom i loftsetasje er omgjort til boder.

Det foreligger ikke ferdigattest på påbygget loftetasje.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Hemnes kommune 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.

Uthus

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på uthuset.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.01.1982.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

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

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel for Korgen (KPA for Korgen) Plan ID: 2014101.

Ikrafttredelse 11.02.2016.

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.

Regulering:

Området er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Bjørnstien)", plan-ID 2005002. Ikrafttredelse 24.05.2005.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
86 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 450 000,00))

105 390,- (Omkostninger totalt)

3 555 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 105 390

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

PLUSS.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 6.500,- oppgjørshonorar kr. 5.500,- og visninger ut over første annonserte visning kr. 3.000,- pr. visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50.000,-. 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 oppad begrenset til kr. 10.000,-, 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

31.05.2024

Bjørnstien 11 Sokkeletasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bjørnstien 11 Sokkeletasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bjørnstien 11 Hovedetasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

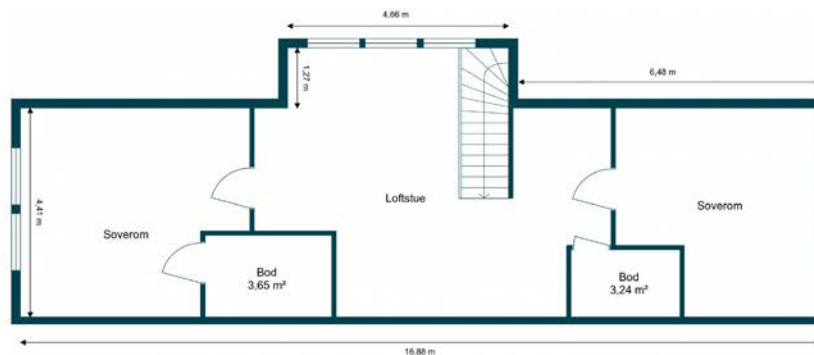
Bjørnstien 11 Hovedetasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bjørnstien 11 Loftsetasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bjørnstien 11 Loftsetasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bjørnstien 11, 8646 KORGEN

📖 HEMNES kommune

gnr. 107, bnr. 2, fnr. 148

Markedsverdi

3 950 000

Areal (BRA): Enebolig med integrert garasje. 284 m², Uthus 28 m²



Befaringsdato: 01.09.2023

Rapportdato: 14.09.2023

Oppdragsnr.: 12315-1693

Referansenummer: UJ5620

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Gyldig rapport
14.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
483 05 020



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 eksemplarstilling 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

Oppgraderinger er nyere dato:

Utvendig:

- Glass fra 2021 i vinduer i hovedetasjen.
- Markplatting fra ca. 2020 foran inngangspartiet.

Innvendig:

- Kjøkkeninnredningen er fra 2007.
- Oppvaskmaskin fra 2022.
- Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 21.11.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
- Klebersteinovn fra 2007.
- Varmepumpe fra 2019 (montert i 2021).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	312 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	284 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig med integrert garasje.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedetasje	132	110	22
Loftsetasje	64	60	4
Sokkeletasje	88	64	24
Sum	284	234	50
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	28	0	28
Sum	28	0	28

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med integrert garasje.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger godkjente bygningstegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Det bemerkes at det ene soverommet er slått sammen med badet og er i dag et stort bad.

Sokkeletasje/kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som disp, benyttes i dag som soverom.

Loftsetasje:

- Deler av soverom i loftsetasje er omgjort til boder.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune 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.

Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
- Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på uthuset.

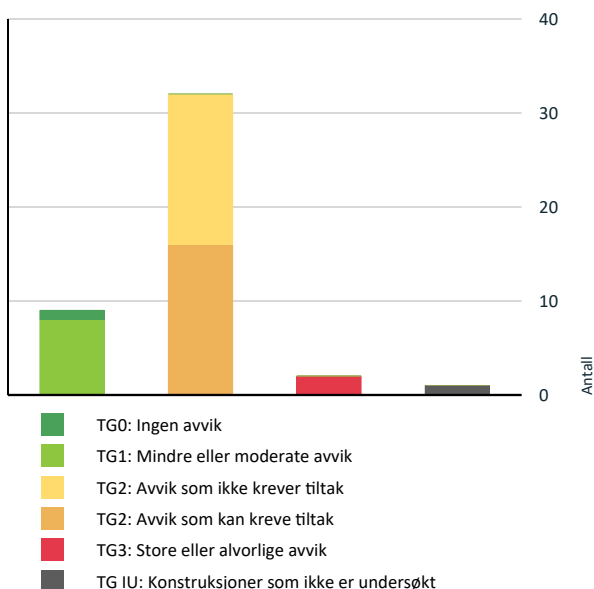
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

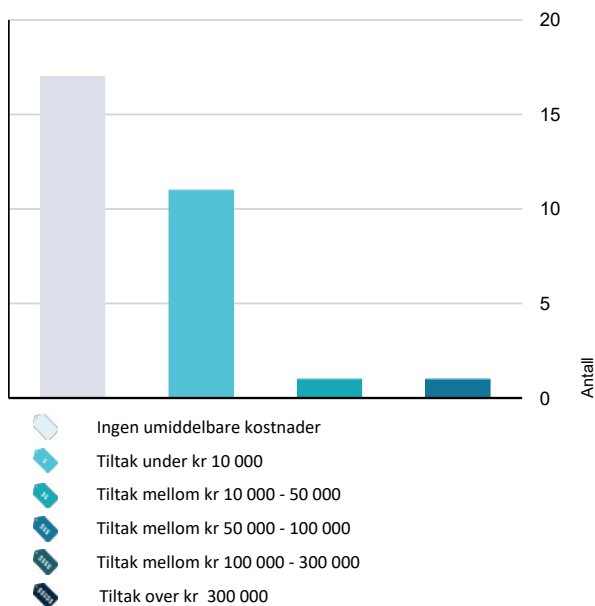
Sammendrag av boligens tilstand

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 takstmannen har satt markedsprisen med forutsetning at boligen blir godkjent bruksendret i henhold til dagens bruk samt at det foreligger brukstillatelse på uthus.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadspliktige 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 med integrert garasje.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:
Manglende gelender/rekkverk langs den ene siden av trappeløpet. TG3 settes på grunn av dette.
På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn i lakkerte trapper.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje:
Lysåpninger i gelender og opptrinn som overstiger 10 cm.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

To punkterte vinduer i soverom mot sør i loftsetasjen, det samme rommet har et vindu som er provisorisk lukket (har ikke hengsler/kan ikke åpnes for da faller det ut).

Flere av vinduene er utvendige værslitte.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør:

Døren er utvendig værslitt. Harde tettepakninger som fører til dårligere tetteevne.

Terrassedør, stue:

Låsen virker ikke tilfredsstillende.

Terrassedør, soverom:

Dørblad subber noe mot karm. Døren er utvendig værslitt. Harde tettepakninger som fører til dårligere tetteevne. Treghet ved lukking.

Inngangsdør, sokkeletasje:

Døren er utvendig værslitt. Harde tette pakninger som fører til lavere tetteevne. Dørblad subber noe mot karm

Boddør: Glassfelt er erstattet med en kryssfinerplate.

Døren er utvendig værslitt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrasse:

Manglende gelender/håndløper langs trappeløpet.

