



aktiv.

Fjellvegen 14, 8642 FINNEIDFJORD

**Moderne og familievennlig
enebolig med utsikt, sol og
gjennomtenkte løsninger**



Eiendomsmegler MNEF

Kristine Langfjell

Mobil 481 53 557

E-post kristine.langfjell@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF.
75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 640,-
Total ink omk.: Kr 3 742 640,-
Årlig festeavgift: Kr 1 426,-
Selger: Mette Marit Breivik
Thor Aksel Ulriksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 188/205 kvm
Tomtstr.: 832 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 2
Fnr.: 125
Oppdragsnr.: 1807260045

Moderne og familievennlig enebolig med utsikt, sol og gjennomtenkte løsninger

Denne moderne og praktiske eneboligen er skreddersydd for den aktive familien. Her får du fire romslige soverom, to bad hvorav det ene er nylig oppusset samt et eget vaskerom som gjør hverdagen mer effektiv. Nytt og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer - flott stue med gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater gir fantastisk utsikt og rikelig med naturlig lys, mens de gode solforholdene inviterer til lange dager ute. Et hobbyrom i sokkel for den kreative eller for ekstra plass for ungdommen i hus.

De fine uteplassene gir både lek og avslapning, og det barnevennlige nærområdet er kjent for sitt trygge og populære bomiljø. En bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og trivsel.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	78
Energiattest	86
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 188 kvm

BRA - e: 17 kvm

BRA totalt: 205 kvm

TBA: 99 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 82 kvm Hall med trapp, gang, soverom, bad, vaskerom, hobbyrom og 3 boder.

BRA-e: 17 kvm Bod.

1. etasje: BRA-i: 106 kvm 3 soverom, bad, gang, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

Kjeller: 40 kvm

1. etasje: 59 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

832 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra målebrev datert 30.10.1992.

Tomten er beskrevet til å ha et areal på 651m² i festekontrakten. Festekontrakten viser til målebrev. I følge målebrev datert 30.10.1992 er eiendommen 832 m². Den beskriver at det er utført følgende forretning: "Kartforretning over tidligere oppmålt festegrunn med grensepåvisning og grensejustering. Dette målebrev erstatter målebrev nr. 633 tingl. 22.08.77 dagboknr. 5774/77"

Årlig festeavgift

Kr 1 426

Festetid

99 år fra 01.01.1978

Regulering av festeavgift

Festekontrakten reguleres hvert 10. år iht. konsumprisindeksen. Forrige regulering var i 2018. Neste regulering er i 2028.

Festeavgiften reguleres ikke ved eierskifte.

Det er i følge grunneier ikke foretatt noe engangsløft.

Festeavgiften betales årlig, forskuddsvis. Festeavgift er ajour for perioden 01.09.25-01.09.26.

Dersom kjøper handler med formål om næringsvirksomhet, kan festeavgiften endres fra ovennevnte beløp. Festekontrakt om næringseiendom vil ofte ha bestemmelser om at festeavgiften kan reguleres på annen måte enn etter konsumprisindeks. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er i følge grunneier ikke rett til innløsning av festetomten.

Festekontrakt datert

24.09.1978.

Bortfesters transportgebyr

Kr 1 000

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tuvsetta byggefelt i Finneidfjorden, Ca. 800 meter adkomstvei fra avkjørsel på E6 mellom tunneler. Boligen har utsikt mot vest over Sørfjorden. Kort vei til skole og barnehage. Ca. 5 km til Bjerka med forretninger og dagligvarebutikk m.m. Omlag 25 km nord for eiendommen ligger Mo i Rana som tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/?kjellervegger av lettklinkerblokker. Drenering fra byggeår. Ukjente masser rundt boligen. Grunnmursplast med klemlist.

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Yttervegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående panel. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Valmtak takkonstruksjon, utvendig tekket med steinbelagte stålplater. Undertak av plastduk. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i hovedetasjen. Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Renner og nedløp av plast. To luftehatter på taket. Ukjent om det er fastmontert takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue. Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vindu: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Utvendige dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Innvendige dører: Boligen har malte fyllingsdører.

Innvendige trapper:

Malt tretrapp som strekker seg fra underetasjen til hovedetasjen.

Inntrinn er tekket med teppe.

Høyde på rekkverk: Ca. 86cm.

Åpninger i rekkverk: Ca. 13 cm.

Åpning mellom opptrinn: Ca. 9,5 cm.

Altan på ca. 5,6 m² uten rekkverk med adkomst fra stue og soverom. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Uten adkomst.

Markterrasser på til sammen ca. 65,7 m². Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og ukjent fundamentering . Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Altan på ca. 21,8 m2 med malt stående rekkverk med adkomst fra kjøkken. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen og soverommene.

Bod: Støpt betonggulv mot grunn. Yttervegger av lettklinkerblokker. Enkel tre dør.

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 3 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2018

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Caverion, Hemnes Rør og Angelsen Malerservice

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovasjon av bad i første etasje. Elektriker har lagt opp nytt elanlegg,

varmekabler og lyskilder. Rørlegger har lagt opp nye rør, nytt avløp og installert dusj, toalett, kraner, rør i rør

skap. Gulvlegger har avrettet gulv og fliselagt gulv og flislagt vegg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Hemnes Rør

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmvannstank på vaskerom, samt innsetting av ny utslagsvask med tilhørende rør

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av vinduer og altandør bakside i stue og kjøkken, skiftet i samråd med snekker.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av vindu og altandør i andre etasje og to vinduer i sokkeletasje (vaskerom og soverom). Skiftet i samråd med snekker.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av ytterdør i samråd med snekker.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bordkledd fasaden ved inngangsparti og tidligere garasje i sokkel

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Maling av gulv, slamming av vegger og gjenbygging av garasjeport til dør.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hemnes Rør

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør, avløp, toalett, rør i rør skap og armaturer i forbindelse av renovasjon av bad i sokkel

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Hemnes Rør

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør på vaskerom

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Nord Varmepumpeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med fjerning av oljefyring ble pipehull plombert.

Pipehull i andre etasje plombert

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja

Tank er sanert og godkjent av kommunen

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja

Feil på varmekabler på bad i andreetasje

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat i sikringsskap. Satt sikkerhetsbryter på vvb, montert armatur og

lysbyrter, ett stikk og en koblingsboks på vaskerom. Dobbeltstikk i garasje

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader ved inngangsparti Ny innstallering av soverom oppe, Varmekabler på bad nede i forbindelse med renovasjon

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Nilsen Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye kabler, stikk og brytere, opplegg for spotskiner i forbindelse med oppussing av stue og kjøkken

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Spotter i tak, badersvifte, varmekabel, tilførsel

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Botn Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny termostat, ny bryter, nytt stikk og armatur i tak i entre.

Opplegg til lyskilder

utside

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Botn Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av nytt stikk soverom i andre etasje

Velkommen til Fjellvegen 14

Denne moderne og praktiske eneboligen er skreddersydd for den aktive familien. Her får du fire romslige soverom, to bad hvorav det ene er nylig oppusset samt et eget vaskerom som gjør hverdagen mer effektiv. Nytt og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer - flott stue med gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater gir fantastisk utsikt og rikelig med naturlig lys, mens de gode solforholdene inviterer til lange dager ute. Et hobbyrom i sokkel for den kreative eller for ekstra plass for ungdommen i hus.

De fine uteplassene gir både lek og avslapning, og det barnevennlige nærområdet er kjent for sitt trygge og populære bomiljø. En bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og trivsel.

Velkommen til en hyggelig visning!

Standard

Tekniske installasjoner:

- Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.
- Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2019 i trappegang. Eier opplyser at

det er utført service på varmepumpen i 2025.

- Varmtvannstank på ca. 227 liter av merket Høiax fra 2023 plassert i vaskerom. Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.
- El-skap med automatsikringer og måler plassert i hall.
- Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.
- Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra underetasje og over tak. Type elementpipe fra byggeår. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
- Sotluke montert i underetasjen.

Overflater i boligen:

Gulvene har laminat, furu, flis og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, våtromsplater, gips og malte plater.

Himlingene har malte plater og himlingsplater.

Hovedetasje, bad:

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Ved oppføring/renovering/oppussing av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift.

Våtrommet er opplyst å være renoverert i 2013. Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tiliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren.

Underetasje, bad:

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Ved oppføring/renovering/oppussing av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift.

Våtrommet er opplyst å være renoverert i 2023. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Feil og mangler

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Enkelte bord med sprekker ved vindus beslag.
- Vinduer: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Balkonger, rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Bod: Det er åpninger under tredøren.

- Innvendige overflater: Stedvis knirk i gulv i hovedetasjen. Manglende taklister/fuge i stuen og gulvlist på soverom. Tidligere dør- og vindushull i underetasjen er ikke kledd igjen.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Soveroms døren tar i karm ved åpning/lukking. Skadet terskel på baderomsdøren. Glippe mellom gulv og terskel enkelte steder. Bod døren mangler omramming.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Utette hull i rørskapet.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Lufterøret til avløpsanlegget er ikke isolert på kaldloftet.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmepumpe: Det er observert isdannelse under utedelen på varmepumpen.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Ventil mangler sjalusirist eller netting.
- Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløpsanlegget må sjekkes. Tidspunkt for utskifting utvendig vann og avløp nærmer seg, ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Bad hovedetasje: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Våtromsplater er ikke montert iht. produsentens leggeanvisning. Det er ikke montert bunnlist på platene. 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 er påvist avvik på varmekilde. Det er registrert knirk i gulvet. Sveisen i hjørnene på belegget er ikke utført med 45° vinkel. Det er svimerker i belegget, og det har løsnet mot terskel. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksrøret fra badet mangler isolasjon på deler av røret på kaldloftet. Avtrekksrøret avsluttes på kaldloftet.

- Kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Enkelte skuff og skap fronter tar i skrog og hverandre. Komfyrvakt er montert på skapdøren inni skapet. Benkeplaten er ikke tildekt i enden. Avtrekkskanalen på loftet er deformert, mangler isolasjon og har utettheter.
- Bad underetasje: Det er ikke etablert 5 mm fuge mellom sokkelfliser og bunnliseten på baderoms platene. Det er ikke tilstrekkelig med fugemasse mellom plate og bunnlist enkelte steder. Det er fuktsvell i bunn av plate i våtsonen. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Lekkasje vann fra siklemik ledes ikke til sluk.
- Vaskerom: Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Det bemerkes at det er benyttet plast i vegg mot varm sone.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

TG3 (store eller alvorlige avvik):

- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert skader i undertak. Det ble utført fuktmåling i takkonstruksjonen ved befaringen, og det ble registrert noe forhøyede fuktverdier. Det er utettheter i undertaket rundt pipe og rørgjennomføringer.
- Altan stue: Det er ikke montert rekkverk.
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Underlagsplaten er for kort. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ilegget.
- Forstøtningsmur: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Deler av forstøtningsmurer er snødekt.
- Bad hovedetasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Terrasser: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Bad underetasje: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Fullstendig tilstandsrapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg godt inn i denne som helhet da denne er bindende for handelen.

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.

Hvitevarer

Hvitevarer i kjøkken som stekeovn, frys/kjøleskap, koketopp og oppvaskmaskin medfølger handelen.

Ellers kan fryseboks i sokkel og kjøleskap følge med. Hvitevarer overtas i den tilstand

de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Parkering

Parkering på eiendommens tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Dnb Forsikring AS-15, polisenummer 21446732

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Boligen er ikke radonmålt.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyringsovn, elektriske panelovener og gulvvarme på soverom og i hall i sokkeletasjen. Det foreligger ingen informasjon fra branntilsyn/?feing.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om ev. pålegg fra e-verk. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Gul E

Informasjon om energiklasse

Det bemerkes at energimerke er iht. gammel registrering og følger ikke ny merking av 2026. Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 650 000

Omkostninger kjøper

3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

92 640 (Omkostninger totalt)

109 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 742 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 759 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 762 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 553 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter vann kr. 6 899,- avløp kr. 9 067,- og branntilsyn/feiling kr. 687,-

I tillegg betales kr. 6 993,- for husholdningsrenovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt.

Kommunen har ikke opplyst hvilket årstall kostnadene gjelder for.

Informasjon om eiendomsskatt

Det betales ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 599 202 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 396 808 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 53, bruksnummer 2, festenummer 125 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:

1832/53/2/125:

04.10.1978 - Dokumentnr: 6608 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 183

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1977 - Dokumentnr: 5774 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1832 Gnr:53 Bnr:2

16.12.1992 - Dokumentnr: 6577 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger stemplede tegninger for enebolig datert 1978. Det ble utstedt brukstillatelse den 26.07.1979. Tegninger stemmer i hovedsak, men følgende endringer er gjort i ettertid:

- Vegg mellom gang og vindfang er fjernet.
- Bod inngår i dag med bad.
- To boder er omgjort til en større bod.
- Garasje er omgjort til utebod med ekstern adgang.
- Fjernet noen vegger i stue og kjøkken.
- Utvidet terrasser/balkonger.
- Enkelte vindu/dører er fjernet/endret.

Det foreligger stemplede tegninger for tilbygg over tidligere garasje og etablering av karnapp i kjøkken datert 26.09.1988. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som ble godkjent før 01.01.1998, men det skulle vært utstedt brukstillatelse for å lovlig ta tilbyggene med soverom og karnapp i bruk. Tegningen stemmer i hovedsak, foruten rommet er delt i to og ene delen benyttes som garderoberom.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om riving/tilbakeføring til opprinnelig stand.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.07.1979.

Vei, vann og avløp

Innvendige vannledninger av plast og kobber. Hovedstoppekran plassert på vaskerommet. Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Innvendige avløpsrør av plast. Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i underetasjen.

Regulerings- og arealplaner

KA Finneidfjord. Plan-ID 2003101. Ikrafttredelse 10.02.2004

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Tuvsetta", plan-ID 2004005.

Ikrafttredelse 12.10.2004.

Reguleringsplaner ligger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg inn i dette.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.
Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 1,5 % av salgssum, minimum kr. 57 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000,- tilretteleggingshonorar kr 10 500,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Kristine Langfjell
Eiendomsmegler MNEF
kristine.langfjell@aktiv.no
Tlf: 481 53 557

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana, organisasjonsnummer 979159722
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