Skjevheter i fundamenteringen.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



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 ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører subber mot karm.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Utettheter ved rørgjennomføring.

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

Gulvet er flatt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fuksvell i himling. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Sår i tapet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på avtrekksviften på loftet. Utskiftning å påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si. Soverom i loftsetasjen har kun ventilasjon via åpning av vinduer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis sprekker i utvendig puss.



Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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

Stedvis rust og overflateavflassing i taktekket. Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.



Utvendig > Garasje inntil boligen

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Saltutslag på vegger og i himling i underliggende bod.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Største målte planavvik i hovedetasjen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 18 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Manglende listverk mellom vegger og himling. Tanken var å legge ny himling her. Utettheter mellom vegger og gulv.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Malingsavflassing på nedre del av yttervegg. Det ble fuktmålt her ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig sviktende drenering rundt boligen.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ved yttervegg ble registrert.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprekk i flis ved bidet og under innredning.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Gulvet er tilnærmet flatt.



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

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.
Det bemerkes at det ikke er membran rundt den
innebygde sisternen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering
er overskredet.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier
ble registrert i gulv og vegger.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE.



Byggeår
1982

Kommentar
Boligen ble godkjent 01.04.1980 og
fikk utstedt ferdigattest 07.01.1982.

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Tilbygg/påbygg
1996		Tilbygg/påbygg

Boligen ble påbygget med loftsetasje i 1966. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på påbygget.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra 1996, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis rust og overflateavflassing i taktekket.

Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og leker.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

! TG 3

Tilstandsrapport

Renner og nedløp av metall fra 1996. Det er anlagt varmekabler i renne ved inngangspartiet opplyser eier.
To luftehatter på taket.
Stigetrinn til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt fra ca. 2005.



Bulker i renner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.



Kontroll av ytterkledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av bordkledning, sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon av tre med takoppløft mot øst.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 2

Hovedetasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Glass fra 2021.

Loftsetasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra tilbyggår.

Sokkeletasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.



To punkterte vinduer i loftsetasjen.



Ett vindu i loftsetasjen er provisorisk festet (kan ikke åpnes og lukkes).



Malingsavflassing i utforing på stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To punkterte vinduer i soverom mot sør i loftsetasjen, det samme rommet har et vindu som er provisorisk lukket (har ikke hengsler/kan ikke åpnes for da faller det ut).

Flere av vinduene er utvendige værslitte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskiftning av vinduer i soverom mot sør i loftsetasjen, samt overflatebehandling av flere av vinduene bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

TG 2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget tett isolert dør fra byggeår.

Terrassedør, stue: Takoverbygget malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.

Terrassedør, soverom: Takoverbygget isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Inngangsdør, sokkeletasje: Tett isolert dør fra byggeår.

Boddør: Dør av tre som opprinnelige hadde et glassfelt. Glassfelt er erstattet med en kryssfinerplate.



Hovedinngangsdør.



Terrassedør på soverommet.



Inngangsdør sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hovedinngangsdør:

Døren er utvendig værslitt. Harde tettepakninger som fører til dårligere tetteevne.

Terrassedør, stue:

Låsen virker ikke tilfredsstillende.

Terrassedør, soverom:

Dørblad subber noe mot karm. Døren er utvendig værslitt. Harde tettepakninger som fører til dårligere tetteevne. Treghet ved lukking.

Inngangsdør, sokkeletasje:

Døren er utvendig værslitt. Harde tette pakninger som fører til lavere tetteevne. Dørblad subber noe mot karm

Boddør: Glassfelt er erstattet med en kryssfinerplate. Døren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse:

Delvis takoverbygget terrasse på ca. 26,5 med malt stående rekkverk.

Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.

Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Balkong:

Balkong på ca. 5 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en

høyde på 100 cm.

Adkomst via dør fra det ene soverommet i hovedetasjen.

Markplatting fra 2020 foran inngangspartiet.



Balkongen er oppført utenfor fasade øst.

Tilstandsrapport



Terrassen er oppført utenfor fasade sør. Terrassen er moden for overflatebehandling.



Bevegelser i fundamenteringen har forårsaket sprekk i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse:

Manglende gelender/håndløper langs trappeløpet.
Skjevheter i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretning av terrassen, samt forsterkninger av fundamenteringen bør påregnes.

Garasje inntil boligen

Enkel beskrivelse:

Betonggulv av støpt dekke.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Innvendige vegger og himling er tekket med gipsplater.

Vindu av tre med 2-lags isolerglass.

Vippeport av tre.

Underliggende bod med utvendig adkomst under garasjerommet.



Bod under garasjerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag på vegger og i himling i underliggende bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak ansees ikke som nødvendig.

INNSENDIG

Overflater

! TG 1

Gulv er tekket med beleg, parkett og laminat.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2006 på bad/wc/vaskerom.

Loftetasje: Ingen rom med gulvvarme.

Sokkeletasje: Varmekabler fra byggeår si samtlige rom foruten boder. I ca. 2010 ble det er anlagt ny gulvvarme i vaskerommet, men denne er ikke tilkoblet.

Vegger er tekket med tapet, malt tapet, malt panel, umalt panel og malte/umalte panelplater.

Himlinger er tekket med malte plater, umalt panel og malt panel.



Sprekk i tapet.

Tilstandsrapport



Manglende avslutning mellom parkett og pipe, samt mellom parkett og trapp.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille/gulv i hovedetasjen og loftetasjen av trebjelkelag. Støpt såle på grunn i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 18 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Radon

TG 2

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.

Utføring av en ny radonmåling med følgende dokumentasjon bør vurderes. Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har et innvendig element pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak.

Sotluke montert i sokkeletasjen.

Pipeløpet har 2 fastmonterte ildsteder, klebersteinovn fra 2007 i stuen og eldre vedovn i sokkeletasjen. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i ca. 2020 opplyser eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Rom under terreng er bad/wc, vaskerom og boder.

Hulltaking er ikke foretatt da murvegger er åpne i boder og vaskerom.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Vurdering av avvik:

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

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

TG 3

Tilstandsrapport

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:

Lakkert åpen tretrapp med repos. Veggmontert håndløper langs den ene siden av trappeløpet. Stående rekkverk i loftsetasjen. Rekkverket har en høyde på ca. 99cm.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje:

Åpen tretrapp med sving. Belegg i inntrinn. Stående gelender langs den ene siden av trappeløpet.



Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje.



Måling av lysåpninger i rekkverket i loftsetasjen.



Det er mulig å gå på "utsiden" av det ene rekkverket i loftsetasjen.



Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:

Manglende gelender/rekkverk langs den ene siden av trappeløpet. TG3 settes på grunn av dette.

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn i lakkerte trapper.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje:

Lysåpninger i gelender og opptrinn som overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må monteres tilfredsstillende gelender/rekkverk langs trappeløpet mellom hovedetasjen og loftsetasjen.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Hovedetasje: Heltre speildører. Finerte slette dører til soverom.

Loftsetasje: Lakkerte heltre speildører.

Sokkeletasje: Malte speildører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble sist pusset opp i ca. 2010, arbeidene ble utført av eier.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er dekket med våtromsplater.
Himling er dekket med umalt panel.



Utettheter mellom gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Manglende listverk mellom vegger og himling. Tanken var å legge ny himling her.

Utettheter mellom vegger og gulv.

Så lenge det benyttes dusjkabinett vil baderommet fungere, skal det dusjes direkte på overflater må det utføres tiltak.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er dekket med fliser.