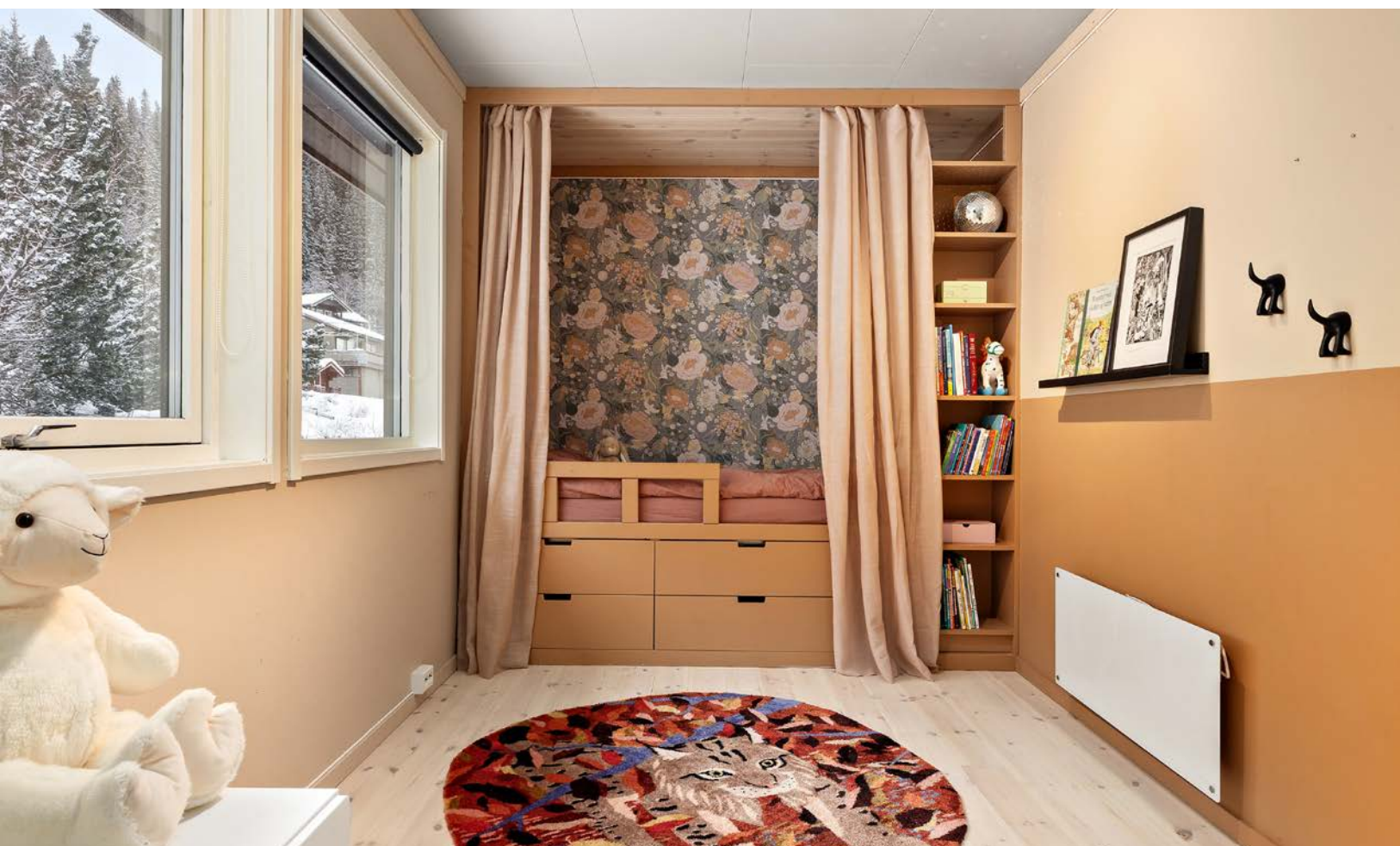
03.03.2026



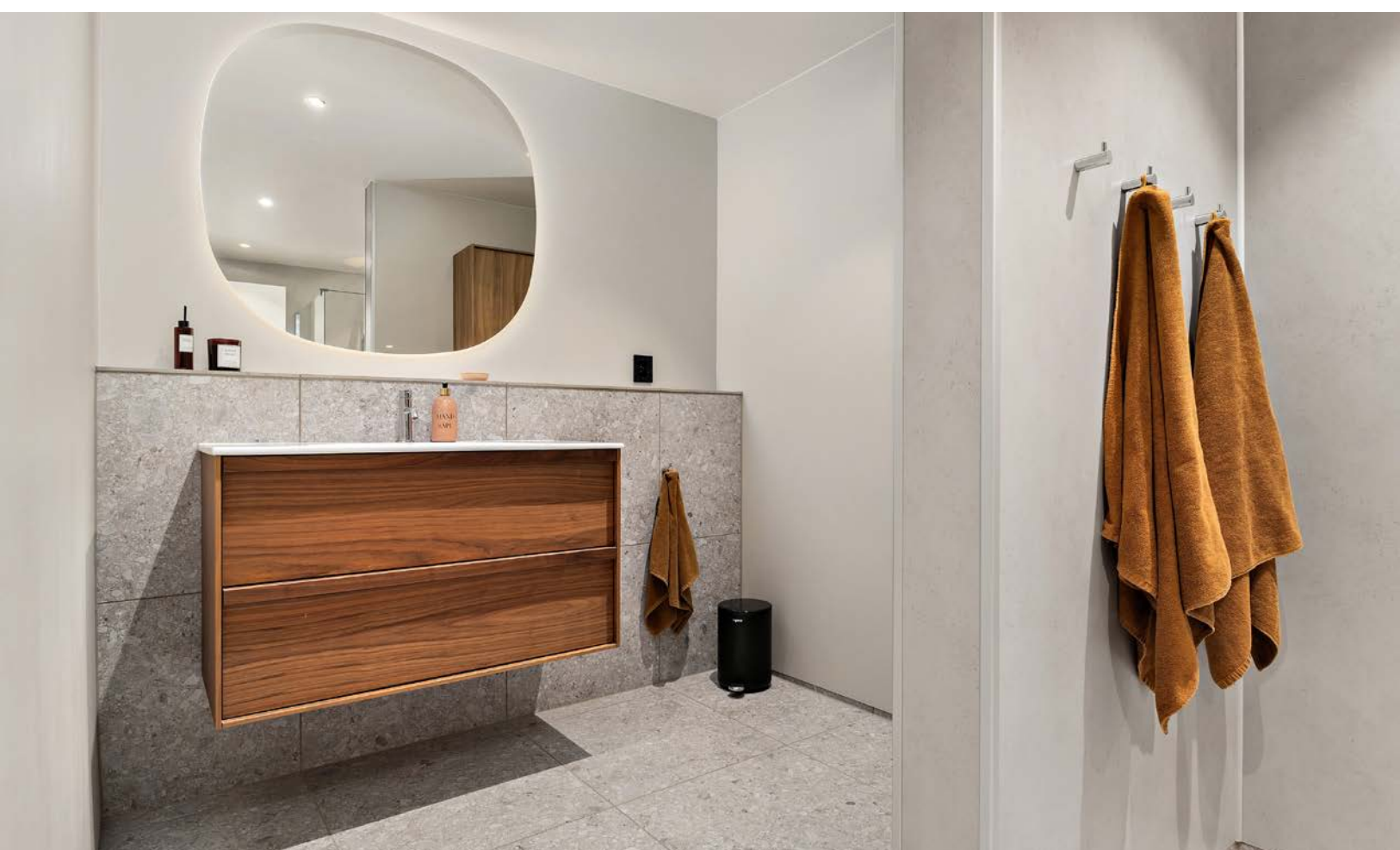






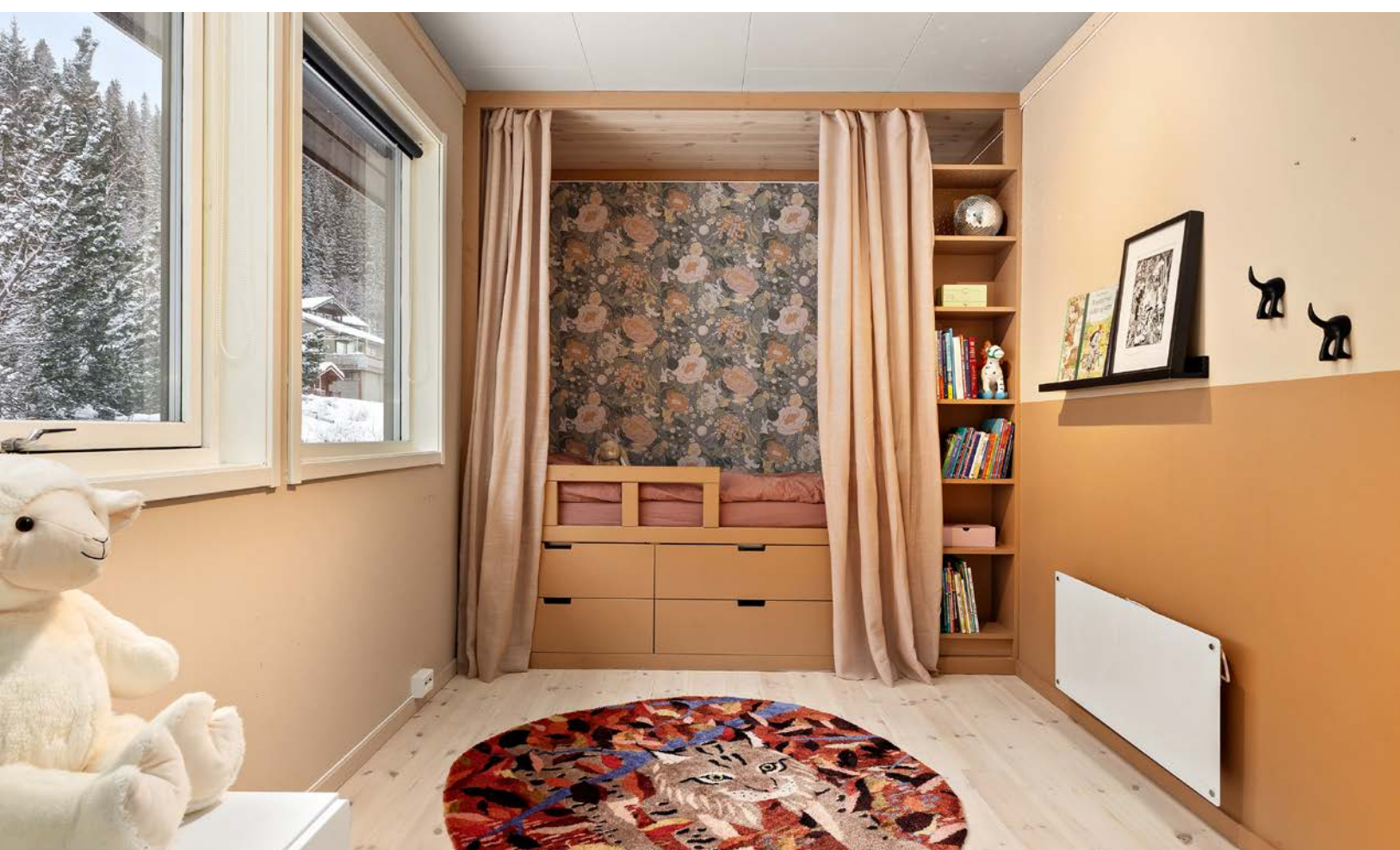








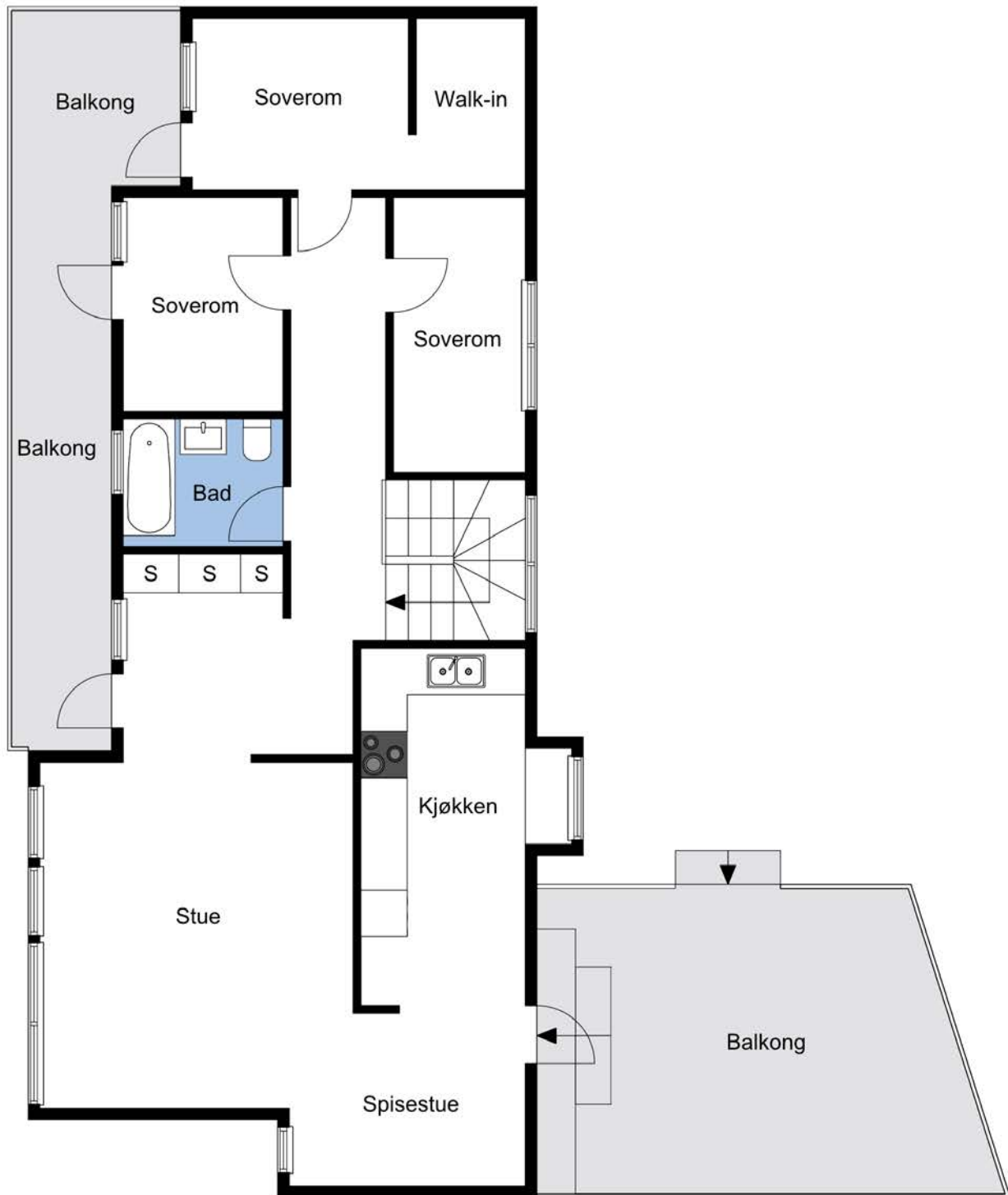






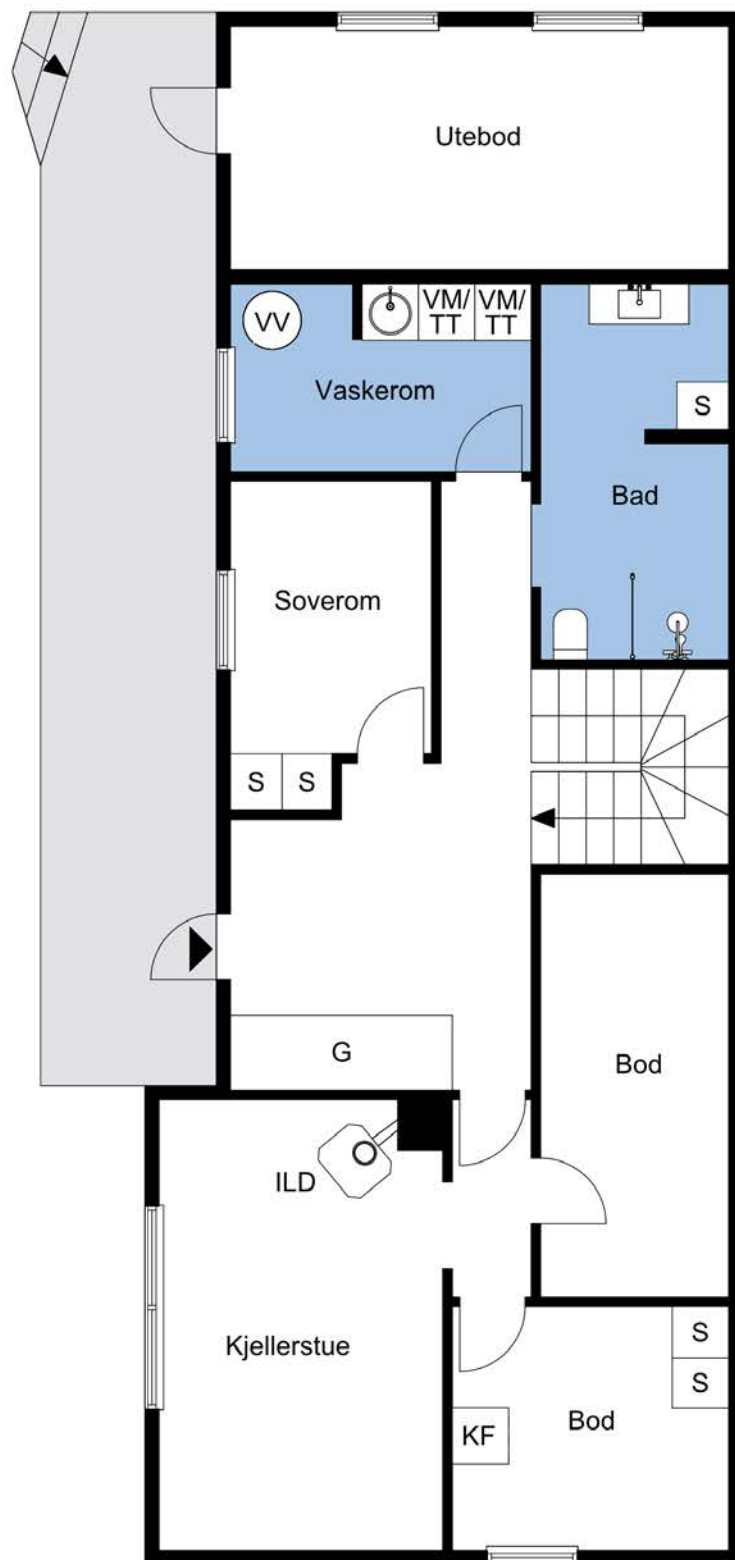


2 etg



Fjellvegen 14

1 etg



Fjellvegen 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Fjellvegen 14, 8642 FINNEIDFJORD
 HEMNES kommune
 gnr. 53, bnr. 2, fnr. 125

Markedsverdi

3 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 20914-4383

Referansennummer: CP5024

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold

Vår ref: Sindre Jakobsen



MOTAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Thomas Grindstrand Dikvold
Uavhengig Takstingeniør
thomas@motakst.no
907 02 424

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	205 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger.

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

- Bad i underetasjen er utvidet mot bod og bod medgår i badet i dag.
- Dør til altan i stuen er fjernet og det er etablert ny dør på baksiden av huset.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke kommunen om alle nevnte søknadspliktige tiltak.

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte.

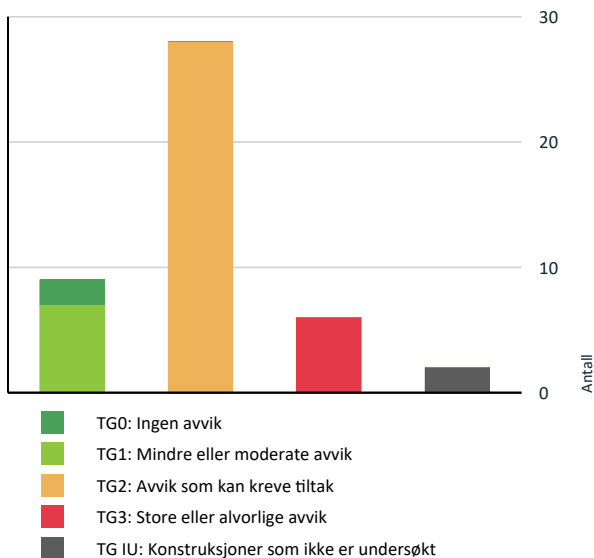
Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

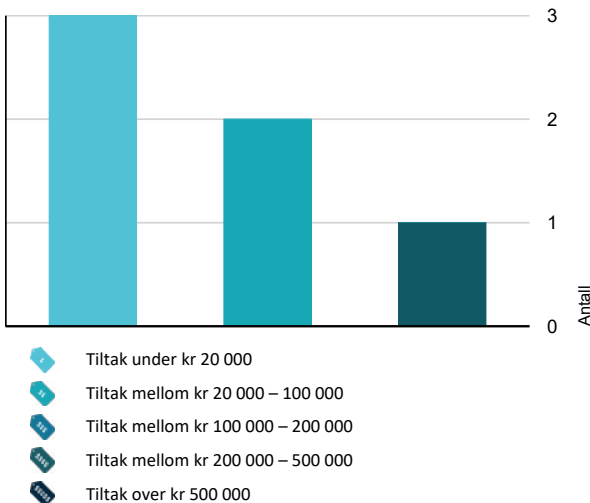
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altan stue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Terrasser [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Bod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1979

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen har normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kommentar

I flg. midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: Steinbelagte stålplater.

Årstall: Ukjent.

Type undertak: Plastduk.

Årstall: Ukjent.

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt. Det kan ikke utelukkes feil og/eller mangler på tekkingen som er snødekt.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp av plast.
To luftehatter på taket.
Ukjent om det er fastmontert takstige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser når renner/nedløp/beslag er snøfritt. Det kan ikke utelukkes feil og/eller mangler på renner og beslag som er snødekt.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Enkelte bord med sprekker ved vindus beslag.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Manglende musesperre kan føre til at mus tar seg inn i konstruksjonen og påfører skader.
Utskifting av enkelte bord bør påregnes.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak takkonstruksjon av tre.

Undertak av plastduk.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i hovedetasjen.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader i undertak.

Det ble utført fuktmåling i takkonstruksjonen ved befaringen, og det ble registrert noe forhøyede fuktverdier.

Det er utettheter i undertaket rundt pipe og rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

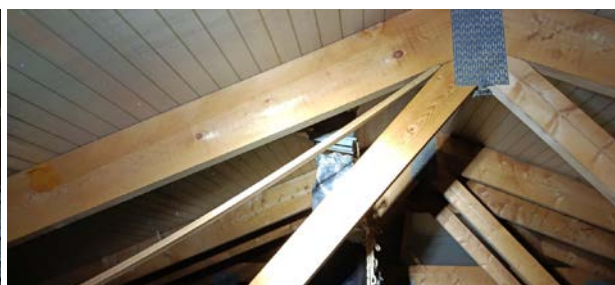
Det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Det må tettes tilstrekkelig rundt gjennomføringer i undertaket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Løse vannesebeslag på enkelte vinduer i underetasjen.

Det er boret hull i karmen på vinduet i hobbyrom.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av slitte karmen og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og mulig råteskader. Tiltak for å redusere innvendig kondens på vindusglass bør vurderes, for eksempel bedre ventilasjon, for å unngå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Fukt kan trenge inn i treverket og føre til råteskader over tid, særlig ved hyppig nedbør.

Vedvarende fuktbelastning kan svekke karmen og føre til deformasjon eller luftlekkasjer.

Svekket beskyttelse gir redusert levetid på vinduet og kan føre til behov for tidlig utskifting.

Løse vannesebeslag bør festes eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Karmene og dørblad bør utbedres eller eventuelt skiftes for å tette åpningene og hindre kald trekk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort. Fukt kan trenge inn i treverket og føre til råteskader over tid, særlig ved hyppig nedbør. Vedvarende fuktbelastning kan svekke karmen og føre til deformasjon eller luftlekkasjer. Svekket beskyttelse gir redusert levetid på døren og kan føre til behov for tidlig utskifting.



TG 3 Altan stue

Altan på ca. 5,6 m2 uten rekkverk. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Uten adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrasser

Markterrasser på til sammen ca. 65,7 m². Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og ukjent fundamentering . Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca. 21,8 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen og soverommene.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

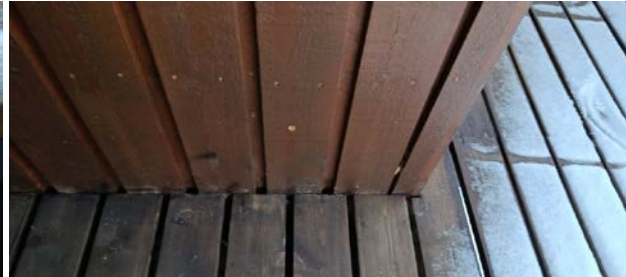
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Manglende beslag mellom altan og vegg kan føre til vanninntrengning og råteskader, og bør utbedres ved å montere korrekt beslag som leder vann bort fra konstruksjonen.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter der nivåforskjellen fra dekke og ned til bakken er inntil 10,0 meter.

Tilstandsrapport



TG 2 Bod

Støpt betonggulv mot grunn.
Yttervegger av lettklinkerblokker.
Enkel tre dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpninger under tredøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpningene under tredøren bør tettes for å hindre inntrenging av fukt og skadedyr, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert brukskvalitet.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har laminat, furu og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Himlingene har malte plater og himlingsplater.

Gulvvarme.
Sokkeletasje: soverom og hall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv i hovedetasjen.
Manglende taklister/fuge i stuen og gulvlist på soverom.
Tidligere dør- og vindushull i underetasjen er ikke kledd igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ved knirk, men dersom omfanget øker bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere mulighet for utbedring av gulvkonstruksjonen, for å unngå ytterligere skade eller redusert komfort. Overflater bør utbedres eller skiftes. Dør- og vindushull i underetasjen bør kles igjen og ferdigstilles.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i hovedetasjen (kjøkken):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 19 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i underetasjen (hobbyrom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Det er viktig å merke seg at radonkartet kun gir et estimat basert på geologiske forhold og tidligere målinger. Den eneste måten å få en nøyaktig vurdering av radonnivåene i en spesifikk bolig er å gjennomføre en radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra underetasje og over tak.
Type: Elementpipe.
Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: Byggeår.

Sotluke montert i underetasjen.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Underlagsplaten er for kort. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ilegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må utføres tiltak for å øke avstanden fra sotluke til brennbart materiale.
Underlagsplaten må byttes for å tilfredstille kravene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggoppbygging mot terreng (bod):
Veggen er foret ut med ca. 5cm, papp, isolasjon og trepanel.

Gulvoppbygging i kjelleretasje (bod):
Oppforet gulv med underliggende papp, ca. 3 cm isopor, plast, spongulv og laminat.

Det ble fuktmålt i vegg mot terreng, og i det oppforede gulvet i boden.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak trepanelet.
Det er ikke mulig å måle i noe i det oppforede tregulvet

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra underetasjen til hovedetasjen.
Inntrinn er dekket med teppe.
Høyde på rekkverk: Ca. 86cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 13 cm.
Åpning mellom opptrinn: Ca. 9,5 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

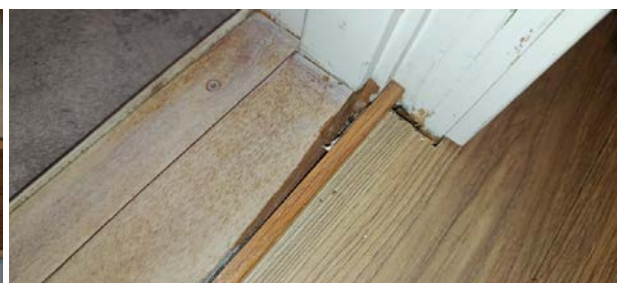
Soveroms døren tar i karm ved åpning/lukking.
Skadet terskel på baderomsdøren.
Glippe mellom gulv og terskel enkelte steder.
Bod døren mangler omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveromsdøren bør justeres for å sikre god funksjon og hindre ytterligere slitasje på karm og dørblad.
Skadet terskel på baderomsdøren bør utbedres.
Boddøren bør få montert omramming for å sikre tilfredsstillende avslutning og estetisk utseende.
Det bør monteres overgangslist mellom gulv og terskel.

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring/renovering/oppussing av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renoveret i 2013.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

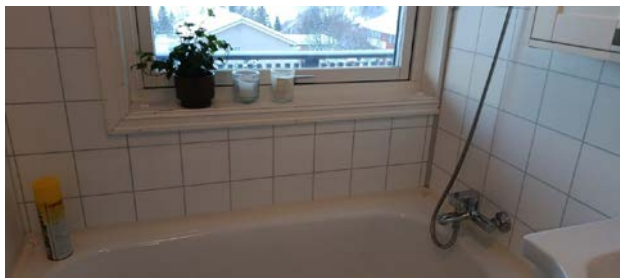
Våtromsplater er ikke montert iht. produsentens leggeanvisning.
Det er ikke montert bunnlist på platene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtromsplater bør monteres i henhold til produsentens leggeanvisning, og bunnlist bør etableres for å hindre fuktopptak i platene.
Manglende bunnlist og feilmontering øker risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må platene byttes ut, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved fremtidig renovering bør korrekt montering og bruk av bunnlist sikres.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

Overflater Gulv

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 er påvist avvik på varmekilde.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Sveisen i hjørnene på belegget er ikke utført med 45° vinkel.

Det er svimerker i belegget, og det har løsnet mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.



HOVEDETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

HOVEDETASJE > BAD

Ventilasjon

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekkørret fra badet mangler isolasjon på deler av røret på kaldloftet.
Avtrekkørret avsluttes på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Avtrekkørret fra våtrommet bør isoleres på kaldloftet for å hindre kondensdannelse og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende isolasjon kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på bygningsdeler.

Avtrekkørret bør føres ut av kaldloftet og avsluttes utendørs for å sikre korrekt ventilasjon og unngå opphopning av fukt i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

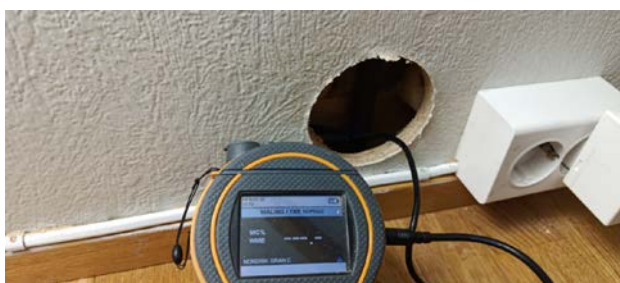


HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Ved oppføring/renovering/oppussing av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renoveret i 2023.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.

Sparklet og malt gips i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert 5 mm fuge mellom sokkelfiser og bunnliseten på baderoms platene.

Det er ikke tilstrekkelig med fugemasse mellom plate og bunnlist enkelte steder.

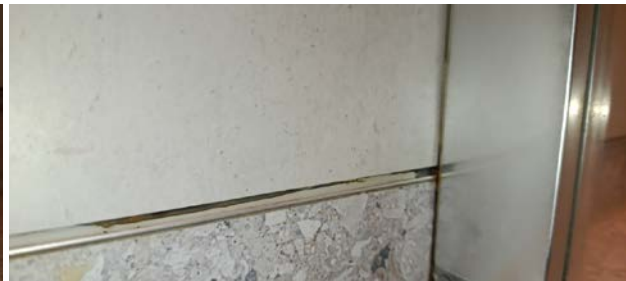
Det er fuktsvell i bunn av plate i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres 5mm mellomrom som fuges mellom bunlist og sokkel fliser.

Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i veggflaten føre til ytterligere oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Lekkasje vann fra siklemik ledes ikke til sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørraket.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har belegget og fliser.
Veggene har belegget og baderomsplater.
Himlingen har malte plater.

Plastsluk og gammelt vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Elektriskstyrt vifte via vegg.

Vurdering av avvik:

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

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normalt bruk iht. dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det bemerkes at det er benyttet plast i veggen mot varm sone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det å ha plast i veggen mellom et våtrom og et oppvarmet rom kan føre til fuktproblemer og muggdannelse. Dette skyldes at plasten fungerer som en dampspærre, som kan fange opp fuktighet inne i veggen. Siden våtrom produserer mye fuktighet.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulvet har laminat.