Fuktmåling i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Utettheter ved rørgjennomføring.

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.
Gulvet er flatt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utettheters ved rørgjennomføring bør tettes.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.

Smøremembran fra ca. 2010, arbeidene ble utført av eier.



Kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant med ett-greps blandebatteri. Noe trykkslag i vannrør.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter. Lysarmatur over speil.

Ventilasjon

TG 2

Baderommet har mekanisk avtrekk via vegg (avtrekksvifte på loftet).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Gulvet i vaskerommet ble lagt i ca. 2010, arbeidene ble utført av eier. I forbindelse med legging av det nye gulvet ble det lagt nye varme i gulvet, denne varmen er ikke tilkoblet strøm. Det er underliggende varmekabel fra byggeår i gulvet.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er tekket med malte plater og malt puss.
Himling er tekket med umalt panel.



Fuktmåling i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsavflassing på nedre del av yttervegg. Det ble fuktmålt her ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig sviktende drenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se punktet "drenering".

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er tekket med fliser.



Fuktmåling i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ved yttervegg ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

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

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk fra byggeår.

Smøremembran fra ca. 2010, arbeidene ble utført av eier.



Kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekum av stål med to-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Rommet har mekanisk avtrekk i himling via avtrekksviften på loftet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra 2006, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.
I forbindelse med arbeidene ble baderommet utvidet, soverom og bad ble slått sammen til et rom.
Dokumentasjon foreligger ikke.

Overflater vegger og himling

TG 2

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



Sprekk i flis på sisternekassen.



Sprekk i flis under innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i flis ved bidet og under innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak ansees ikke som nødvendig.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er dekket med fliser.



Fuktmåling i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Tilstandsrapport

Baderommet har to plastsluk i gulvet.
Smøremembran fra 2006.



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Det bemerkes at det ikke er membran rundt den innebygde sisternen.

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant med ett-grepsblandebatteri.

Vegghengt tpalett med innbygget sisterne.

Dusjkabinett.

Boblebadekar med fastmontert blandebatteri.

Skyllekum av stål med ett-grepsblandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Laminert skrog med heltre speilfronter,

Belysning over speil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av drepsåpning under den innebygde sisternen bør vurderes.

Ventilasjon

TG 1

Baderommet har mekanisk avtrekk via ytterveggen og naturlig ventilasjon vulufespalter i vinduer.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Gulv er dekket med parkett.

Vegger er dekket med malte panelplater.

Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med heltre eikefronter.

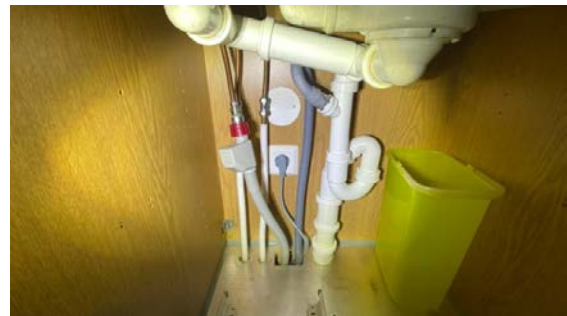
Laminerte benkeplater.

Integrert koketopp fra ca. 2018, stekeovn fra 2007, kjøl/frysenskap fra 2007.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Oppvaskmaskin fra 2022.

Kjøkkeninnredningen er av merket Nygård Kjøkken fra 2007.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.



Det er påsatt en transparent plate på vegg over oppvaskkummen. Det bemerkes at plater som er på vegger tåler veldig lite vannsøl/vanndamp.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk fra 2007 over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Gulv er dekket med belegg.
Vegger er dekket med tapet.
Himling er dekket med malte plater.

Servant med to-greps blandebatteri.
Gulvmonter toalett.
Rommet har mekanisk avtrekk i himling.



Fuktmåling i himling, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Sår i tapet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Fuksvill i himling. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
- Sår i tapet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i opprinnelig vaskerom i sokkeletasjen.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

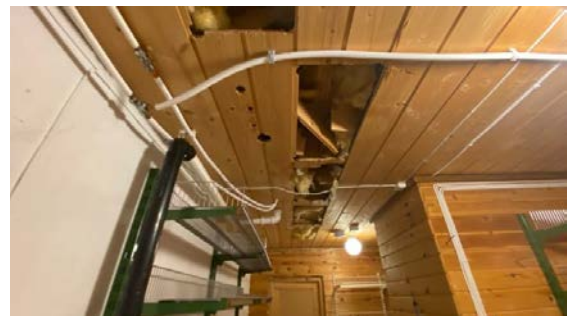
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Tidligere lekkasje fra avløpsrør fra kjøkkenet, derfor er deler av himling i underliggende bod åpnet. Lekkasjen er tettet og fuktskadet isolasjon er fjernet.



Etasjeskille mellom sokkeletasje og hovedetasje er åpnet fra undersiden av kjøkkenet. Dette ble utført etter en lekkasje fra avløpsrør her.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

! TG 2

Hovedetasje:

Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken, bad/wc/vaskerom og toalettrom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Loftetasje:

Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer i loftstuen.

Sokkeletasje:

Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc og vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i de fleste vinduene og ventiler i yttervegger.

Avtrekksvifte fra byggeår montert bak knevegg i loftsetasjen.

Avtrekksviften er i dag tilkoblet toalettrommet i hovedetasjen, samt bad/wc og vaskerommet i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på avtrekksviften på loftet. Utskiftning å påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Soverom i loftsetasjen har kun ventilasjon via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

! TG 1

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2019 (montert i 2021), arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

Boligen har sentralstøvsuger, sugenheten er plassert i garasjerommet.

Tilkoblingspunkt i samtlige etasjer.

garasjer. Ved befaring var det noe problemer med tilkoblingspunkt i sokkeletasjen, dette vil bli utbedret før slag opplyser eier.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannsbereder av merket ctc Ferro Fil på 194 liter og 1950 watt fra 2011, plassert i vaskerommet i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

! TG 1

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 entre/gang i hovedetasjen.

Automatsikringer og måler.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2006 på bad/wc/vaskerom.

Loftetasje: Ingen rom med gulvvarme.

Sokkeletasje: Varmekabler fra byggeår si samtlige rom foruten boder. I ca. 2010 ble det er anlagt ny gulvvarme i vaskerommet, men denne er ikke tilkoblet.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 21.11.2022.

Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

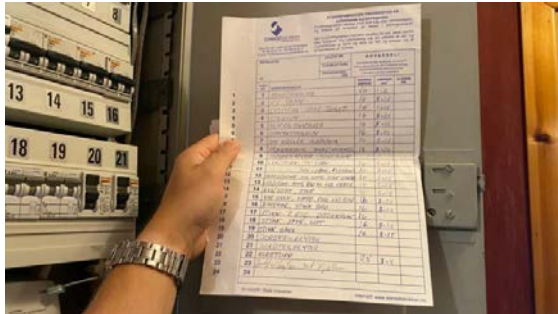
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



Kontroll av el-skapet.

Tilstandsrapport



Kontroll av kursfortegnelsen i el-skapet.



Inntakssiringer montert i sokkeletasjen.

Branntekniske forhold

TG 0

Når nytt brannslukningsapparat blir anskaffet, virker boligen og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ved befaring var ikke boligen utstyrt med brannslukningsapparat. Nytt godkjent brannslukningsapparat vil bli anskaffet før salg opplyser eier.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på fjell opplyser eier.

Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår.



Fuktmåling i gulv i sokkeletasjen.



Fuktmåling i yttervegg i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utskiftning av drenering i relativ nær fremtid bør påregnes.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Støp såle med grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker (Leca).

Tilstandsrapport



Stedvis sprekker/riss i puss.



Stedvis sprekker/riss i puss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sprekker i utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

1 TG 2

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG 2

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Ved et par tilfeller for ca. 15 år siden har utvendig vannrør frosset ved tilkoblingspunktet, her er det blitt isolert i ettertid. Etter at det ble utført tiltak har vannrør ikke frosset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på godkjente tegninger fra 1997. Det foreligger ikke ferdigattest på uthuset.

Standard

Uthuset holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Uthuset fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Betonggulv. Delvis grunnmur/yttervegger av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Valmet takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av stål. Undertak av presenning.

Vinduer av tre med 1-lags glass.

Leddport av tre.

Bygget har innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

284 m²/234 m²

Enebolig med integrert garasje: 2 Entré, 2 Stuer, Kjøkken, Toalettrom, Gang, 2 Bad, 6 Soverom, Garasje, 2 Kott, Trapperom, 2 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 000 000

Fradrag for festet tomt - 30 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 000	01.01.2014	Kr. 1 231	Kr. 30 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale 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/salgverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørnstien 3 ,8646 KORGEN 151 m² 1979 3 sov	05-06-2023	2 800 000	3 300 000	0	3 300 000	21 854

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

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 5 565,- er lagt til grunn:	Kr.	5 565
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	35 000
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag:	Kr.	850
Kommunale avgifter:	Kr.	18 561
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	70 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med integrert garasje.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 950 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med integrert garasje.	Kr.	5 200 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	230 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 430 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig med integrert garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedetasje	132	110	22	Entré/gang, Stue , Kjøkken , Toalettrom , Mellomgang, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2	Garasjerom
Loftsetasje	64	60	4	Loftstue, Soverom 1, Soverom 2	Kott 1, Kott 2
Sokkeletasje	88	64	24	Trapperom , Soverom 1/Kjellerstue, Bad/wc, Vaskerom , Soverom 2, Entré/vindfang	Bod 1, Bod 2
Sum	284	234	50		

Kommentar

Det bemerkes at ca. 16,5 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over. Boligen har en bod med utvendig adkomst på ca. 20,5 m² under garasjen. Dette arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen over iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Det bemerkes at det ene soverommet er slått sammen med badet og er i dag et stort bad.

Sokkeletasje/kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som disp, benyttes i dag som soverom.

Loftsetasje:

- Deler av soverom i loftsetasje er omgjort til boden.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune 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

Kommentar: Montert varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at vinduene på soverom i loftsetasjen og sokkeletasjen ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	28	0	28		Bod/garasjerom
Sum	28	0	28		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på uthuset.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2023	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Kirsten Petra Solhaug	Kunde
	Irene O. Mikalsen	Senior takstmedarbeider
	Kirsten Petra Solhaug	Kunde
	Torstein Solhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	107	2	148	0	1022.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Bjørnstien 11	10.01.1980	01.01.2024	09.01.2079

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av bygningsmasse: Kirsten Petra
Jacobsen Solhaug og Torstein Solhaug.
Hjemmelshaver av tomt: Olav Oldernes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Krogen i Hemnes kommune, om lag 40 km sør for Mo i Rana. Fra eiendommen er det kort avstand til Korgen Sentralskole, barnehager og sentrum av Korgen med de fleste og mest nødvendige servicefasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Bjørnstien)", plan-ID 2005002. Ikrafttredelse 24.05.2005.

Om tomten

Opparbeidet terrassert tomt med plen og prydbusker. Belegningsstein i innkjørsel og gårdsplass. Eldre lekestue på eiendommen.

Oppvarming

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

Byggemåte

Støpt såle med grunnmur/yttervegger av lettklinkerblokker (Leca).

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Valmet takkonstruksjon av tre med takoppløft mot vest. Taket er utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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 1982, bygd over 3 plan. Til boligen hører det med et uthus.

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Korgen (KPA for Korgen) Plan ID: 2014101. Ikrafttredelse 11.02.2016.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				10 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Takstmannen har ikke mottatt selgers egenerklæring og har av den grunn ikke kontrollert egenerklæringen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Ambita	23.08.2023	Samlet dokumentasjon fra Hemnes kommune, HAF, Ambita og Norkart.	Gjennomgått	35	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	30.08.2023	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv eiendomsmegling	13.09.2023	Dokumentasjon festeopplysninger	Gjennomgått	6	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ5620>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SOLHAUG TORSTEIN
Bjørnstien, 11

8646 KORGEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Bjørnstien 11, 8646 KORGEN.

Navn nettkunde: SOLHAUG TORSTEIN
Målernummer: 6970631404487542
Anlegget ble sist kontrollert: 21.11.2022
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802230158	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kirsten Petra Jacobsen Solhaug	Torstein Solhaug
Gateadresse	
Bjørnstien 11	
Poststed	Postnr
KORGEN	8646
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1981
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	42
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If forsikring
Polise/avtalnr.	81486547

Document reference: 1802230158

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har fagbrev

Arbeid utført av

Raymond Klemmetsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad første etg. Ble slått sammen med soverom. Ny membran på golv og vegger.

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

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

Utvidelse elanlegg loftstue, fornying kjøkken

Arbeid utført av

Elektroreparatøren A/S, Hemnesberget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Høst 2022

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

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget på loftetage

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget på loft etage

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802230158

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsten Solhaug	0cdfc0dc4a54e0ec882ac59 40435957fe7ac158d	21.09.2023 14:49:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Solhaug	f8d2dd43edfb816ef469abcf 7d9b73e915ddef5f	21.09.2023 14:53:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

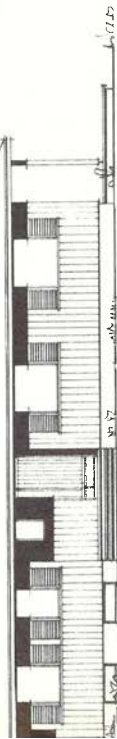
Document reference: 1802230158

- 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>

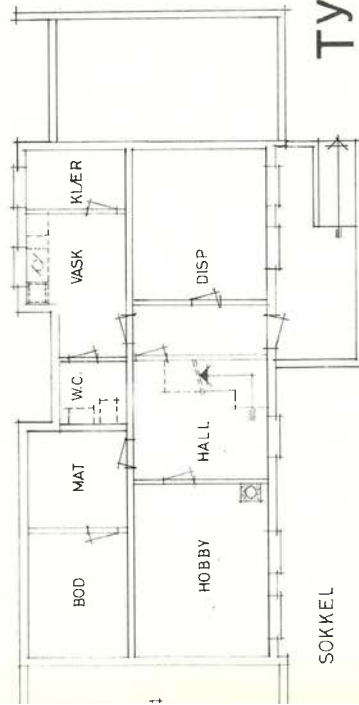


FASADE MOT _____

SNITT



FASADE MOT _____



SOKKEL

Gedligheiss under henvisning
til underskrift av arkitekt
HELVES BYGNINGSVESEN
7.9.