Tilstandsrapport

Veggene har malte plater.
Vegg over benkeplaten har fliser.
Himlingen har malte plater.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebeholder.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Enkelte skuff og skap fronter tar i skrog og hverandre.

Komfyrvakt er montert på skapdøren inni skapet.

Benkeplaten er ikke tildekt i enden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Skuff/front bør justeres for å unngå ytterligere slitasje eller skade på innredningen.

Komfyrvakt må monteres på egnet sted.

Benkeplatenden bør laminerer.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkskanalen på loftet er deformert, mangler isolasjon og har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkskanalen bør rettes opp, tettes og isoleres for å sikre korrekt funksjon og hindre varmetap, kondens og fuktskader på loftet.

Manglende utbedring kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fare for mugg- og råteskader samt energitap.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av plast og kobber.
Hovedstoppekran plassert på vaskerommet.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:

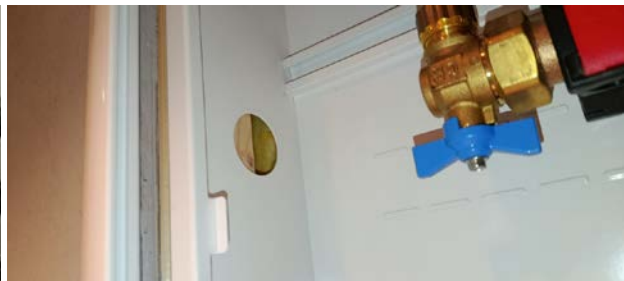
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Utette hull i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Hull i rørskapet bør tettes med medfølgende tetteplugg.
Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Lufterøret til avløpsanlegget er ikke isolert på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lufterøret til avløpsanlegget bør isoleres for å unngå kondens, frost og redusert lufting av avløpet, noe som kan føre til fuktskader.

Ut ifra alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå, tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2019 i trappegang.

Eier opplyser at det er utført service på varmepumpen i 2025.

For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert isdannelse under utedelen på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en løsning som leder kondensvann fra varmepumpen bort fra bygningen, for eksempel ved bruk av dryppanne eller lignende.

Dette vil redusere risikoen for isdannelse, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og økt vedlikeholdsbehov.

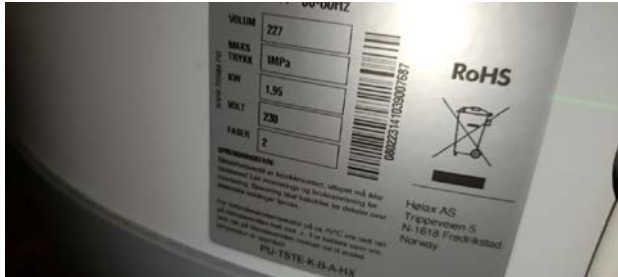


! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 227 liter av merket Høiax fra 2023 plassert i vaskerom.

Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i hall.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

NB:

- Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).

- Dersom anlegget benyttes til/skal benyttes til permanent elbillading skal krav i FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) § 16 være tilfredsstillt.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Grunnmursplast med klemlist.

Takstingenigøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger avlettklinker blokker

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ventil mangler sjalusirist eller netting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene i muren bør undersøkes nærmere for å avklare om bygget fortsatt er i bevegelse. Dersom det ikke påvises bevegelse, bør sprekkene utbedres for å hindre videre skader og redusere risiko for fuktinntrenging.

Ventil bør utstyres med sjalusirist eller netting for å hindre at smådyr og rusk kommer inn i kjelleren, noe som kan føre til skader eller redusert luftkvalitet.



1 TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Deler av forstøtningsmurer er snødekt.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Deler av forstøtningsmuren må rives og bygges opp på nytt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

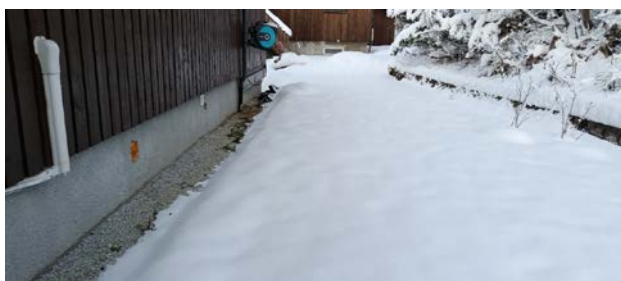
Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Tidspunkt for utskifting utvendig vann og avløp nærmer seg, ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

205 m²/188 m²

Enebolig: 4 Soverom, 2 Bad, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Hall m/trapp, Vaskerom, 4 Bod, Hobbyrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 650 000

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 4 850 000

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

3 700 000

Fradrag for festet tomt

-

40 000

Konklusjon markedsverdi

3 650 000

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. 1 426	01.09.2018	Kr. 1 557	Kr. 40 000



Markedsvurdering

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

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingenørrens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendomnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kiop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storhaugvegen 7 ,8642 FINNEIDFJORD 105 m² 1963 4 sov			25-09-2022	2 850 000	3 150 000		3 150 000	30 000
2	Storhaugvegen 47 ,8642 FINNEIDFJORD 164 m² 1975 3 sov			24-06-2025		4 300 000		4 300 000	24 571
3	Tuvsløttvegen 15 ,8642 FINNEIDFJORD 147 m² 1978 3 sov			02-04-2023	2 800 000	2 950 000		2 950 000	20 068
4	Fjellvegen 43 ,8642 FINNEIDFJORD 148 m² 1983 3 sov			08-11-2022	3 000 000	2 900 000		2 900 000	19 595
5	Tuvsløttvegen 6 ,8642 FINNEIDFJORD 159 m² 1978 3 sov			06-05-2025	3 100 000	3 700 000		3 700 000	19 271
6	Tuvsløttvegen 5B ,8642 FINNEIDFJORD 243 m² 1999 5 sov			02-10-2018	2 950 000	2 850 000		2 850 000	11 728

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.	14 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	6 993
Fastgebyr, avløp:	Kr.	9 067
Fastgebyr, vann:	Kr.	6 799
Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbetrag estimert av takstingeniøren):	Kr.	750
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 180 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 250 000

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

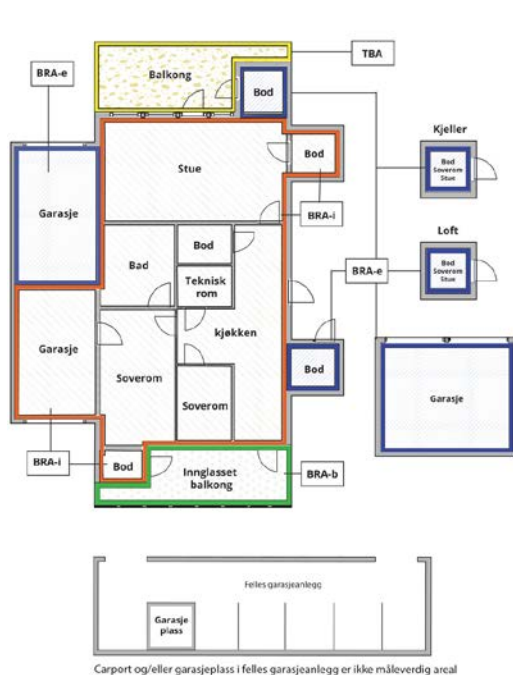
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	106			106	59
Underetasje	82	17		99	40
SUM	188	17			99
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, gang, stue, kjøkken		
Underetasje	Hall m/trapp, gang, soverom, bad, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3, hobbyrom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger.

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

- Bad i underetasjen er utvidet mot bod og bod medgår i badet i dag.
- Dør til altan i stuen er fjernet og det er etablert ny dør på baksiden av huset.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke kommunen om alle nevnte søknadspliktige tiltak.

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

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: Bad i underetasjen og div el arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Thor Aksel Ulriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	53	2	125	0	825.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Fjellvegen 14			01.01.1978		01.09.2028		01.01.2077
Hjemmelshaver							
Ulriksen Mette Marit Breivik, Ulriksen Thor Aksel							
Kommentar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tuvsletta byggefelt i Finneidfjorden, Ca. 800 meter adkomstvei fra avkjørsel på E6 mellom tunneler. Boligen har utsikt mot vest over Sørfjorden. Kort vei til skole og barnehage. Ca. 5 km til Bjerka med forretninger og dagligvarebutikk m.m. Olag 25 km nord for eiendommen ligger Mo i Rana som tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m

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 boliger iht. reguleringsplan for "Tuvsletta", plan-ID 2004005. Ikrafttredelse 12.10.2004.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Steinbelagt innkjørsel og gårdsplass.
Festet tomt som har ett areal på ca. 826 m².

Kommuneplan

KA Finneidfjord. Plan-ID 2003101
Ikrafttredelse 10.02.2004

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

1978/6608-3/72 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
04.10.1978 GJELDER FESTE
FESTETID: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 183
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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 i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmur/kjellervegger av lettklinkerblokker.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Yttervegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående panel.
Valmtak takkonstruksjon, utvendig tekket med steinbelagte stålblader.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		14 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	24.11.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	24.11.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	24.11.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	26.11.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	10.11.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	10.03.1988	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	26.07.1979	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	
2	26.11.2025	
3	26.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CP5024>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Thor Aksel Ulriksen

Mette Marit Breivik

Boligen

Fjellvegen 14

8642 Finneidfjord

1832-53/2/125/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Caverion, Hemnes Rør og Angelsen Malerservice

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovasjon av bad i første etasje. Elektriker har lagt opp nytt elanlegg, varmekabler og lyskilder. Rørlegger har lagt opp nye rør, nytt avløp og installert dusj, toalett, kraner, rør i rør skap. Gulvlegger har avrettet gulv og fliselagt gulv og flislagt vegg.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Hemnes Rør

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmvannstank på vaskerom, samt innsetting av ny utslagsvask med tilhørende rør

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran og sluk i nytt bad i sokkeletasje.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av vinduer og altandør bakside i stue og kjøkken, skiftet i samråd med snekker.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av vindu og altandør i andre etasje og to vinduer i sokkeletasje (vaskerom og soverom). Skiftet i samråd med snekker.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av ytterdør i samråd med snekker.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bordkledd fasaden ved inngangsparti og tidligere garasje i sokkel

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Punktert vindu i trappeoppgang

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Maling av gulv, slarming av vegger og gjenbygging av garasjeport til dør.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hemnes Rør

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør, avløp, toalett, rør i rør skap og armaturer i forbindelse av renovasjon av bad i sokkel

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Hemnes Rør

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør på vaskerom

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Nord Varmepumpeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe innstalert

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med fjerning av oljefyring ble pipehull plombert. Pipehull i andre etasje plombert.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ Ja

Tank er sanert og godkjent av kommunen

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Ja

Tank er sanert og godkjent av kommunen

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Feil på varmekabler på bad i andreetasje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat i sikringsskap. Satt sikkerhetsbryter på vvb, montert armatur og lysbryter, ett stikk og en koblingsboks på vaskerom. Dobbeltstikk i garasje

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader ved inngangsparti Ny innstallering av soverom oppe, Varmekabler på bad nede i forbindelse med renovasjon

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Nilsen Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye kabler, stikk og brytere, opplegg for spotskiner i forbindelse med oppussing av stue og kjøkken

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Spotter i tak, baderomsvifte, varmekabel, tilførsel

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Botn Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny termostat, ny bryter, nytt stikk og armatur i tak i entre. Opplegg til lyskilder utside

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Botn Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av nytt stikk soverom i andre etasje



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

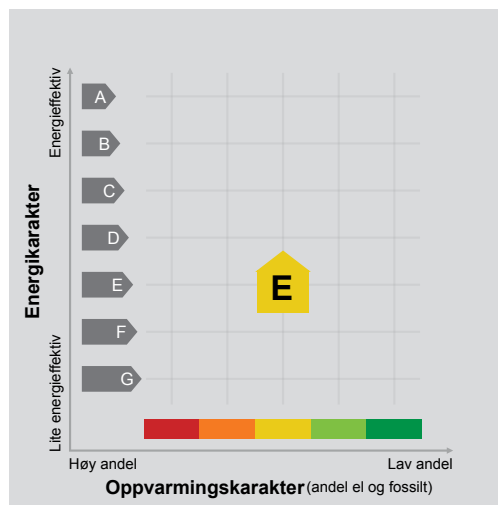
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST



Adresse	Fjellvegen 14
Postnummer	8642
Sted	FINNEIDFJORD
Kommunenavn	Hemnes
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	125
Bygningsnummer	188263208
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186926
Dato	04.11.2025



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

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

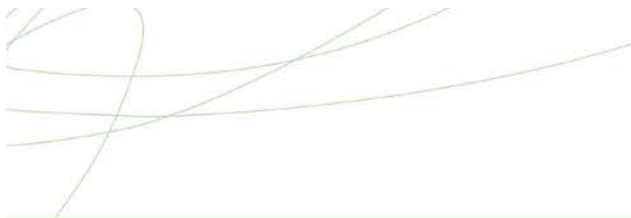
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**

- **Montere automatikk på utebelysning**

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

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

- **Følg med på energibruken i boligen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1979
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 189
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Dokumentavgift er betalt med kr. 100,- Vi bekrefter at gjensvarerembo, Mo, den 4.10.1978 parten er likelydende med originaldokumentet

Festekontrakt for tomt til bolig, fritidshus, forretning og industri.

FESTEKONTRAKT
DAGBOKFØRT
04 OKT 78 6608
§ SORENSKRIVEREN I RANA Fødselsnr. 070540

BORTFESTER: Nils Finneide Adresse 8642 Finneidfjord

fester herved bort til

FESTER: Björn Sørensen Fødselsnr. 170947

Adresse Sørveien 15, 8610 Grubhei.

en tomt av sin eiendom

G.nr. 53 b.nr. 2 i Hennes kommune

Tomtens betegnelse Tomt nr. 125. (reg.kart nr 20) areal: 651 m²

2) iflg. skylddelingsforretning/målebrev datert 12.8.1977

2) Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser:

Viser til målebrevet.

Tomten skal benyttes til bolighus.

2) og overtas av festeren uten med opparbeidet adkomstvei.

2) med rett til å opparbeide følgende adkomstvei:

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren kr. 183,- pr. år, forskuddsvis, hel/halvårlig, første gang den 1.1.78.

beregnet etter % p.a. av tomteverdien kr.

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.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Stryk det som ikke passer.

Nr. 43 a Enerett Sem & Stenersen a.s. Oslo 12-75



§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er 99-nittini år regnet fra 1. januar 1978.

- 1) Festeren har rett til å innløse tomten etter 99-nittini 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 festetid skjer etter avtale mellom partene.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

- 1) Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

- 1) Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsefterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy, larm, lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Kommunen skal ha rett til å ha liggende og rett til å vedlikeholde ledninger for vann og kloakk m.v. over festet tomtareal.

For urimelige skader eller ulemper i forbindelse med vedlikeholdet av nevnte anlegg, betaler kommunen erstatning etter minnelig overenskomst eller skjønn. Det må ikke foretas avgraving eller påfylling på disse ledninger eller anlegges murer, beplantninger e.l. som vil vanskeliggjøre vedlikeholdet av disse anlegg uten kommunens godkjenning.

Høgst av trær skal på forhånd være godkjent av kommunen eller den kommunen godkjenner.

Byggearbeidene skal være påbegynt innen 2 år etter kontraktens inngåelse. Festeren plikter å sette opp gjerde- og vedlikeholde dette rundt tomte uten utgift for kommunen eller grunneieren.

- 1) Stryk det som ikke passer.

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne,

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av festeren.
 1) (herunder gebyr for skylddeling/oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig
 3) meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Finneidfjord den 24/9-78
Arne Finneide

Som fester:

Finneidfjord den 24/9-78
Børge S. Sørensen

Jeg/vi¹ bekrefter² at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt¹ nærvær. Jeg/vi¹ er myndig(e) og bosatt i Norge.

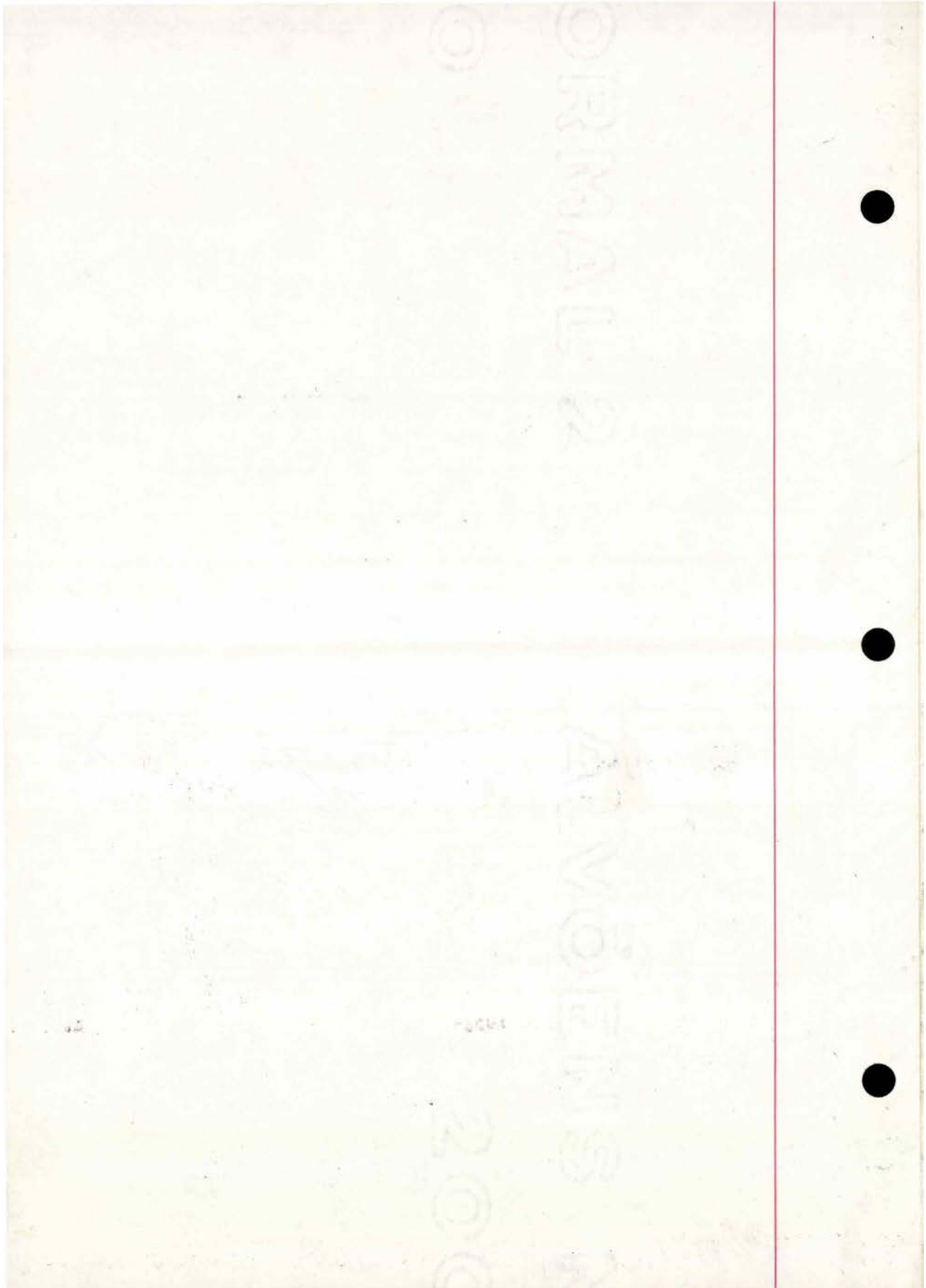
Arne Finneide
 Vitneunderskrift

Karen Finbak
 Vitneunderskrift

Arne Finneide
 Gjentas med blokkbokstaver

KAREN FINBAK
 Gjentas med blokkbokstaver

- 1) Stryk det som ikke passer.
- 2) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokat fullmektig og autorisert eiendomsmegler.
 Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.
- 3) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter opprettelsen.



MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune

1832

HEMNES

J.nr.

89/86

Målebrev nr.

22 S 71

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	53	2	125
Eiendom	Bruksnavn/adresse 8642 FINNEIDFJORD		
Areal	832.0		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	30.09.-86
Rekvirent	Nils Finneide
Bestyrer	Annfrid Gartland
Forretning	Kartforretning over tidligere oppmålt festegrunn med grensepåvisning og grense-justering. Dette m.brev erstatter m.brev nr. 633 tingl. 22.08.-77 dagboknr. 5774/77

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hemnesb.	30/10-1992	Magnar Bakke M. Bakke	Idar Fagereng Idar Fagereng

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr. 53	Bnr. 2	Festn. 125
Representasjonspunkt X 912283. Y 26290. Z		
Kartblad DS191-1-57	Landsnett	
Målestokk 1 : 1000.	Areal 832.0	

MALEBREVKART

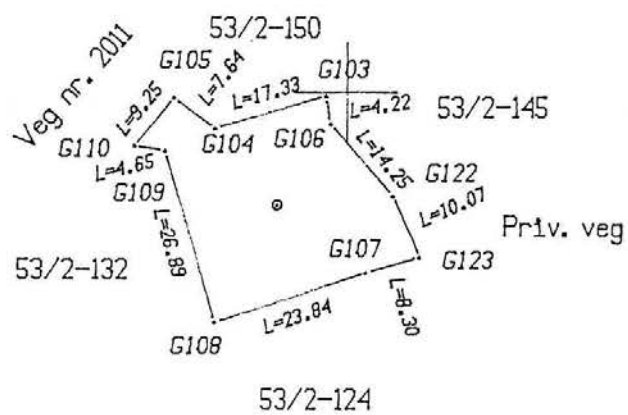
Jnr. 89/86
Målebrev nr. 22 S 71

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
G108	JORDMRK	912265.43	26280.34	23.84	
G107	JORDMRK	912272.97	26302.95	8.30	
G123	JORDMRK	912275.31	26310.92	10.07	
G122	GR.MERKE	912284.55	26306.90	14.25	
G106	FJELLMRK	912295.33	26297.59	4.22	
G103	FJELLMRK	912299.50	26296.92	17.33	
G104	JORDMRK	912294.63	26280.29	7.64	
G105	JORDMRK	912299.19	26274.16	9.25	
G110	JORDMRK	912292.00	26268.33	4.65	
G109	JORDMRK	912291.28	26272.93	26.89	

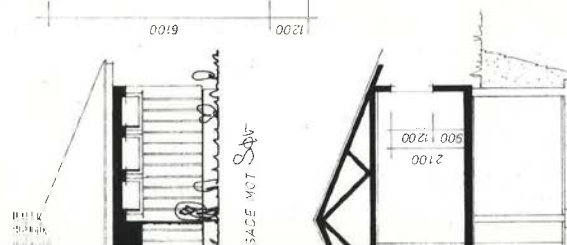
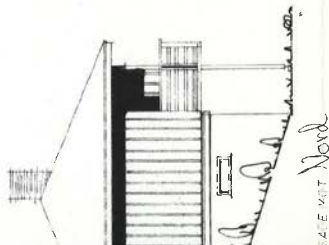
N