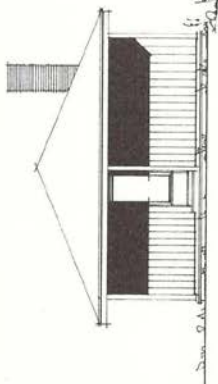
TYPE 81A-6

BRUTTOAREAL 103.45 M²
LEIEAREAL 95.41 M²

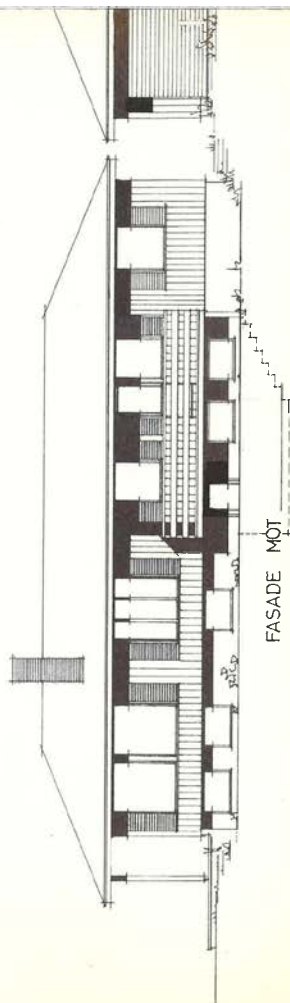
TORSTEIN SOLHAUG
KØRGEN

ARKITEKT
HARALD HEGGHEIM
2340 LØTEN

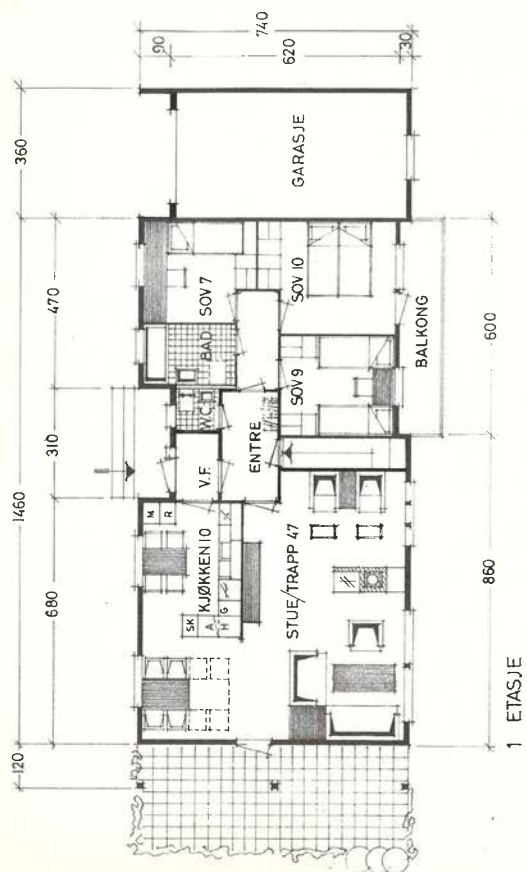
MÅL	DATO	10-11-77
1:100	REV	4-8-80
	TEGN	4 Heggheim
NORDHUS		
Nordre gt. 5 7000 TRONDHEIM		
Tlf. (075) 32 807 = 26 849		



FASADE MOT _____



FASADE MOT _____



Hemnes Kommune

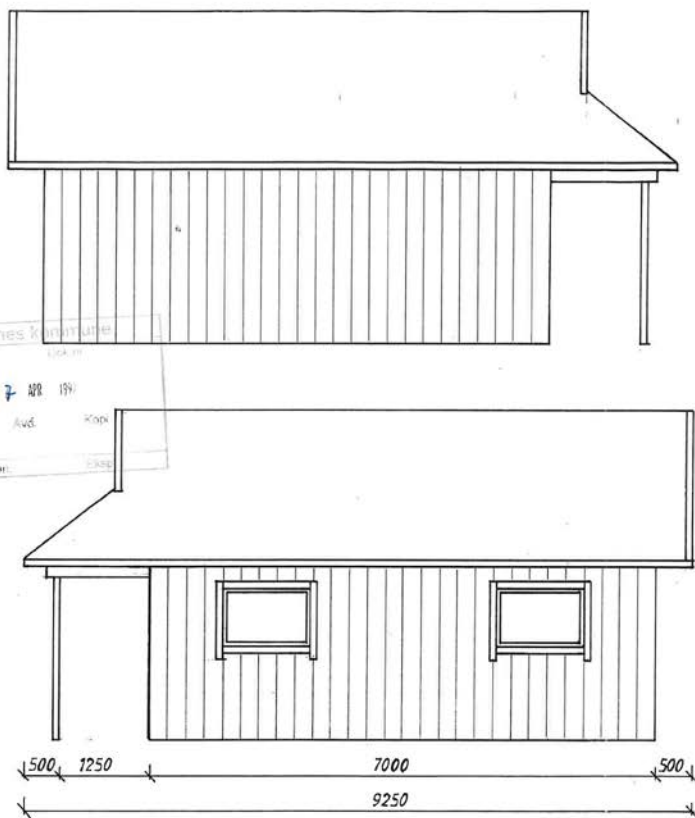
Saknr. 154/97

Mottatt: 17. APR 1997

Saksbehandler: Avg. Kopp

Aukv. Kopp

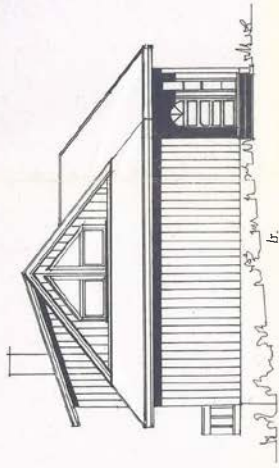
Til Orient./Behandling: Kopp



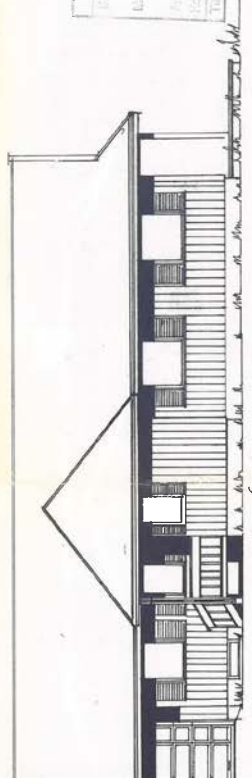
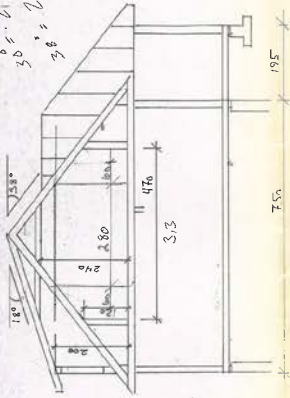
HEMNES KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
J.H. Sale 103/97



1/4-97	065	M 1:50
TORSTEIN SOLHAUG 8646 KØRGEN		UTHUS/SKØT FASADER
		TEGN. NR. 011

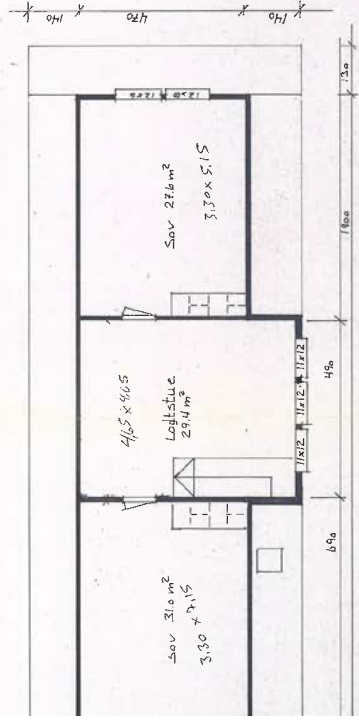


0. 21.6 m.
3.0 m. = 2.3 m.
3.8 m.



HENNES KOMMUNE				
Bygning				
Dato	06.03.1978	Ansatt	St. Stein	Ansatt
Prosjekt		Bygning		Bygning
Til: Hennes Kommune				

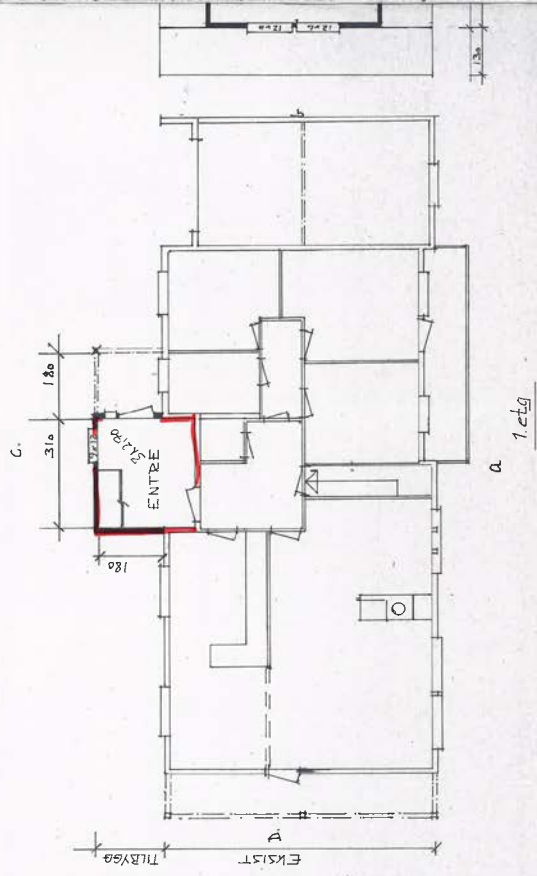
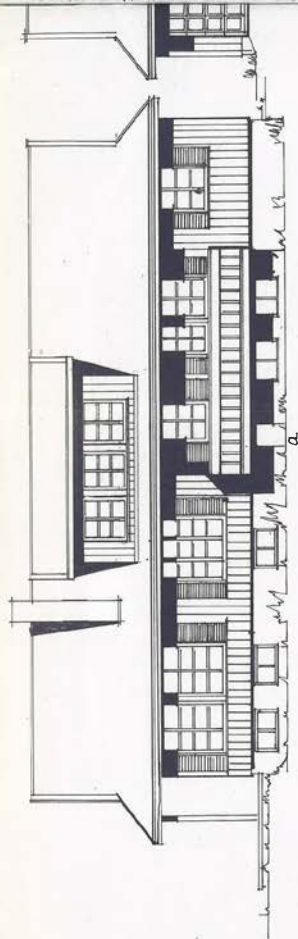
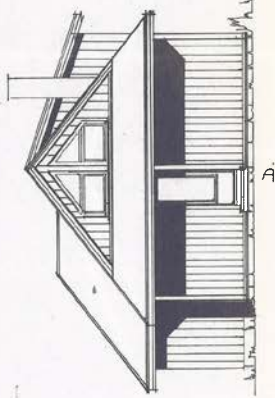
HENNES KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
26/10/21



Loft.

TORSTEIN SOLHAUG 8646 Korgen	M = 1:100	18.12.95
Påbygg innvendig loftet + BYGG INNGANGSPARTI		
Plan - snitt - fasader		

0. Byg.



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbetssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
BJØRNSTI, KØRGEN		107/2		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
NYBYGG	BOLIGBYGG	7. 5. 80	28. 5. 80	120/80
Byggherre		Adresse		Tlf.
TORSTEIN SOLHAUG		8646 KØRGEN		
Anmelder		Adresse		Tlf.
MASKIN & BYGGTEKNIKK		NORDAHL GRIEGSGT: 11 8600 MO		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
BYGGHERREN				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

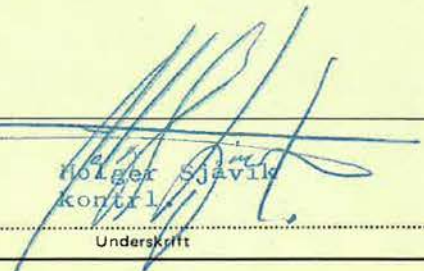
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Grunnmur over terr. ikke behandlet. (blir utført våren -82)

BYGGARBEIDET TOK TIL MAI 1980.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE TIDLIGERE IKKE GITT.

Sted og dato	Stempel
8640 Hemnesberget, den 7. 1. 82	 Rolfger Sjøvik kontrl. Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐



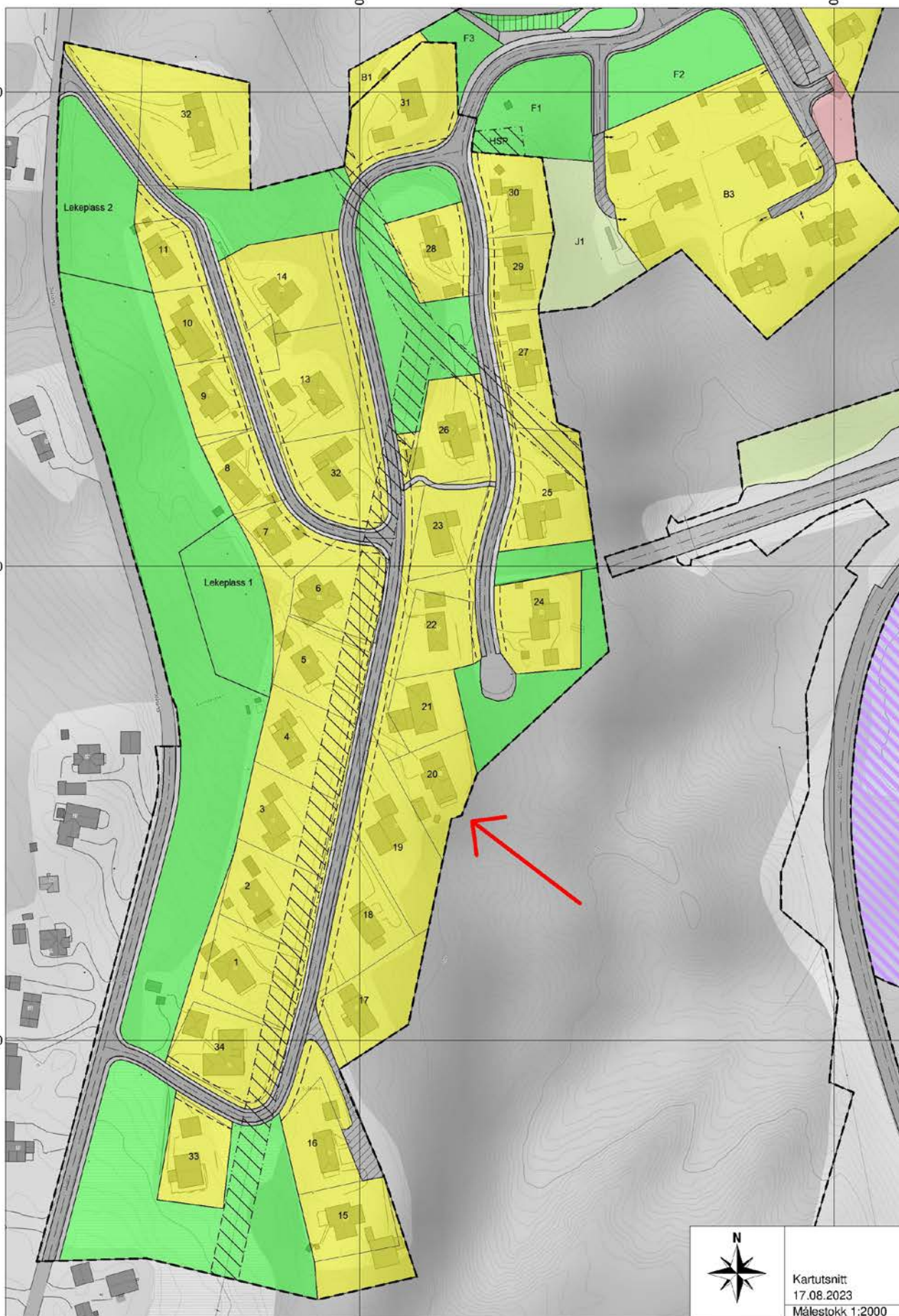
7328800

7328600

7328400

445800

446000



Kartutsnitt:
17.08.2023
Målestokk 1:2000

HEMNES KOMMUNE



TEGNFORKLARING:

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

Bygger miljøhensende anlegg

1. Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

2. Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

Annex veggrunn (som er nødvendig for å sikre areal til veien)

Kjørebeg

3. Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

Friområde

Anlegg for lek

4. Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

Høyesteplan

5. Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

Felles avkjørsel

Linjesymboler

Planens begrensning

Fornålgrenske

Regulert senterting

Byggegrense

Forslag til ny fortergrense

Punktsymboler

Avkjørsel

0 40 80 120 160 200

Horisontal skala 1 2000

Eikvidstane 5 m



Utarbeidet av: Hemnes kommune

Papirkvalitet: REXAM 90 gr./J804

Reguleringsplan Bjørnstien

Hemnes kommune

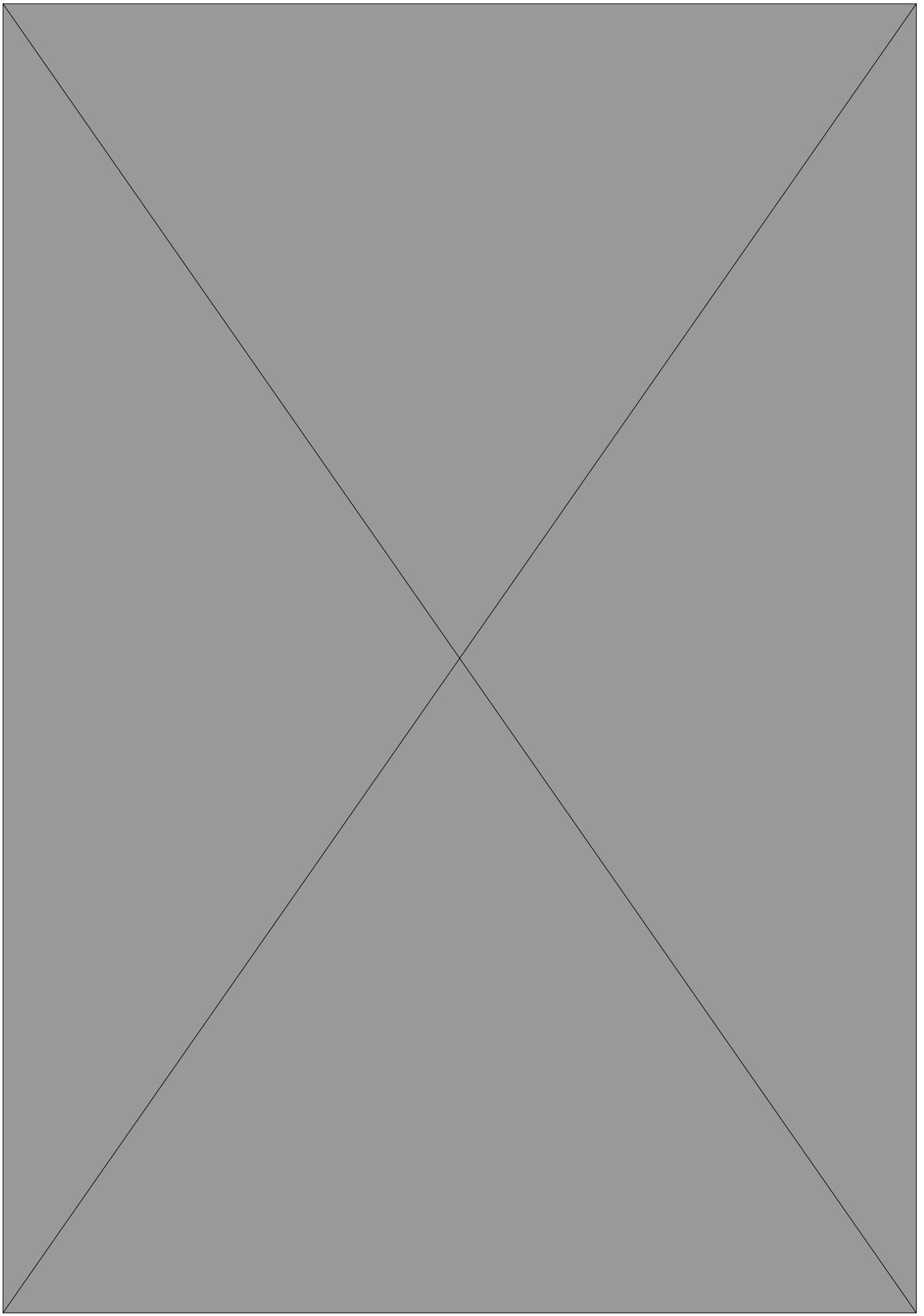
Saksbehandler: Mari Helene Opdal

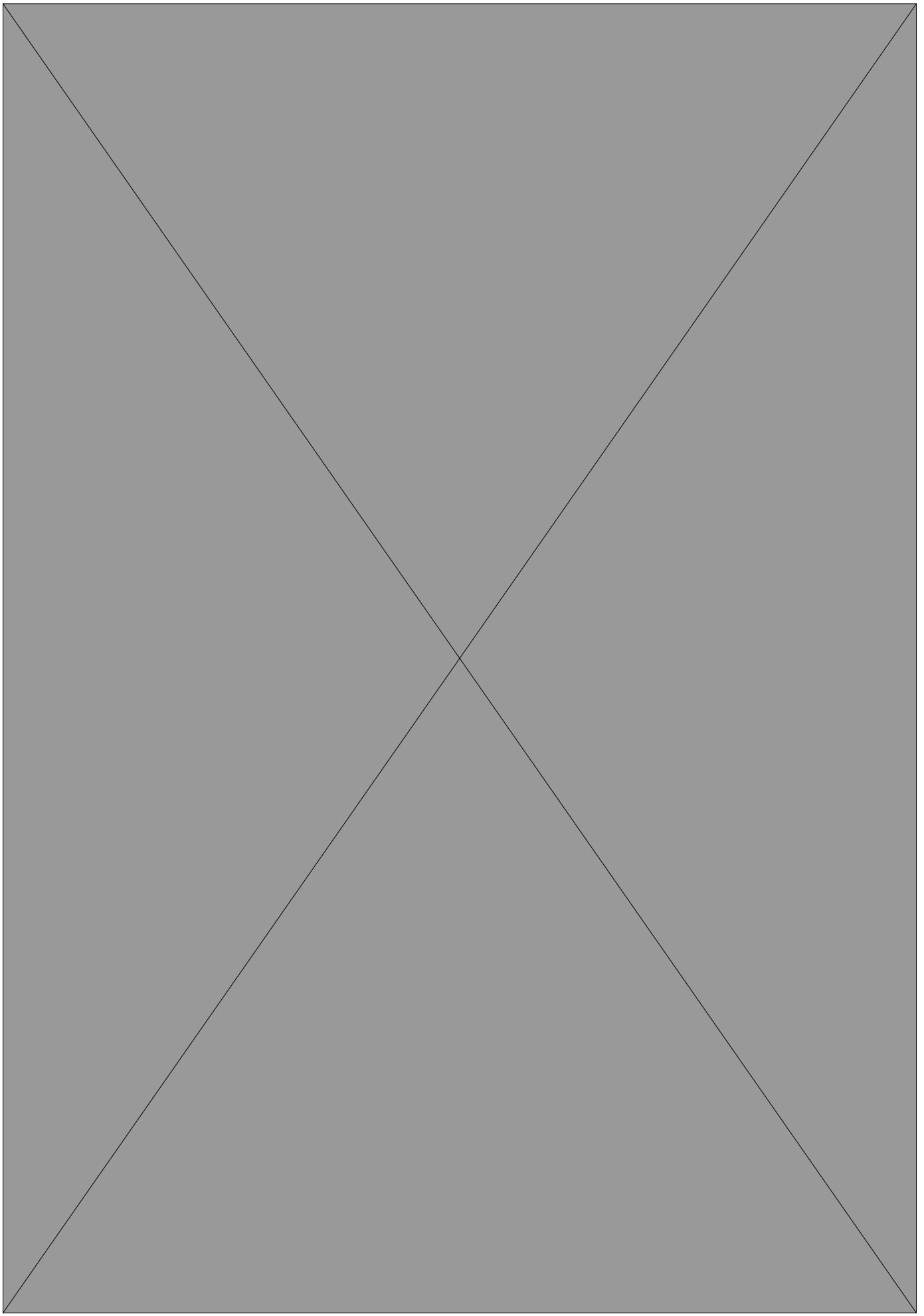


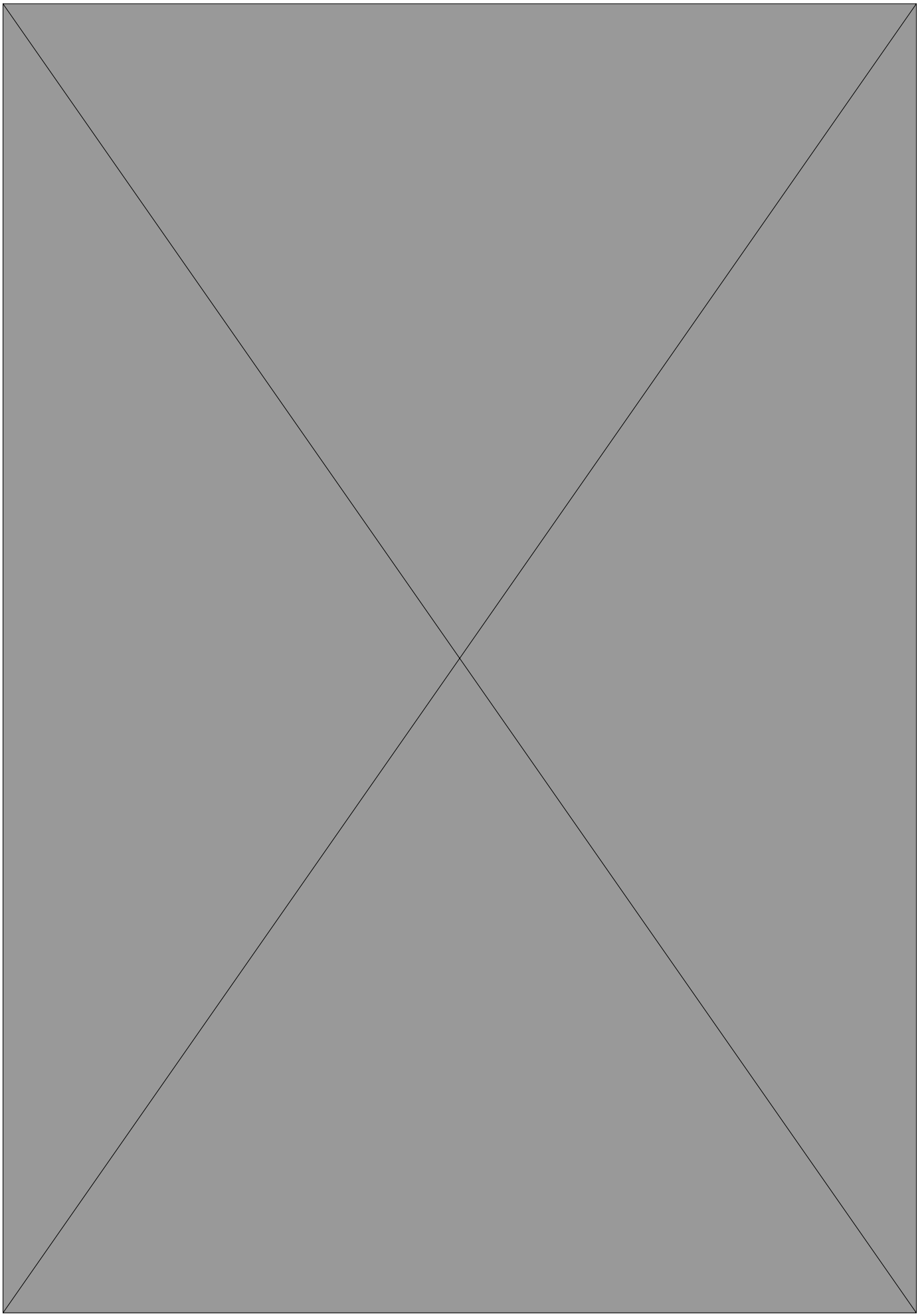
HEMNES KOMMUNE
Planmyndigheten
8646 Korgen

SAKSBEHANDLING I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	Saksnr.	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeid			
Kunngjøring av planoppstart		14.09.-04	
1. gangs behandling i TMU	005/05	26.01.-05	
Offentlig ettersyn fra/til		08.02.-14.03.-05	
2. gangs behandling i TMU	025/05	04.05.-05	
Kommunestyrets vedtak	035/05	29.05.-05	<i>MBJ.</i>









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Bjørnstien 11
8646 KORGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:** 1802230158**Telefon:** 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet 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:

31.05.2024

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