912300. -

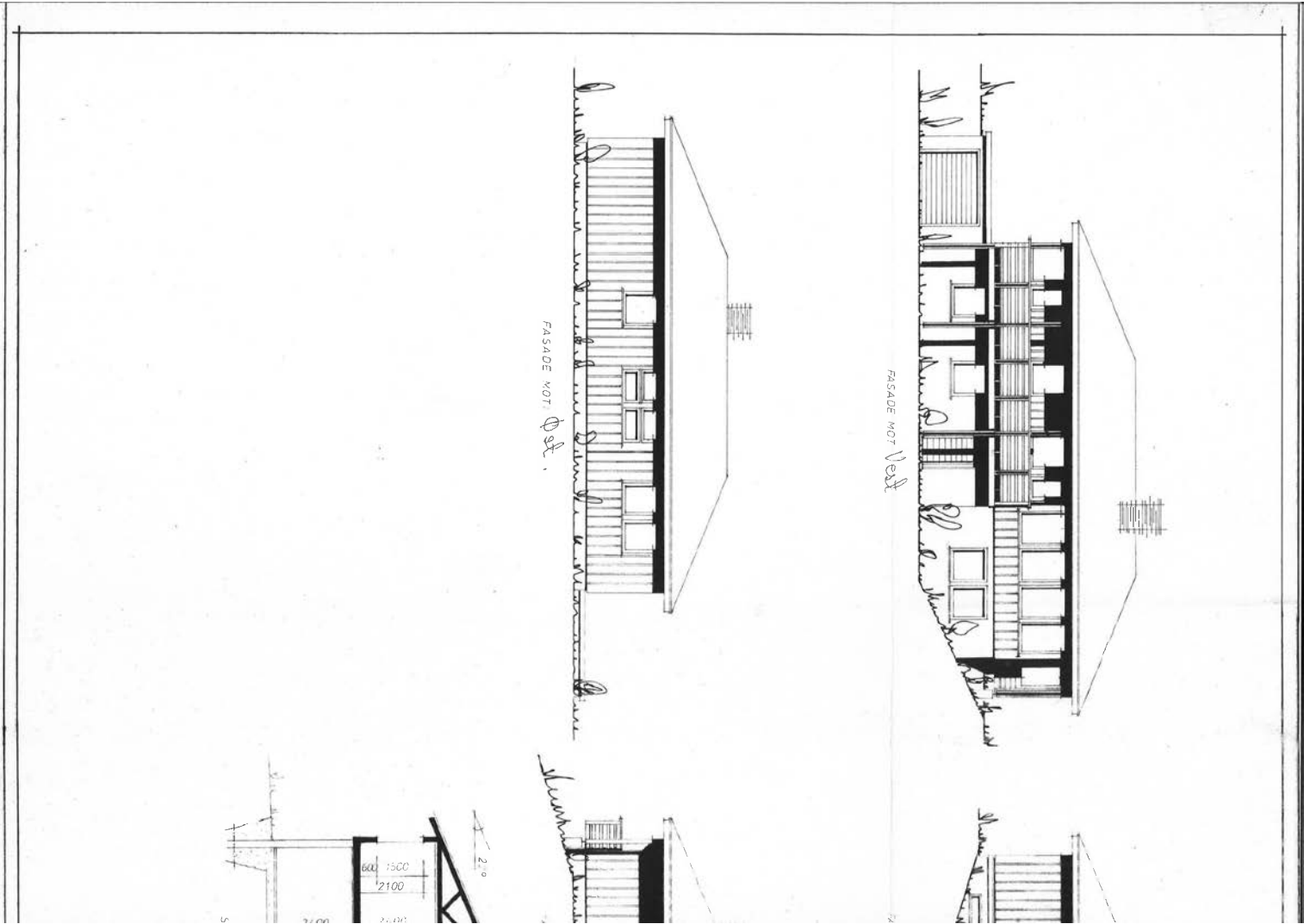


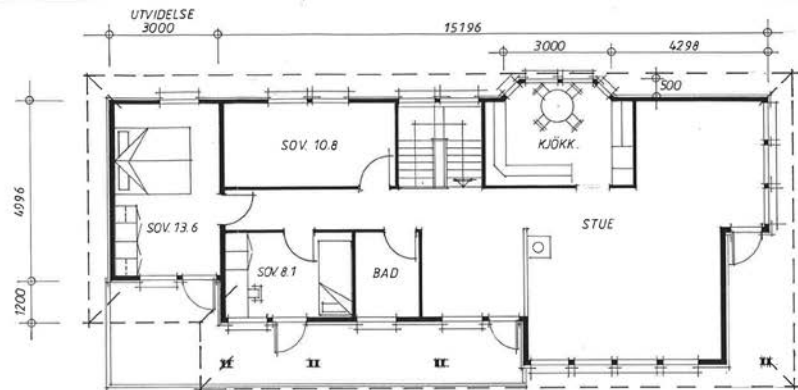
26300.



2. $\mathbb{A}^1$

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av arbeider som PREBOLIKKE medvirker i.





PLAN 1. ETG.

D-206/88



FASADE

1674/88-2609-48
53/2-125

BYGGHERRE EVA OG BJÖRN SÖRENSEN		ADR. FINNEIDFJORD			
 Bernhard Olsen as Postboks 23 · 8610 GRUBHEI · Tlf. Mo i Rana 087/31333	TEGN. 2.0	PLAN - FASADE UTVIDELSE		TEGN.NR.	
	MÅL 1:100				
	DATO 10.5.88	REV.	REV.		
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som BERNHARD OLSEN A/S ikke medvirker i.					

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
TUVSLETTA- FINNEIDFJORD			53	2	125
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
NYBYGG	BOLIGBYGG	13. 4. 78	dato 12. 5. 78	sak	B-174
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
BJØRN OG EVA SØRENSEN		8642 Finneidfjord			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Bernh. Olsen		POSTB. 23 8610, GRUBHEI			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
n					

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☐ for nevnte bygg
- ☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

FØLGENDE GJENSTÅENDE ARBEIDER:

BODER/ KJELLER: Vegg./tak// gulv ikke behandlet

UTV. PERM. TRAPP IKKE MONTERT.

Grunnmur over terr. ikke behandlet.

Terrasse ikke opparbeidet. (Dør ut må holdes avlåst)

Planering av tomt.

Byggearbeidet tok til Mai/juni 1978

Dette arbeid må være fullført innen 15. 8. 79

8640 Hemnesberget den 26. 7. 79

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Holger Sjøvik

kontrl. bygningsset XXXXXX

HEMNES KOMMUNE



TEGNFORKLARING:

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
Bodger m/tilhørende anlegg
Industri/ lager
2. Landbruksområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
Områder for jord og skogbruk
3. Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
Annen veggrunn (som er nødvendig for å sikre anstalt til veier)
Kjørefelt
4. Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)
Frieområde
Anlegg for lek
5. Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)
Hvileplasser
Trafik
6. Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
Privat vei
Fritidsområde
Anlegg og drift av kommunen, virksomhet
7. Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
Felles anlegg
Felles parkeringsplass



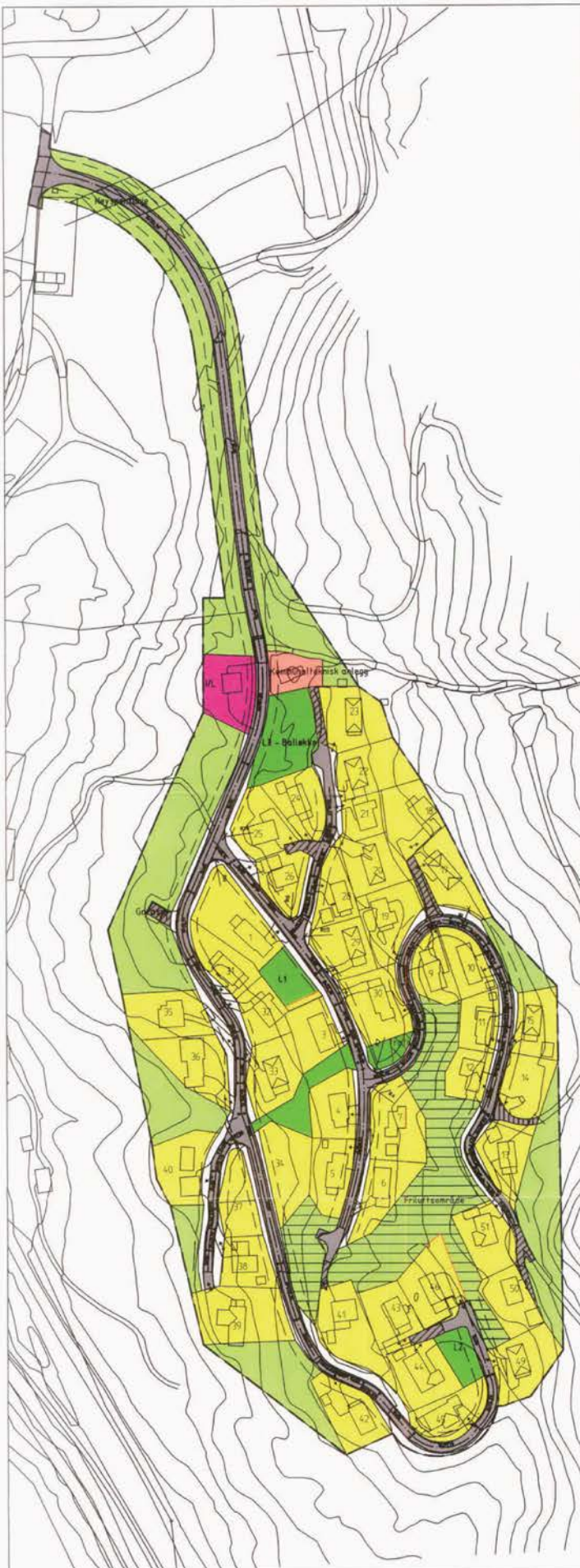
Linjesymboler

- Planens begrensning
- Fornøysdsgrens
- Regulert kort kjørefelt
- Regulert senterteg
- Byggegrens
- Regulert fellestegrens
- Forslag til ny fellestegrens



Punktsymboler

- Avkjørsel



0 40 80 120 160 200

Horizontal skala 1 : 2000

Kvadratskala 5 m



Uttarbeidet av: Hemnes kommune

Papirkvalitet: REXAM 90 gr. J5624

Reguleringsplan for
Tuvsetta
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		17.03.-04	
1. gangs behandling i PLU	031/04	27.05.-04	
Offentlig ettersyn fra til		10.06 - 09.07.-04	
2. gangs behandling i PLU	046/04	01.09.-04	
Kommunestyrets vedtak	053/04	12.10.-04	

	Hemnes kommune Planavdelingen Områderegulering for Tuvsetta PlanID 1832 2004 005
Bestemmelser m/mindre endring	
Tiltakshaver: Hemnes kommune	
Saksbehandler: Trond Møllersen	
Planen vedtatt 12.10 2004, mindre endring 1: TMU-sak 12/11, arkiv 11/306	

Planen omfatter er felt i Finneidfjord regulert til boligområde. Det ligger i hellende terreng , vestvendt og i noe kupert landskap. Terreng høyden er mellom 50 og 90 meter over havet.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, en kraftig stiplet linje.

§ 2 Område for boligbebyggelse

Tomt

Tillatt bebygd areal (BYA) inklusiv garasje og boder må ikke overskride 30 % av tomtas nettoareal for frittliggende bolighus. Når garasje/carport ikke inngår i søknaden, skal det ved beregning av % BYA tas med et minsteareal for garasje - 30 m². Tomt nr. 14 kan disponeres som tilleggstomt til tomt nr. 15.

Bolighus

Frittliggende bolighus/rekkehus/flerfamiliehus kan oppføres i inntil 2,5 etasje inkludert sokkeletasje. Sokkeletasje kan, der terrenget ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av de bestemmelser som finnes i byggforskriftene. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 8,5 meter. Det skal legges vekt på at bebyggelsen i området har en helhetlig karakter gjennom utforming og material- og fargevalg. Skjemmende farger kan kreves endret. Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 37 grader. Møneretningen skal som hovedregel, og spesielt ved eksponert beliggenhet, følge terrenget. Taket skal tekkes med takstein (tegl- eller betongstein), profilerte stålplater som imitert takstein, eller svart papp. Farge på tak skal være mørk rød, mørk brun, grå eller sort.

Garasje

For hver bolig skal det avsettes plass for én garasje, minimum 30 m². Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset. Garasjer skal oppføres i én etasje med takvinkel ikke over 31 grader. Maksimum gesimshøyde 3 meter, mønehøyde 5 meter. Brutto gulvflate maksimum 50 m². Loft som ikke er måleverdig, jf. NS 3940 nr. 4, kan tillates. Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge. Garasjen skal ha minst 1 meter avstand fra tomtegrense. Når det ikke er i konflikt med trafiksikkerhet, terrengforhold eller teknisk anlegg og konstruksjoner kan garasje tillates plassert nærmere veg enn hva inntegnet byggegrense tilsier.

Uthus

Uthus o.l. kan tillates oppført, med brutto gulvareal inntil 20 m². Gesims- og minehøyde henholdsvis 3,3 og 4,5 meter. Uthuset skal være tilpasset bolighuset i utførelse og fargevalg. Takvinkel må ikke overstige 31 grader.

Parkering

Det skal i tillegg til garasje settes av tilstrekkelig med plass for parkering for boligens behov på egen grunn. Minimum 1 biloppstillingsplass, 2,5 x 5 meter. Ved eventuell hybelleilighet i enebolig skal det planlegges én ekstra biloppstillingsplass.

Gjerde/beplantning

må ikke utformes slik at det kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Når det ikke er i konflikt med trafiksikkerhet, terrengforhold eller tekniske anlegg og konstruksjoner kan gjerdet tillates plassert nærmere veg enn inntegnet byggegrenser.

§ 3 Område for industri og lager

Området skal benyttes til lager og verkstedformål. Det tillates ikke oppføring av bolig i området. Gesims- og mønehøyde 3,8 og 6,0 meter. Takvinkel skal ikke overskride 27 grader. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal.

§ 4 Landbruksområder

Område for jord- og skogbruk. Under hogst og tynning skal det settes igjen skjermingstrær i og rundt boligområdet.

§ 5 Offentlig trafikkområde - kjøreveg

A1, A, A3 er atkomstveger som utføres etter vegnormal 017 (A2).

S1 er samleveg og utføres etter vegnormal 017 (S2).

Alle offentlige veger skal opparbeides med asfalt.

§ 6 Offentlig friområde

I friområdene kan det godkjennes byggverk som har en naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. lekeplass med tilhørende utstyr. L1, L2 og L3 skal tilrettelegges for lek.

§ 7 Fareområder - høgspenlinje

Innenfor avgrenset faresone på 20 meter er det ikke tillatt å oppføre bygninger. Eventuelle fravikelser fra disse bestemmelsene må avklares med og godkjennes av netteier, Helgelandskraft as.

§ 8 Spesialområder

Friluftsområde

Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Naturlig vegetasjon skal fortrinnsvis bevares. Bærekraftig skogbruk kan utøves etter gjeldende normer.

Kommunalteknisk anlegg

I området for kommunalteknisk anlegg kan det oppføres bygninger/innretninger som skal brukes i tilknytning til driften av vannforsyningsanlegget. Anleggene skal utformes og plasseres på en slik måte at de harmonerer med resten av miljøet og er til minst mulig sjenanse for naboer og tilstøtende virksomhet.

§ 9 Fellesområder - felles avkjørsel

Brukerne må selv stå for vedlikehold og brøyting. Drift og vedlikeholdsansvar påligger beboerne.

§10 Fellesbestemmelser

Det er tiltakshavers ansvar å ivareta sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Dette gjelder fare for ras, utvasking, drenering og rystelser generelt og for skade på eiendom spesielt.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

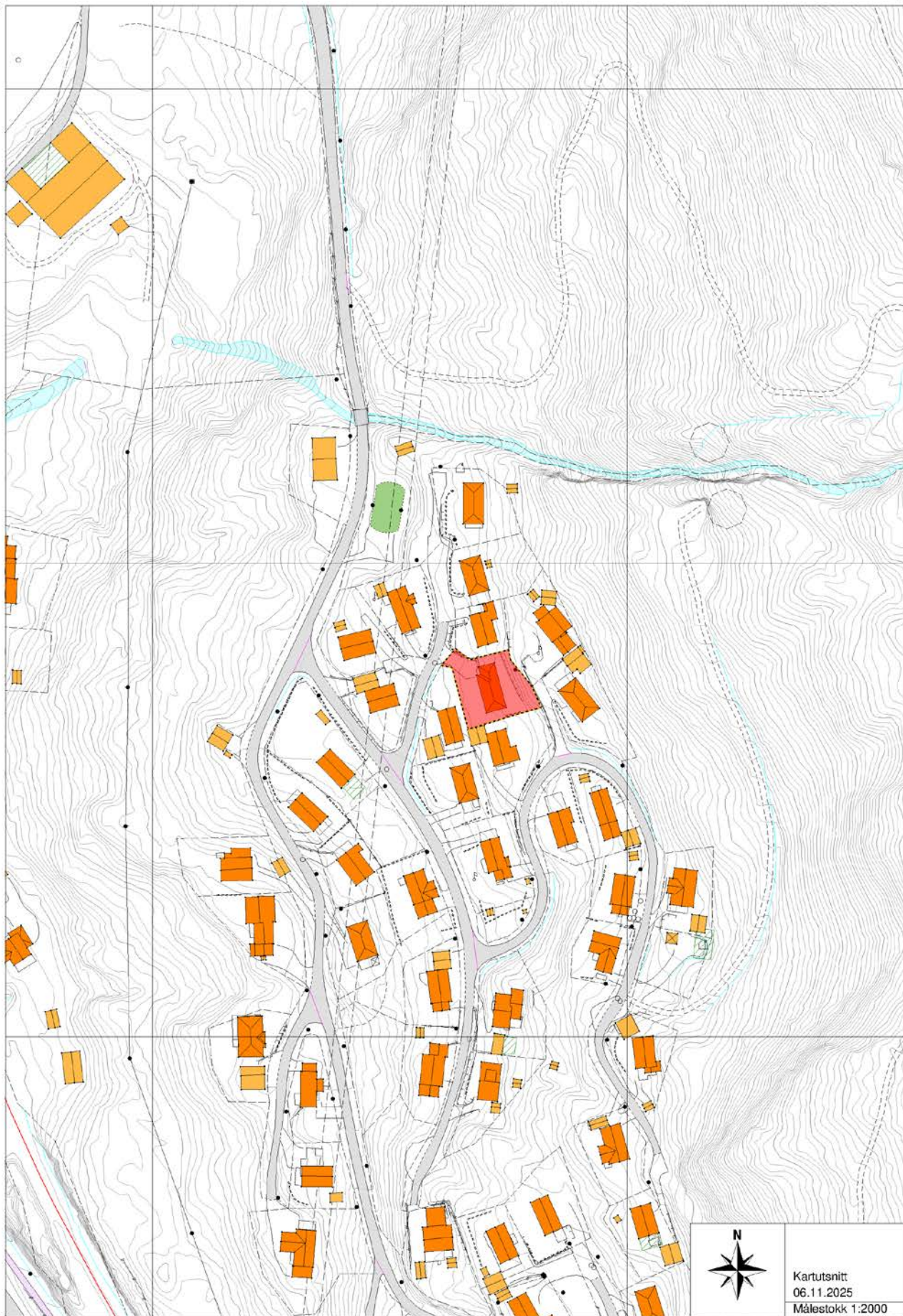
◇

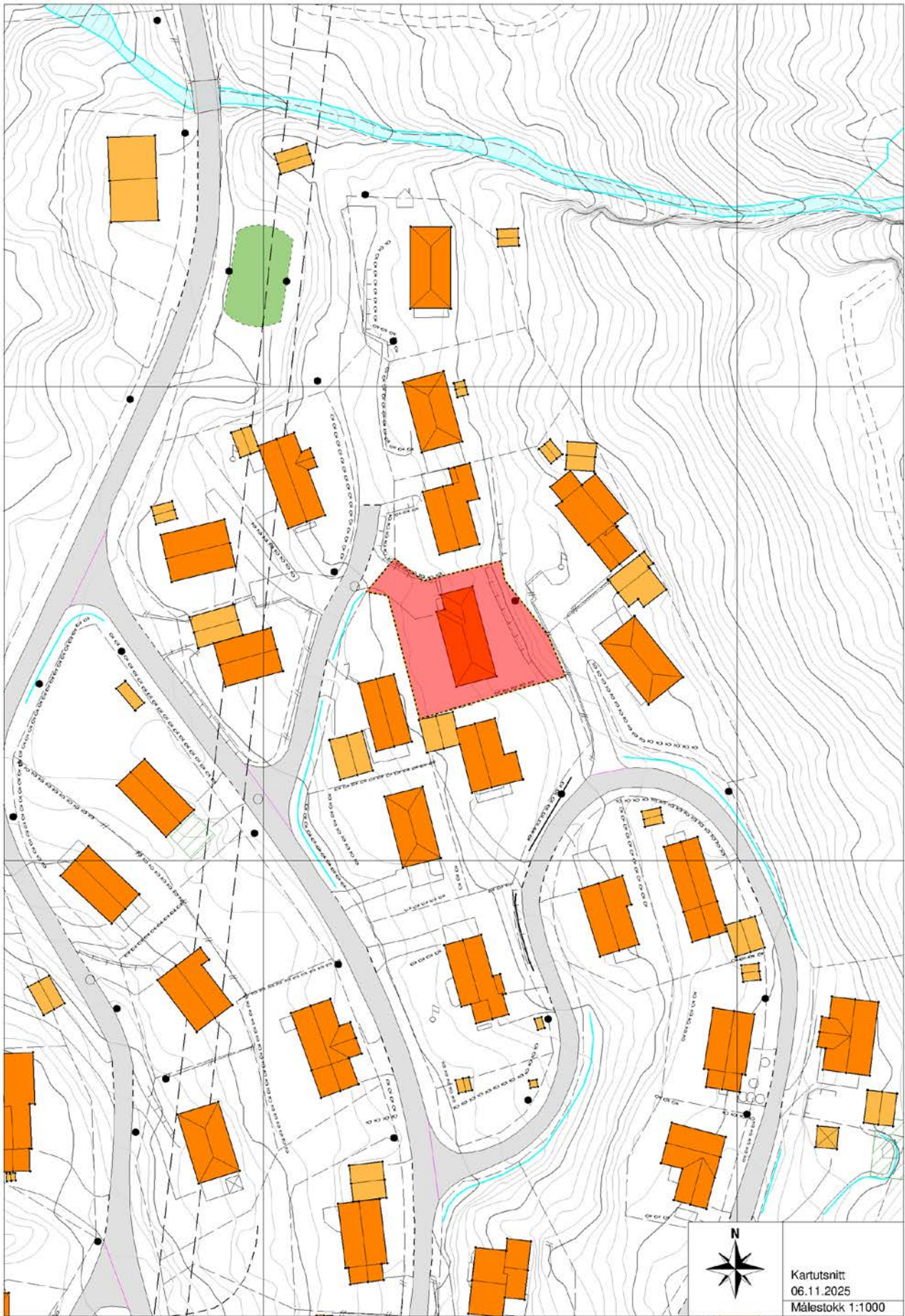
341435
445738

446118
X 73414

340881
Y 44571

X 73408
Y 44611







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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Fjellvegen 14
8642 FINNEIDFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristine Langfjell

Telefon: 481 53 557
E-post: kristine.langfjell@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre