

aktiv.



Slipsteinneset 12, 8762 SLENESET

**Sjarmerende fritidsbolig med  
panoramaustikt, nydelige sol/  
lysforhold og egen nausttomt.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Tomi Christian Johansen

**Mobil** 416 01 710  
**E-post** tomi.johansen@aktiv.no

### Aktiv Mo i Rana

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 56 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 556 640,-  
**Selger:** Mariann Pachfischer  
Gry Aune  
Birgitt Jacobsen  
Arne Olai Jacobsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1924  
**BRA-i/BRA Total:** 86/120 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 3712 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 10  
**Gnr./bnr.** Gnr. 12, bnr. 115  
Gnr. 12, bnr. 255

**Oppdragsnr.:** 1802240070

# Sjarmerende fritidsbolig med panoramausikt, nydelige sol/lysforhold og egen nausttomt.

Sjarmerende fritidsbolig beliggende på vakre Helgelandskysten!

Eiendommen ligger på Sleneset - ei øy på Helgelandskysten med vel 300 innbyggere.

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

- Medfølger nausttomt på 2 516 m<sup>2</sup>, som ligger på et høydedrag på ei "halvøy" ca. 150 meter sørvest for fritidsboligen
- Uthus/redskapsbod
- Grillstue m/ plassbygd peis og terrasseplatt på ca. 13 m<sup>2</sup>
- Terrasse fasade sørvest på ca. 26,5 m<sup>2</sup> i tilknytning selve fritidsboligen
- Panoramausikt
- Nydelige sol/lysforhold
- Eiet tomt/sjøtomt på til sammen 3 712,1 m<sup>2</sup>
- Fritidsboligtomten er opparbeidet med plen, prydbusker, steinbelagt gårdsplass, steinmurer og flere trær



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	28
Tilstandsrapport .....	58
Egenerklæring .....	96
Energiattest .....	99
Nabolagsprofil .....	118
Budskjema .....	127

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 86 m<sup>2</sup>

BRA - e: 34 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 120 m<sup>2</sup>

TBA: 39 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Entré/trapperom, Peisestue, Kjøkken, Bad/wc og Ny-stue

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Utvendig bod m/ opplegg for vaskemaskin

2. etasje

BRA-i: 27 m<sup>2</sup> Trapperom, Soveromsgang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 og Soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m<sup>2</sup>

### Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m<sup>2</sup> Grillstue m/ plassbygd peis

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m<sup>2</sup>

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Uthus/redskapsbod

#### **Ikke målbare arealer**

ALH:

Det bemerkes at ca. 6,9 m<sup>2</sup> av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH)

#### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Åpent areal (TBA):

Terrasse fasade sørvest på ca. 26,5 m<sup>2</sup>.

BRA-e (eksternt bruksareal):

Liten utvendig bod (bygd inntil boligen) m/ opplegg for vaskemaskin.

Grillhytte:

Åpent areal (TBA):

Terrasseplatt på ca. 13 m<sup>2</sup>

Fritidsbolig:

Lovlighet:

Fritidsbolig:

Det foreligger ikke tegninger:

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

Når det gjelder tilbyggene av nyere årgang (ca. 1990 og 2006) så skulle disse enten vært byggesøkt eller byggemeldt. En byggesak krever avslutning med ferdigattest mens en byggemelding ikke krever avslutning med ferdigattest.

Nærmere undersøkelser anbefales i så måte mht. om tilbyggene er byggesøkt evt. byggemeldt. Tilbygget fra 2006 er byggemeldt. Dette til orientering.

Grillhytte:

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger.

Grillhytta er under 15 m<sup>2</sup> og var i så måte ikke et søknadspliktig tiltak da grillhytta ble bygd.

Uthus:

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger.

Uthuset er over 15 m<sup>2</sup> og var i så måte et søknadspliktig tiltak da uthuset ble bygd.

Nærmere undersøkelser anbefales.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3712 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på til sammen 3 712,1 m<sup>2</sup>.

Eiendommen består av to tomter; selve fritidsboligtomten på 1 196,1 m<sup>2</sup> (gnr 12 bnr 115) og ei ubebygde nausttomt med et steinkai på 2 516 m<sup>2</sup> (gnr 12 bnr 255).

Fritidsboligtomten er opparbeidet med plen, prydbusker, steinbelagt gårdsplass, steinmurer og flere trær - blant annet et spektakulært gammelt tre på tomten lengst vest.

Tomten er også inngjerdet. Nausttomten ligger på et høydedrag på ei "halvøy" ca. 150 meter sørvest for fritidsboligen. Adkomsten ned til tomten er via en steinsatt vei, og ved havet i vest er det bygd et gammelt steinkai. Det er også etablert ei gammel båtstø ved siden av steinkaiet. Deler av tomten mot nord/nordøst grenser til en steinsatt dam. Lengst vest på tomten er det også rester etter et gammelt naust som ble revet ned for en del år siden i en kraftig storm.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Sleneset - ei øy på Helgelandskysten med vel 300 innbyggere.

Sleneset er et populært feriested med sin idylliske nærhet til Helgelandskysten og havet på alle kanter. På Sleneset finnes barnehage, barne- og ungdomsskole,

eldresenter og helsestasjon. I tillegg finnes butikk, post i butikk, spisested, trelast og mekanisk verksted. Fra Sleneset går det flere avganger pr. dag med både ferje- og hurtigbåt til fastlandet samt til øvrige øyer/tettsteder i kommunen med omegn.

Respektive eiendom ligger usjenert til sør på Sleneset, nærmere bestemt på Slipsteinneset. Fra eiendommen er det fritt utsyn i alle himmelretninger og nydelige lys og solforhold.

### **Adkomst**

Privat stikkvei fra offentlig vei.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en fritidsbolig (opprinnelig enebolig fra ca. 1924), senere påbygd i flere etapper med takoppløft, tilbygg mot nordvest i ca. 1990 (stue) og mot sørøst i ca. 2001 (entré/inngangsparti). Til fritidsboligen hører det også med et uthus og et grillhus, begge bygg fra ca. 1988. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse (eneboliger, fritidsboliger), med god avstand mellom eiendommene.

### **Bygningssakkyndig**

Verdi Eiendomstakst Helgeland AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enkel beskrivelse: Grunnmurer av betong og naturstein. Peler under tilbygget stue. Yttervegger av reisverk og bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot nordvest. Taket er utvendig tekket med takpapp og A-profilerte takplater.

### **Verditakst**

Kr 1 500 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

Fritidsbolig:

Entré, 2 Stuer, Kjøkken, Bad, Bod, Trapperom, Gang, og 4 Soverom

Andre bygg: Grillhytte og uthus

### **Standard**

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

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking, TG3

Taket er tekket med takpapp fra 2019/2020 av Hamarøy Bygg og Renoveringstjenester AS. Det ble lagt nytt taktekket etter at det ble oppdaget en lekkasje fra taket (loftet). A-profilerte takplater over tilbygget entre/trappegang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takpapp: Takpapp er ufagmessig montert. Provisorisk innfestning ved rafter. Etter en storm i 2024 oppstod det skade i takpappen. Ingen følgeskader innvendig. Platetak: Stedvis synlige svekkelser i innfestningen på platetak. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på taktekket og undertak.

Tiltak

- Tiltak:
- Utbedringer av tak med papp må påregnes, samt skifte av taktekket over tilbygget entre/trappegangen bør også påregnes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag, TG2

Renner og nedløp av metall og plast. Renner av metall er fra 2019/2020. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Bygget er ikke tilfredsstillende utstyrt med renner og nedløp.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Montering av renner og nedløp hvor dette mangler bør påregnes.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre. Yttervegger i tilbygget stue er trolig isolert med 15 cm isolasjon. Entre/trappegangen er trolig isolert med 10 cm isolasjon. På 80-tallet ble yttervegg mot sørvest utvendig utlektet og etterisolert med utenpåliggende asfaltplater. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. I 2020/2022 ble yttervegger utvendig skrappt og overflatebehandlet, samt vinduer overflatebehandlet og utskiftning av råteskadde bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Stedvis sprekker og svekkelser i deler av kledningen. Deler av ytterkledningen er montert nærme grunnen, anbefalt minste avstand er ca. 30 cm.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

#### Vinduer,TG2

Koblede vinduer av tre med 2-lags glass i entre/trappegang og det ene soverommet, for øvrig vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduer er utvendig værslitte. Treghet og rust i flere av hengslene.

Tiltak

- Tiltak:
- Oppgraderinger/utskiftninger bør vurderes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Dører,TG2

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør av tre. Terrassedør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hovedinngangsdør: Utettheter mellom dørblad og karm. Slark i dørvider. Terrassedør: Døren er utvendig værslitt. Døren har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne.

Tiltak

- Tiltak:
- Utskiftninger av ytterdører bør vurderes.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse på ca. 26,5 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er tekket med laminat og belegg. Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme. Vegger er tekket med umalt panel, malt panel, tapet og malt tapet. Himlinger er tekket med umalt panel og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sår skader i tapet i to av soverommen. Fuktmerker i himling i soverom. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Tiltak

- Tiltak:

- Oppgraderinger/utskiftninger av enkelte overflater bør påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Gulv i hovedetasjen er isolert, men usikkerhet om hvor mye isolasjon det er lagt her. Meget begrenset inspeksjonsmuligheter til bjelkelaget fra undersiden.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv: Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 20 mm, og største målte planavvik i hele 1. etasje er ca. 22 mm. Største målte planavvik i loftsetasjen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 55 mm, og største målte planavvik i hele loftsetasjen er ca. 63 mm. (målt i soveromsgang). Planavvikene i begge etasjene er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

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.

- Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Pipe og ildsted,TG2

Fritidsboligen har ett innvendig pipeløp. Plassbygget peis i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved befaring ble sotluken ikke lokalisert. Usikkerhet om når pipen ble feiet. Det bemerkes at ildstedet ikke er rentbrennende.

Tiltak

- Tiltak:
- Pipen bør feies og kontrolleres. Montering av nytt ildsted bør vurderes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Innvendige trapper,TG2

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Lakkert sambatrapp. Lakkert håndløper langs den ene siden av trappeløpet. Lakkert enkelt rekkverk i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes. Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.

#### Innvendige dører,TG2

Malte og umalte speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dør til bad og det ene soverommet subber mot karm.

Tiltak

- Tiltak:
- Justering av dører som subber bør vurderes.

#### Våtrom

1. etasje > Bad/wc

Generell,TG3

Baderommet er fra ca. 1995. Enkel beskrivelse: Gulv er tekket med belegg. Vegger er tekket med malte flater. Himling er tekket med umalt panel. Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett fra 2023. Dusjnische med veggmontert blandebatteri og dusjforheng. Plast i gulvet i dusjnischen. Innredning med malte sjalusifronter. Laminert benkeplate. Lysarmatur over speilet. Baderommet blir varmet opp med vegghengt reflektorovn. Kun ventilasjon via åpning av vinduet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Belegget er ikke lagt som et våtromsbelegg. Tegn til fukt ved toalettet, dette skyldes kondens fra sisternen på toalettet. Noe treg avrenning fra servanten. Sluk uten klemring.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Ingen avtrekk over komfyren.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber og plast. Stoppekran montert utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ved befaring ble ikke luftingen av kloakken eller noe stakepunkt lokalisert på avløpsanlegget.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

#### Ventilasjon,TG2

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- To av soverommene har kun ventilasjon via åpning av vinduet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder av merket Oso på 116 liter og 2000 watt fra 1990, plassert i kjøkkenskroget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Elektrisk anlegg,TG2

El-tavler montert på veggen i mellomgangen i loftsetasjen. Måler montert på vegg ved siden av el-tavler. Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

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

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?  
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
Kommentar:El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Kommentar:Ved befaring ble det opplyst at el-installasjonen er utført av faglærte.

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

Ukjent

Kommentar:Samsvarserklæringer ikke fremvist.

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Kommentar:El-installasjonen er aldri blitt kontrollert av Arva AS (DLE).

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

14.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?

Nei

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

Ja

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

Ja

Kommentar:Skjøteledninger til enkelte belysninger og bruk av skjøteledning på kjøkkenet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold,TG3

Fritidsboligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere. Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

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

Nei

18. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar: Brannslukningsapparatet er fra 1991.

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

Nei

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering, TG2

Naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Takvann blir ikke tilfredsstillende ledet bort fra bygningskroppen.

Tiltak

- Tiltak:

- Takvann/overflatevann bør ledes tilfredsstillende bort. Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmurer av betong og naturstein. Tilbygget stue er fundamentert på peler.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Avløpsrør mellom boligen og septiktank/kammer er fra midten av 80-tallet. Vannrør mellom fritidsboligen og tilkoblingspunktet er fra 80-tallet.

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.

- Skal røropplegg benyttes på vinter må det utføres isoleringstiltak.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Septiktank, TG2

Kammeranlegg fra ca. 1995.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Ta kontakt med kommunen angående eventuelle nye krav til avløpsanlegg.

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

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

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

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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

Alt av løsøre/møbler følger med eiendommen, ved unntak av enkelte ting av affeksjonsverdi for selger/e.

Eiendommen rengjøres ikke ytterligere ved salg, og overleveres slik den er ved besiktigelse/visning.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Taket er tekket med takpapp fra 2019/2020 av Hamarøy Bygg og Renoveringstjenester AS. Det ble lagt nytt taktekket etter at det ble oppdaget en lekkasje fra taket (loftet).

A-profilerte takplater over tilbygget entre/trappegang.

Renner og nedløp av metall og plast. Renner av



metall er fra 2019/2020.

I 2020/2022 ble yttervegger utvendig skrappt og overflatebehandlet, samt vinduer overflatebehandlet og utskiftning av råteskadde bordkledning.

Stormskade på tak vinter 23/24 er reparert av firma fra If forsikring.

### **Parkering**

Parkering langs veien like utenfor egen tomt. Eiendomsmegler kjenner ikke til om denne parkeringsretten er godkjent av grunneier, evt. også tinglyst. Nærmere undersøkelser anbefales.

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Fritidsboligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet (panelovner).

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 500 000

**Kommunale avgifter**

Kr 3 026

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter dekker: Vannavgift.

Det tilkommer fritidsrenovasjon fra HAF, ca. kr 1075,- pr. år.

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

**Formuesverdi primær**

Kr 76 506

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Info formuesverdi**

Formuesverdi for Gnr. 12 Bnr. 255 for inntektsåret 2022 er: 4 000,-

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 12, bruksnummer 115 i Lurøy kommune. Gårdsnummer 12,

bruksnummer 255 i Lurøy kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

21.09.2009 - Dokumentnr: 698282 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1834 Gnr:12 Bnr:4

06.12.2004 - Dokumentnr: 5776 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1973 - Dokumentnr: 4321 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1834 Gnr:12 Bnr:4

27.03.1974 - Dokumentnr: 1607 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1834 Gnr:12 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:1834 Gnr:12 Bnr:306

Naustplass

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2009 - Dokumentnr: 698282 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1834 Gnr:12 Bnr:4

06.12.2004 - Dokumentnr: 5776 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1973 - Dokumentnr: 4321 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1834 Gnr:12 Bnr:4

27.03.1974 - Dokumentnr: 1607 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1834 Gnr:12 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:1834 Gnr:12 Bnr:306

Naustplass

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

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

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

Se for øvrig vedlagt skriv fra Luøry kommune vedr. ferdigattest nye og eldre byggesaker.

### **Vei, vann og avløp**

Privat stikkvei fra offentlig vei.

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

Eiendommen har privat avløp til septiktank/kammer. Overløp fra systemet er ledet ut i bekk.

### **Regulerings og arealplaner**

Kommunedelplan Sleneset, Ikrafttredelsesdato 21.03.2012. I følge kommunes arealdelkart ligger eiendommen i et fremtidig LNFR-område. Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Mer om LNFR:

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med meglere for nærmere informasjon.

### **Adgang til utleie**

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

SEFRAK står for "Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg".

SEFRAK-registreringene ble gjennomført i Norge i 1975-1995.

Bygninger bygget før 1900 ble registrert over hele landet. Unntaket er Finnmark, hvor bygg fra før 1945 ble inkludert.

Registreringene hadde varierende kvalitet, og de representerer et øyeblikksbilde som i dag er en del av vårt totale kunnskapsgrunnlag i

kulturminneforvaltningen. Så fremt bygningen ikke er eldre enn 1850 er det ikke noen automatiske regler for vern av bygningsmassen.

I dette tilfellet er bygningen registrert uten egen datering. Dette er trolig gjort da det er usikkerheter angående dateringen på bygningen som

ble flyttet til plassen på slutten av 1800-tallet. I slike tilfeller markeres bygningene som om de er eldre enn 1850 for å gjøre en konkret

vurdering dersom det dukker opp sak på bygningen. Dette gjøres da i tråd med

Kulturminnelovens §25 som sier: Kommunen plikter å sende

søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til vedkommende myndighet senest fire uker før

søknaden avgjøres. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og

anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet,

dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring.

Registreringene er statiske, og man kan ikke endre på disse.

Utover dette er ikke bygningen regulert til bevaring eller avsatt med hensynssone i noen planer.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Ubebygde nausttomt med et steinkai på 2 516 m<sup>2</sup> (gnr 12 bnr 255):

Eiendommen er ubebygde, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,00))

56 640,- (Omkostninger totalt)

1 556 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 56 640

#### **Betalingsbetingelser**

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

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



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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 90 990,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

15.08.2024































































# Vedlegg



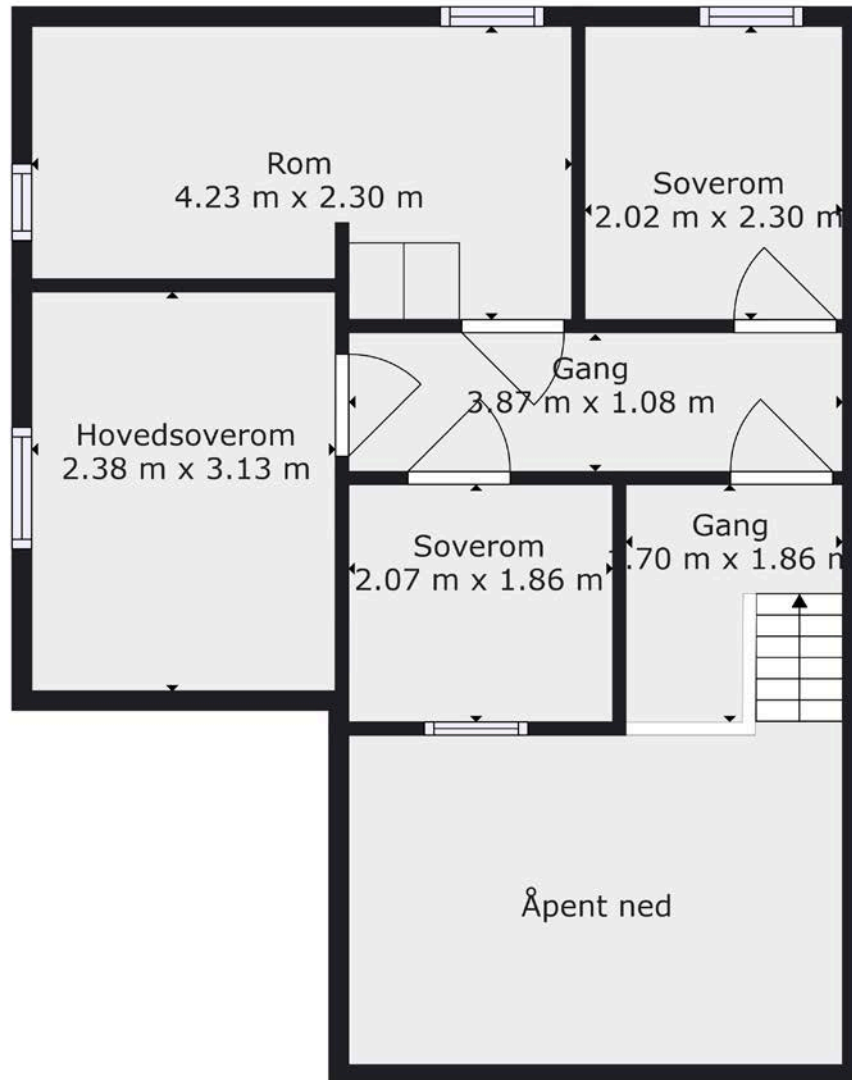
## 1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

*ivta*  
BOLIG

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





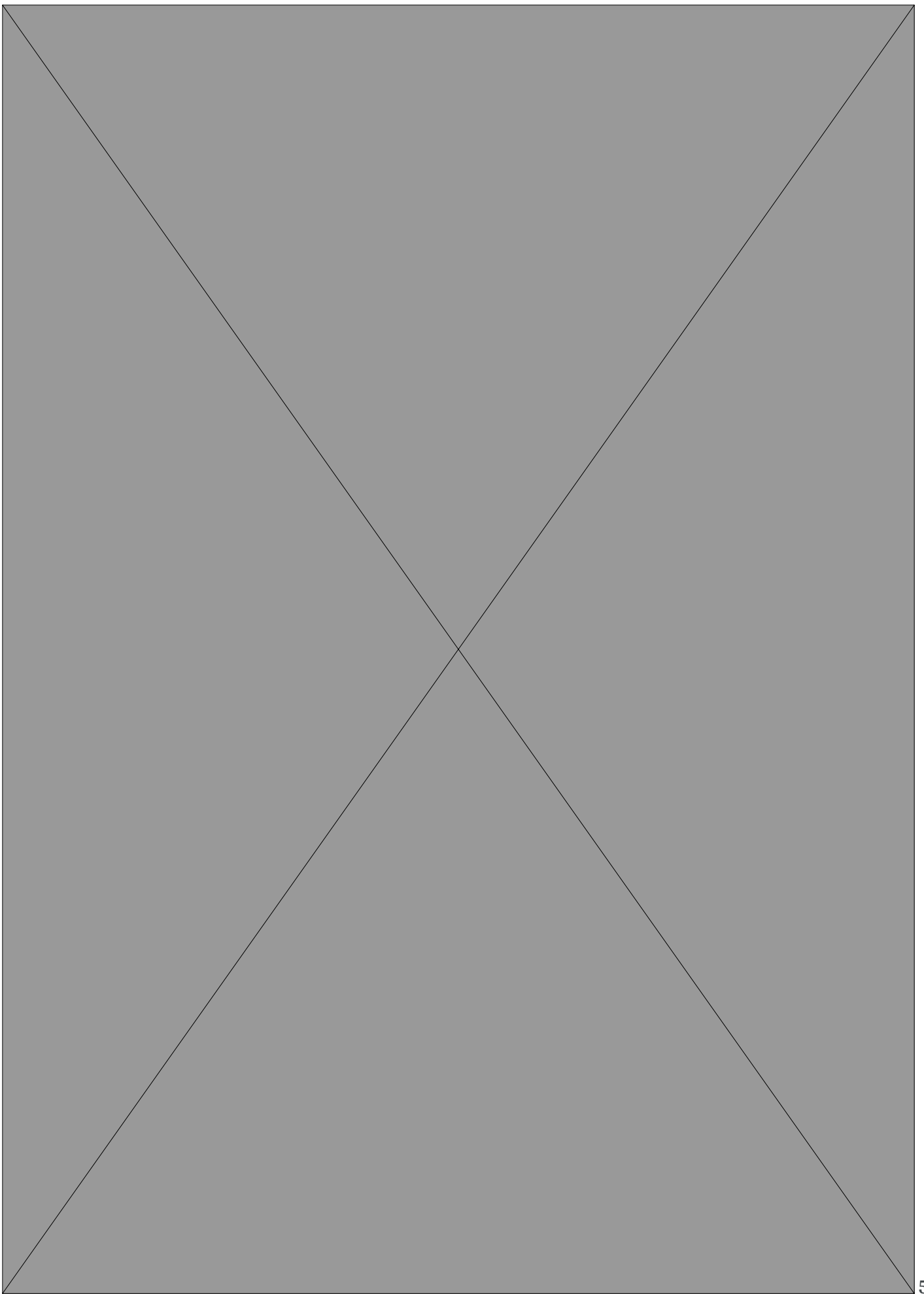
2. ETASJE

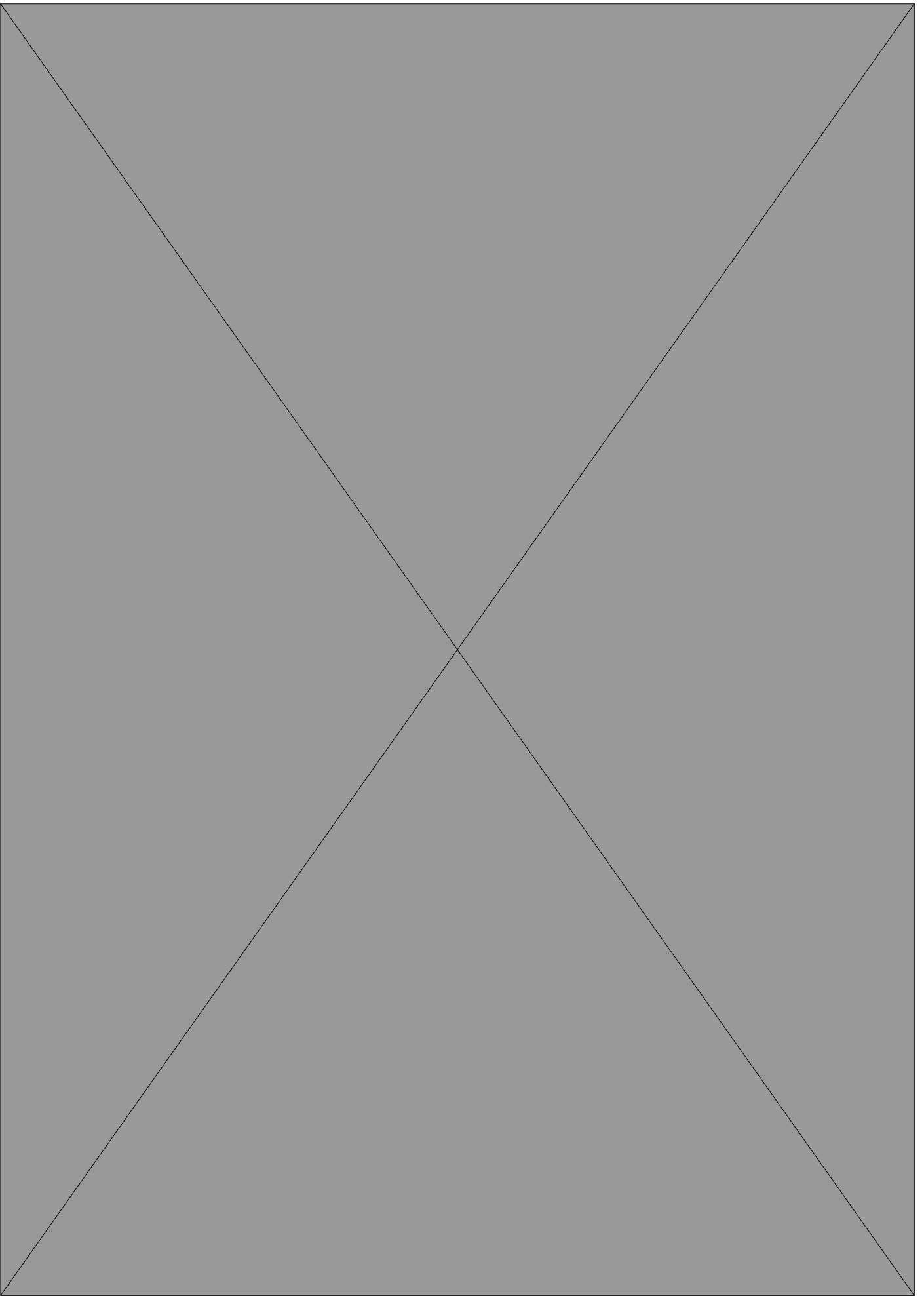
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

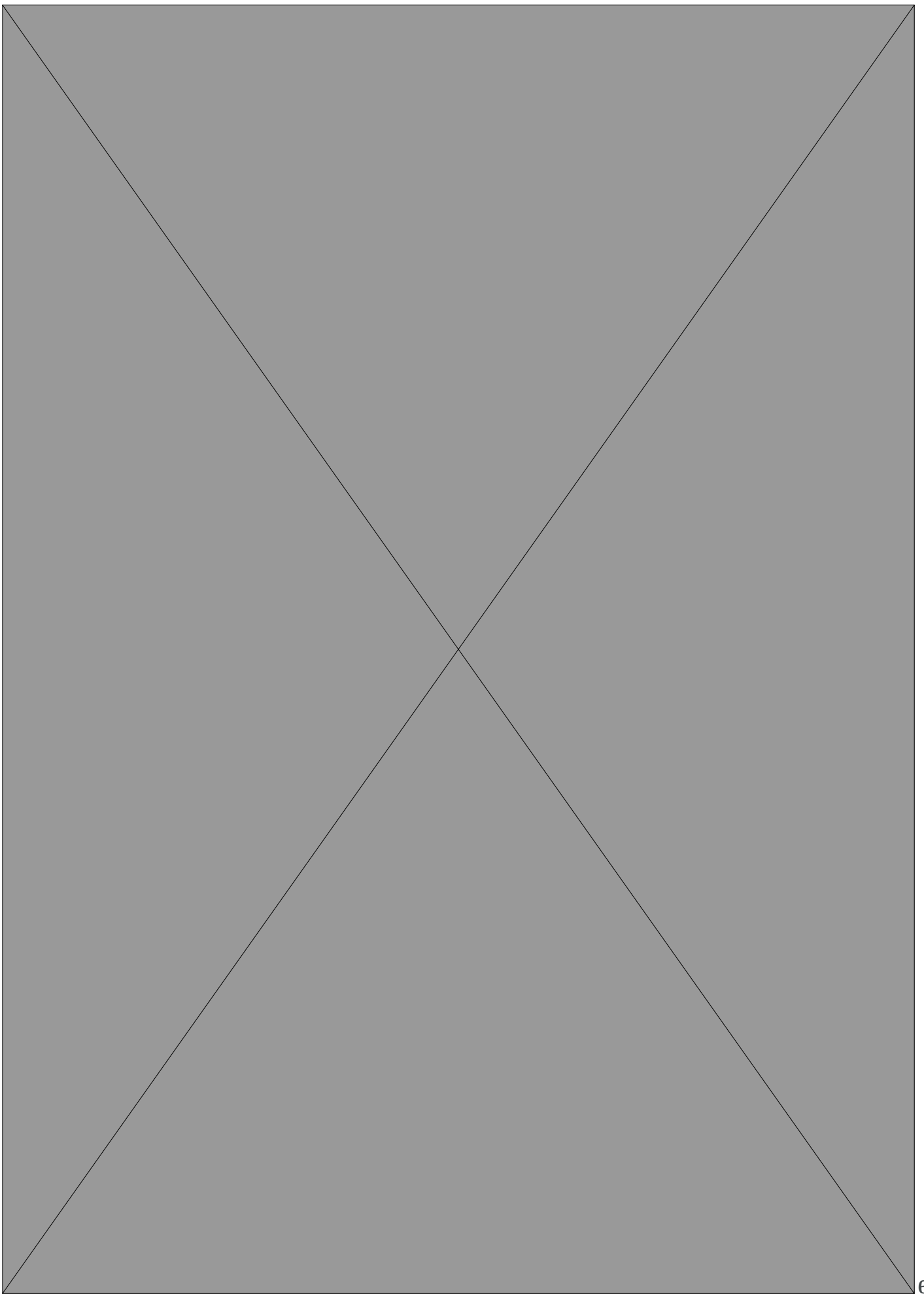


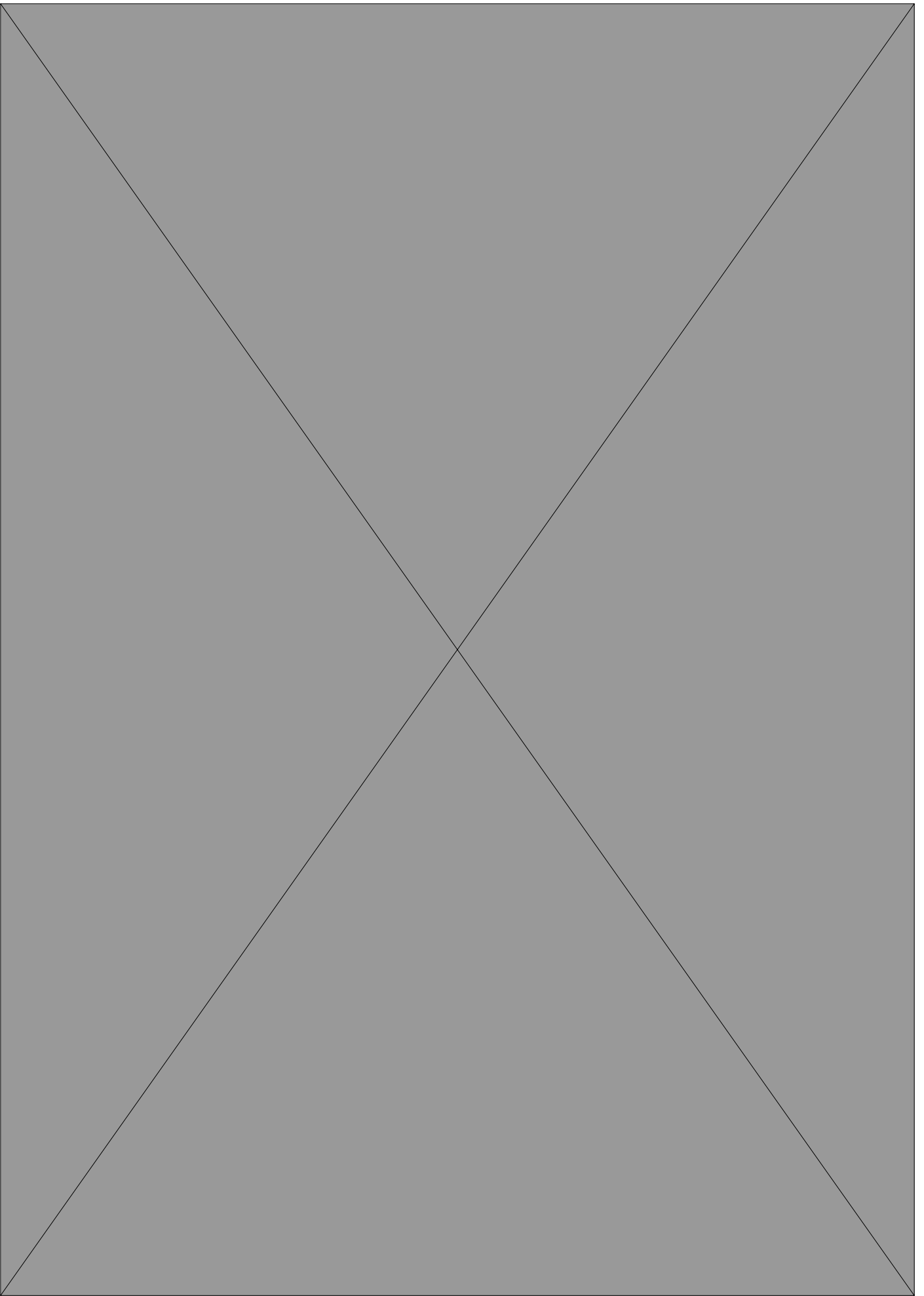
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

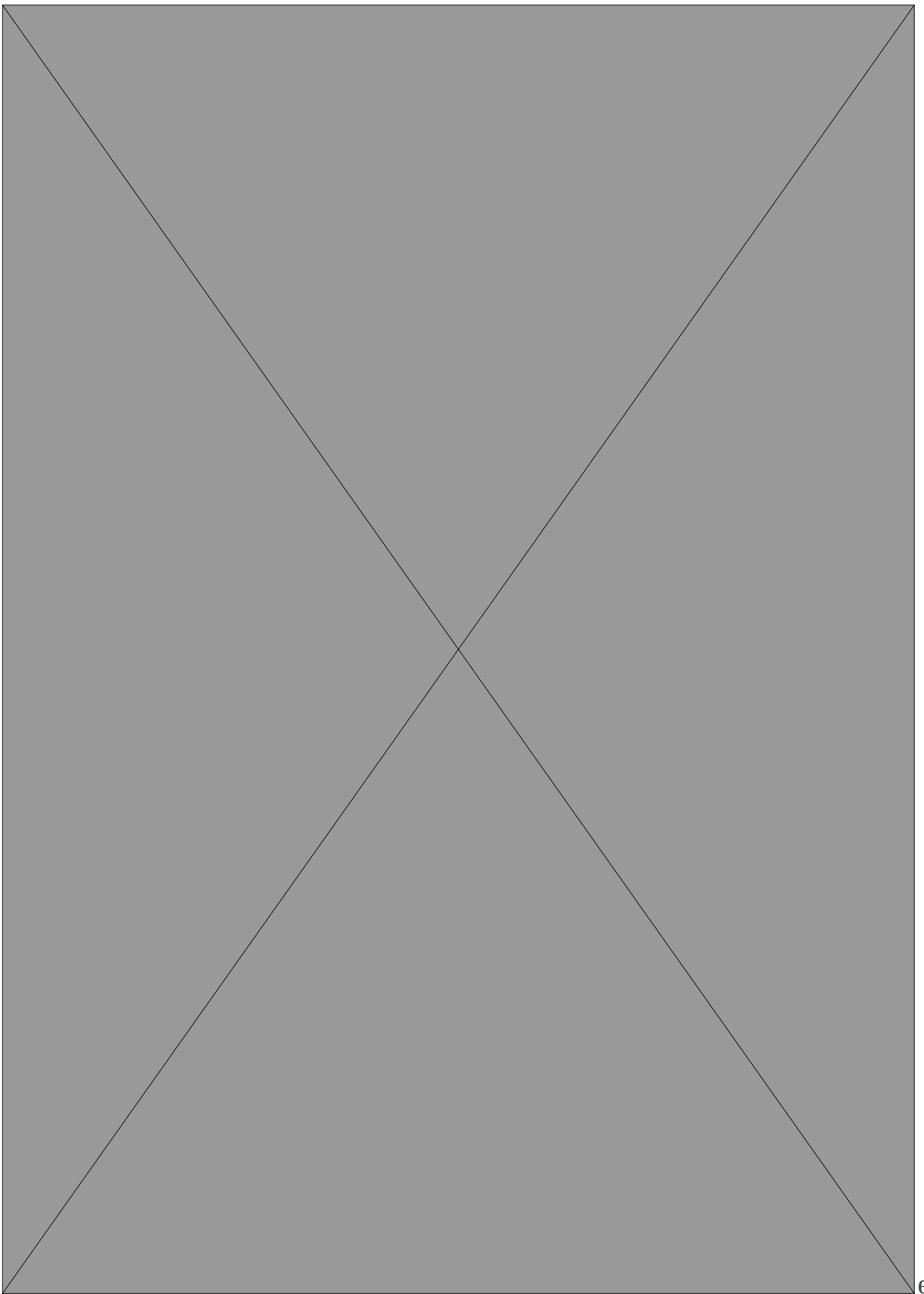


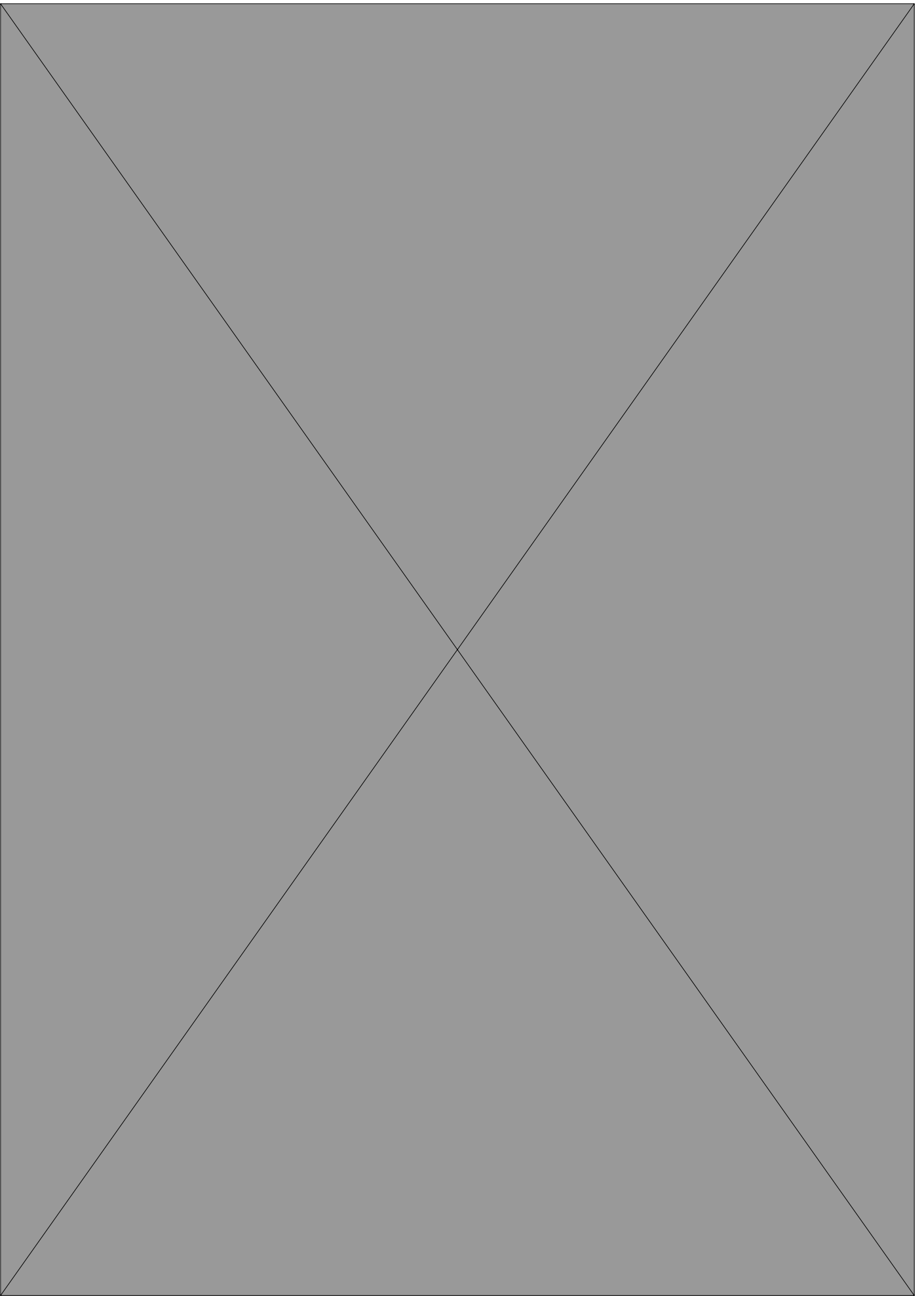




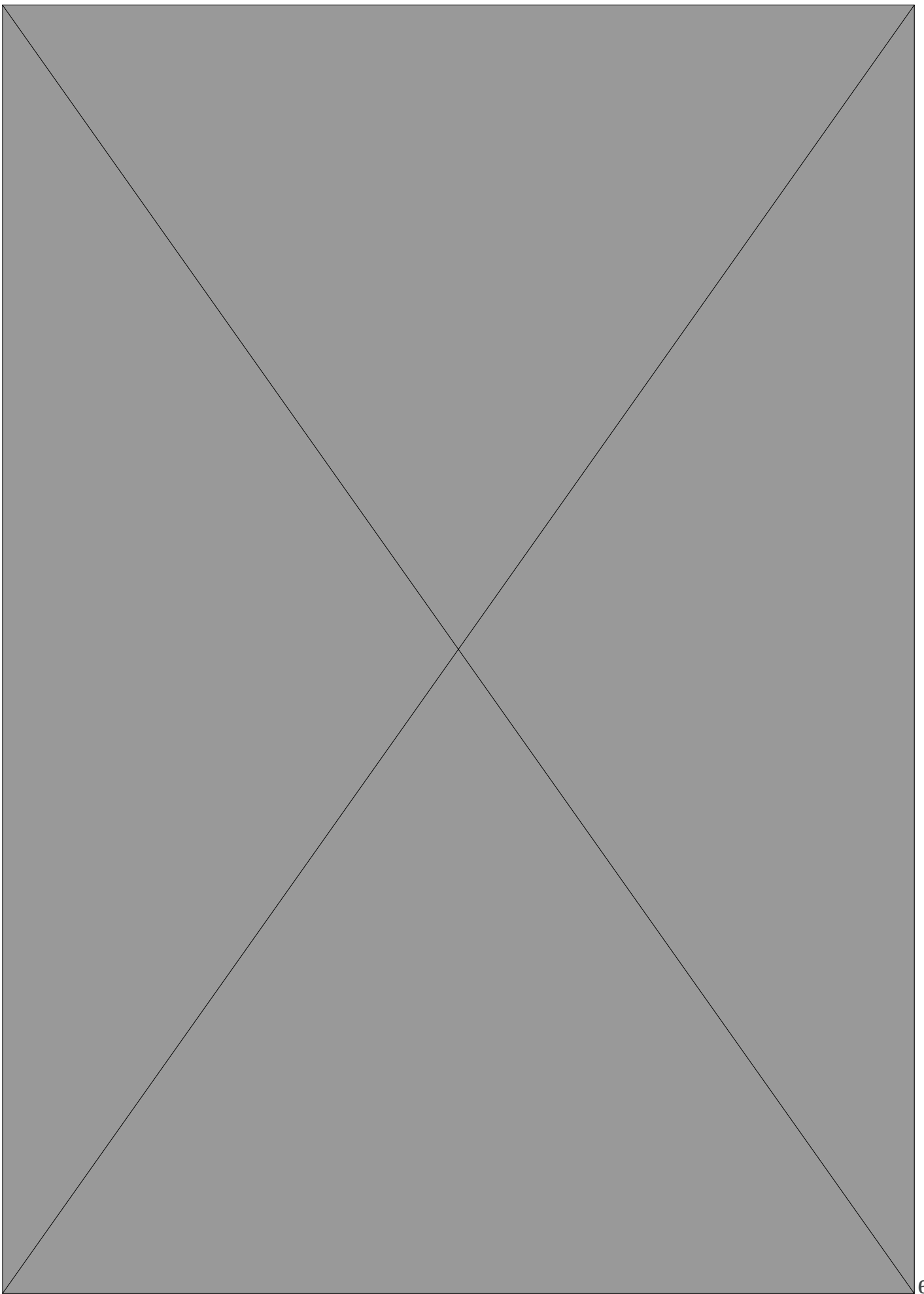




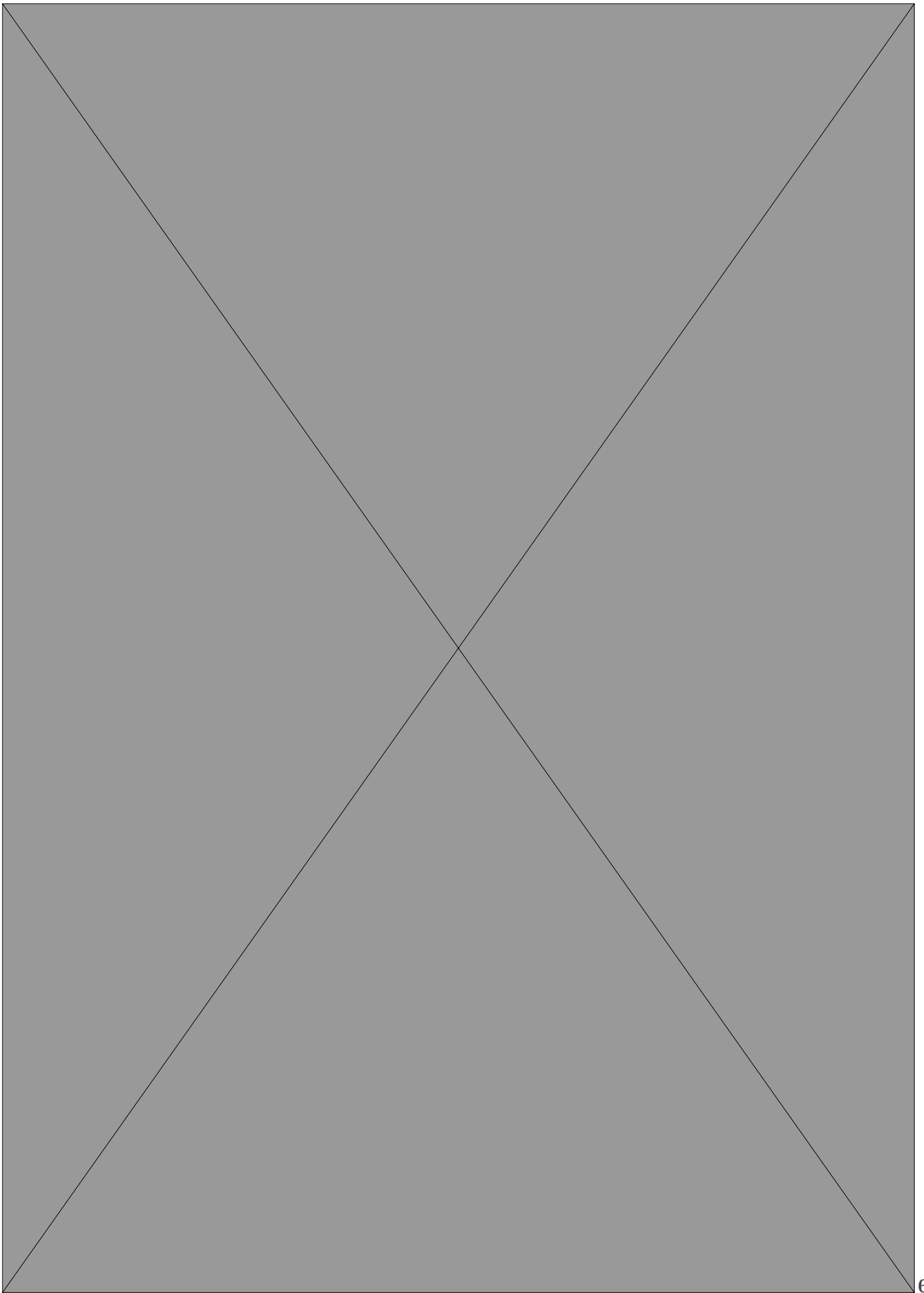




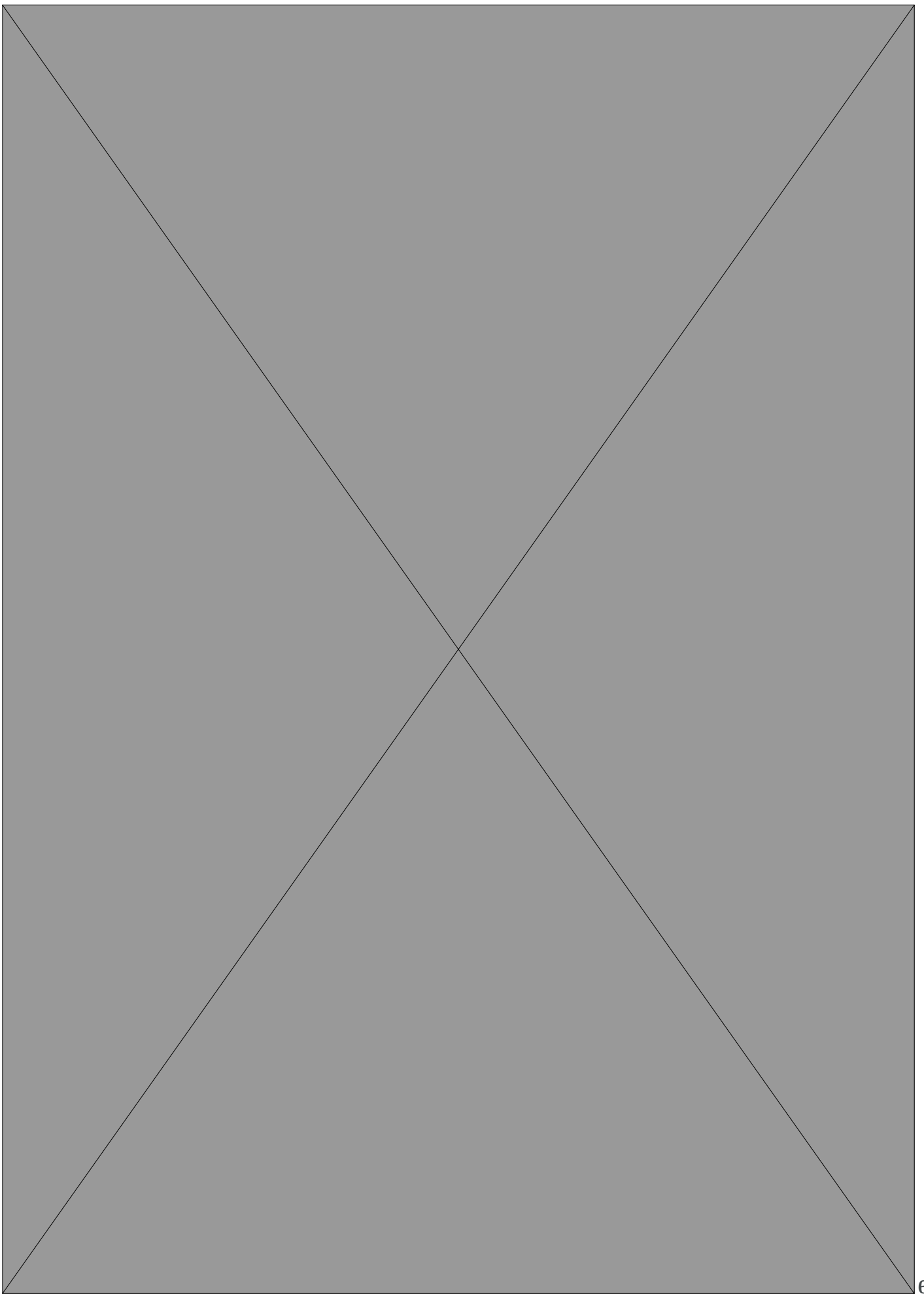


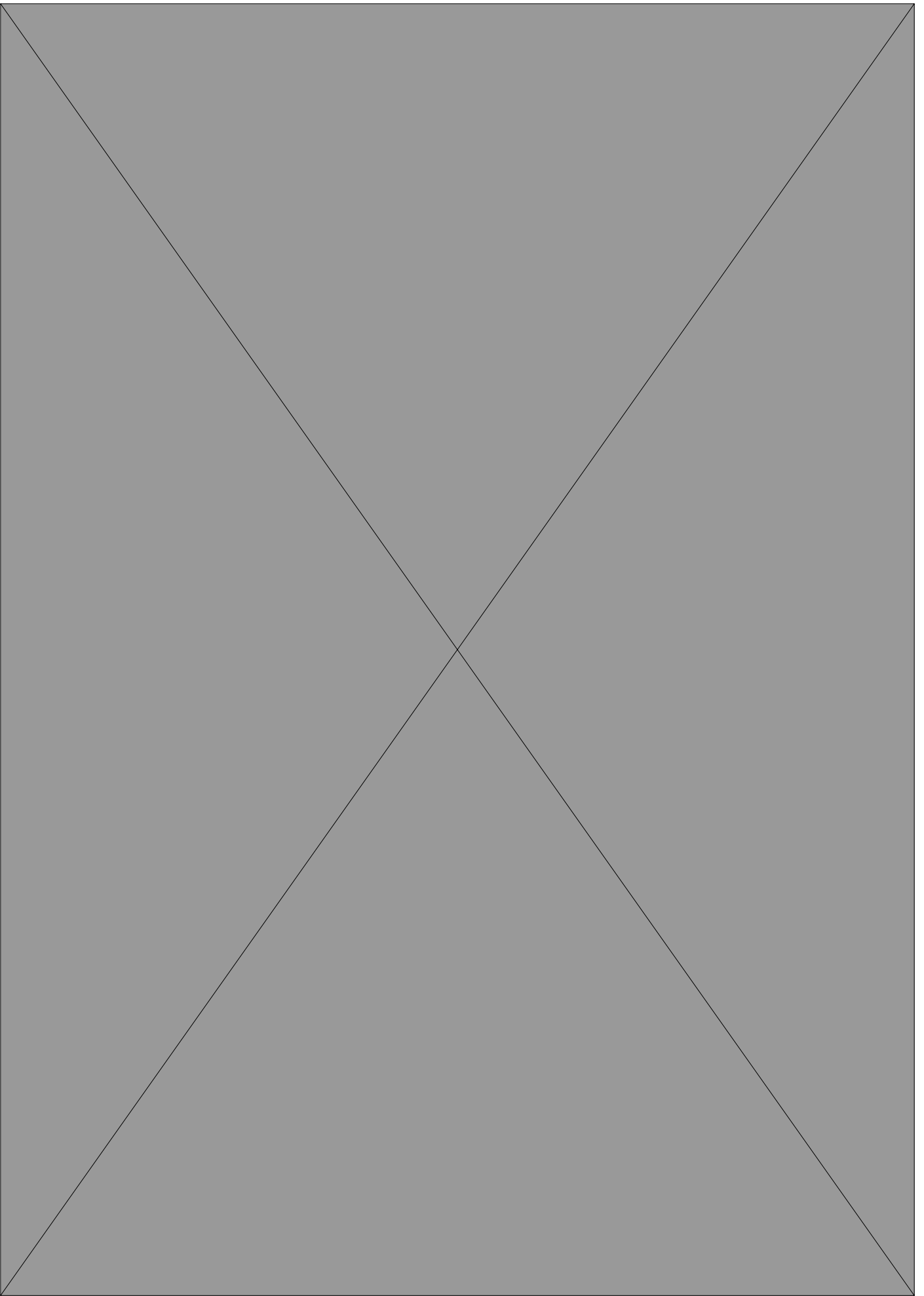


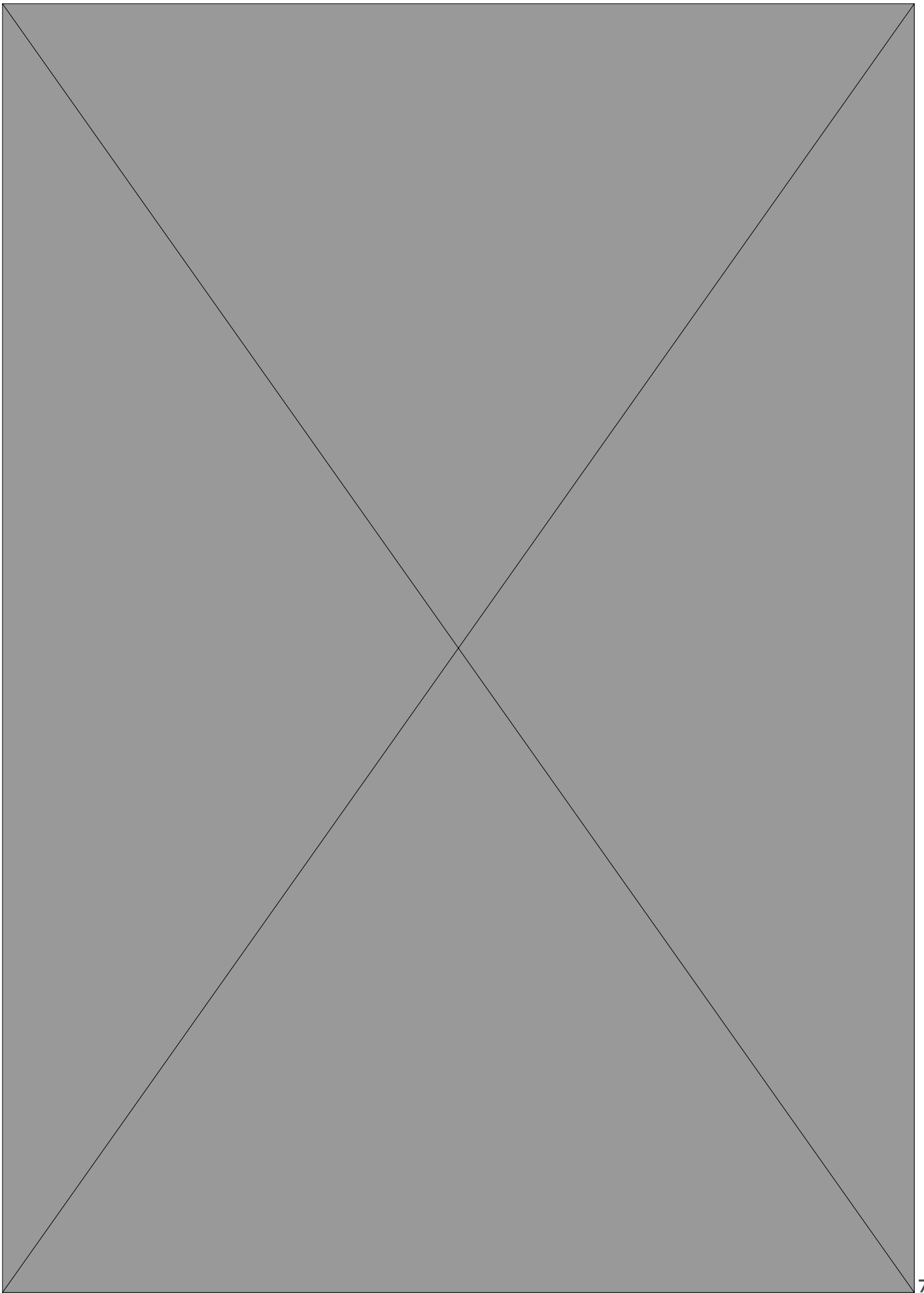






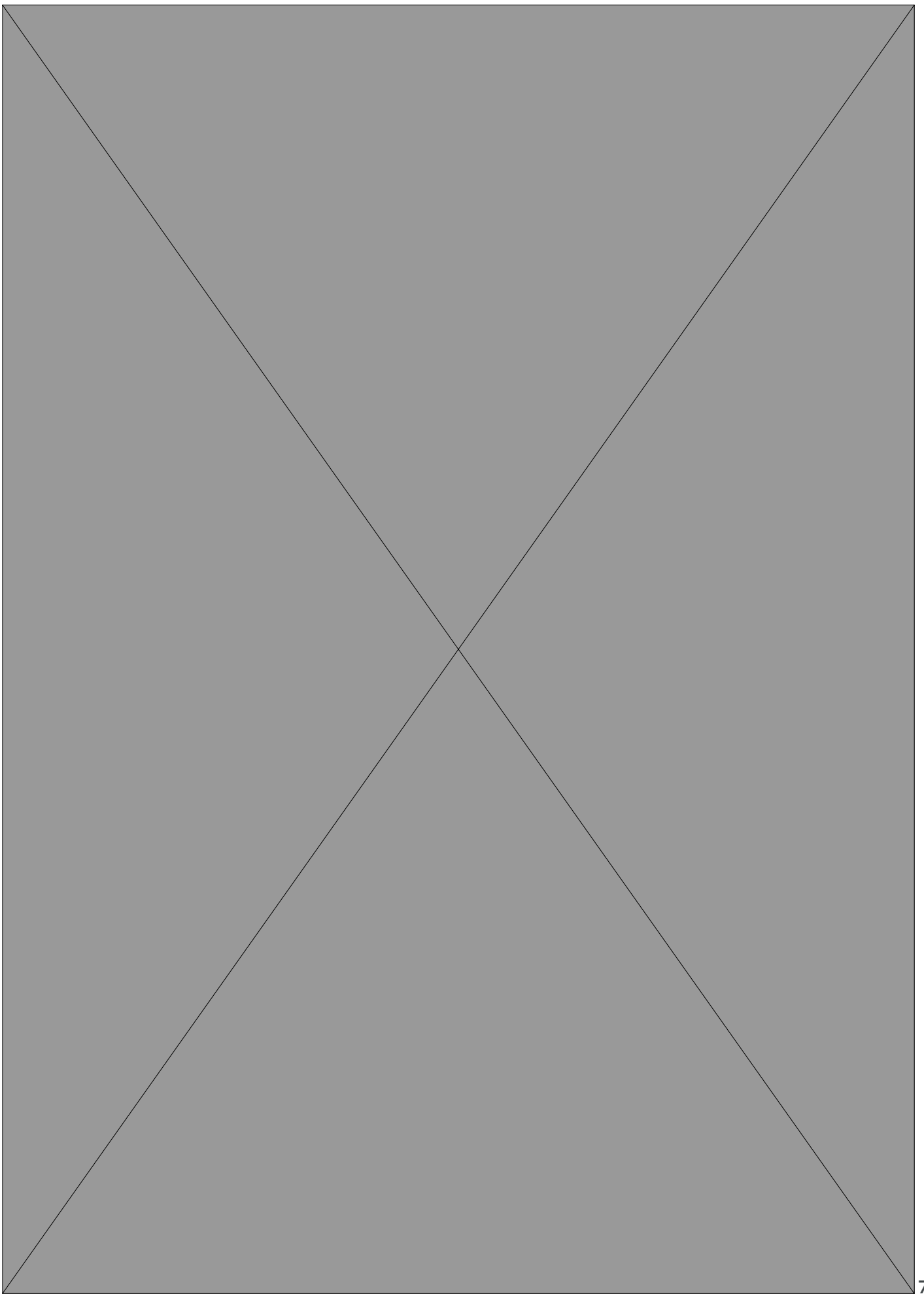




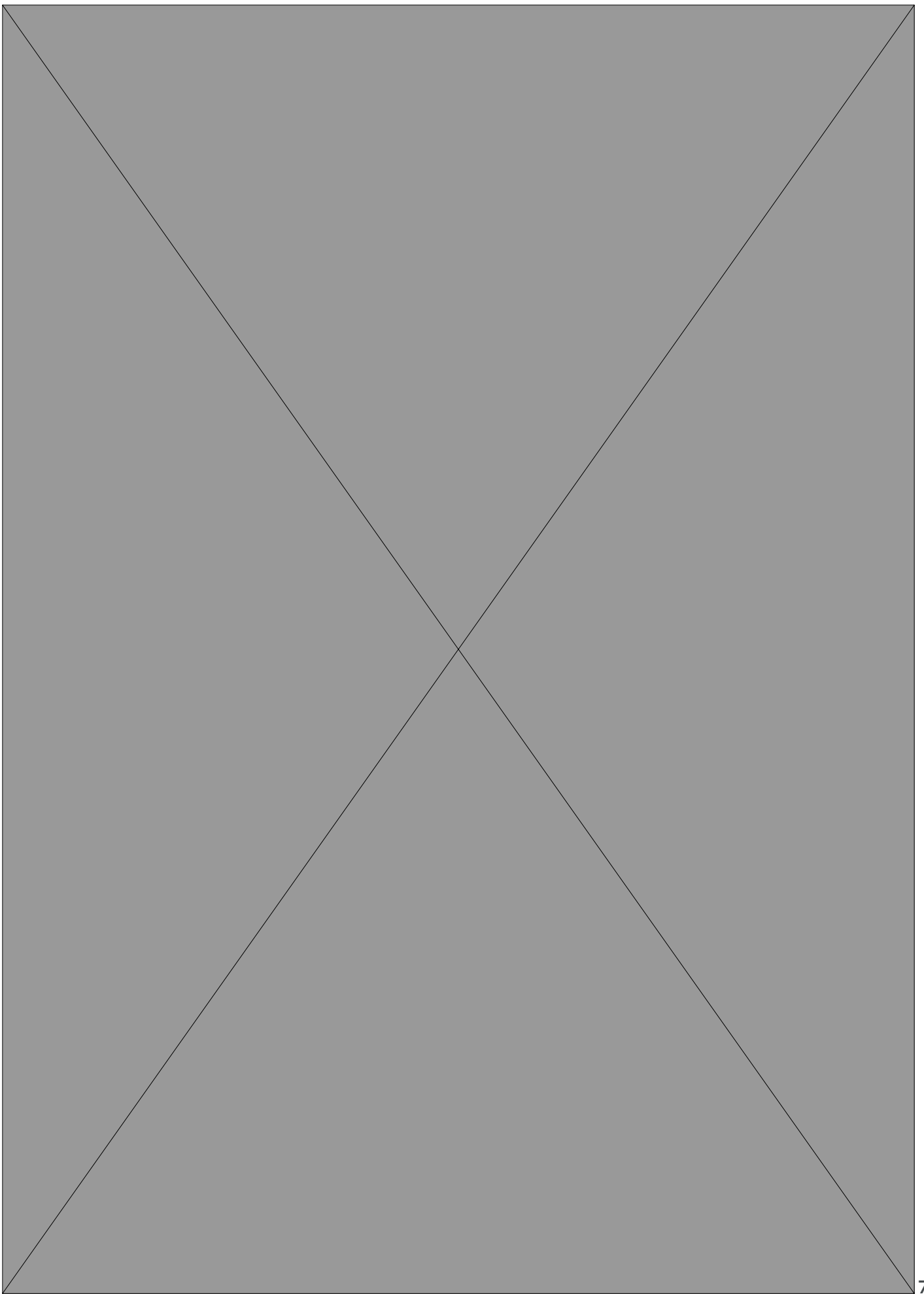




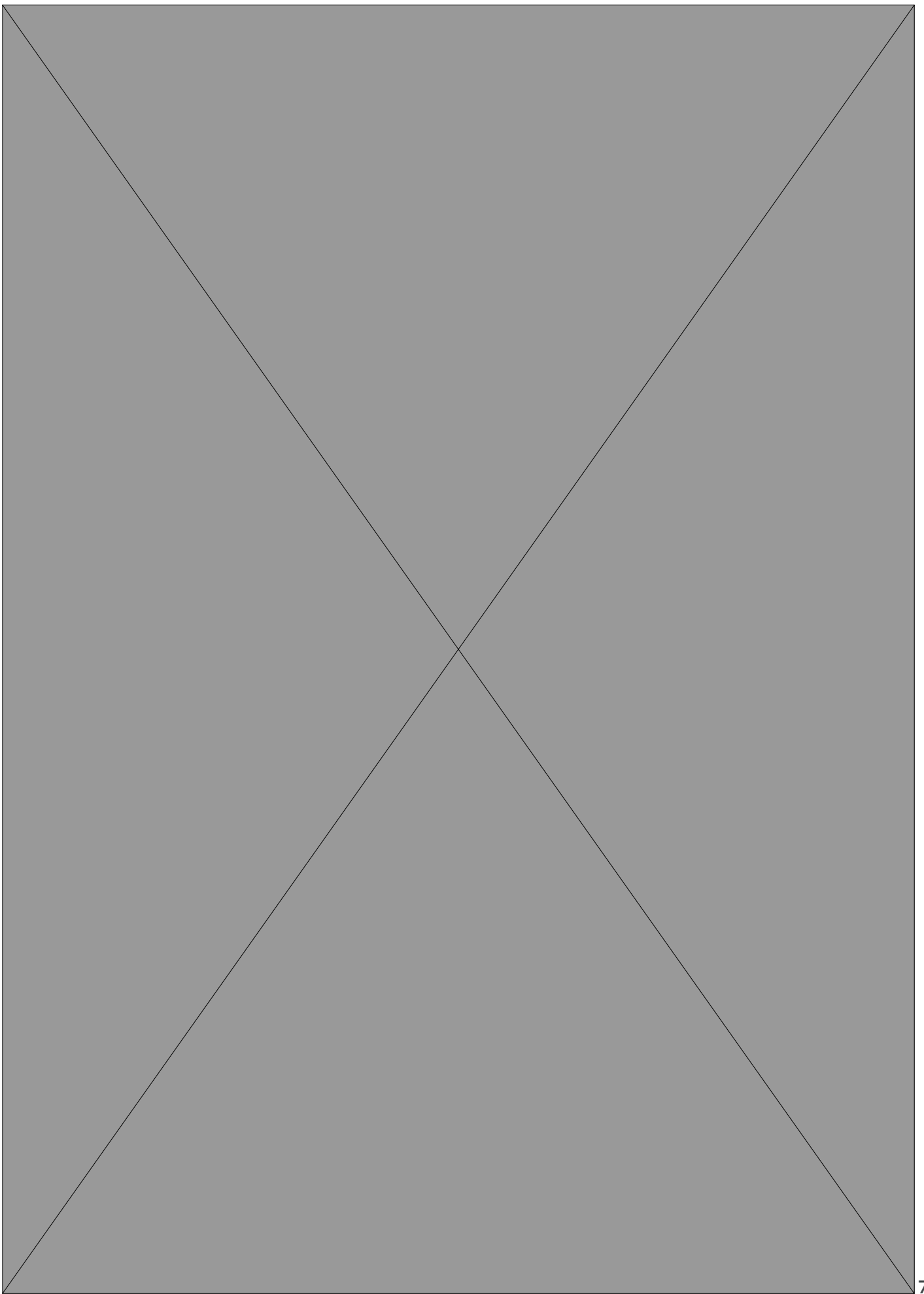




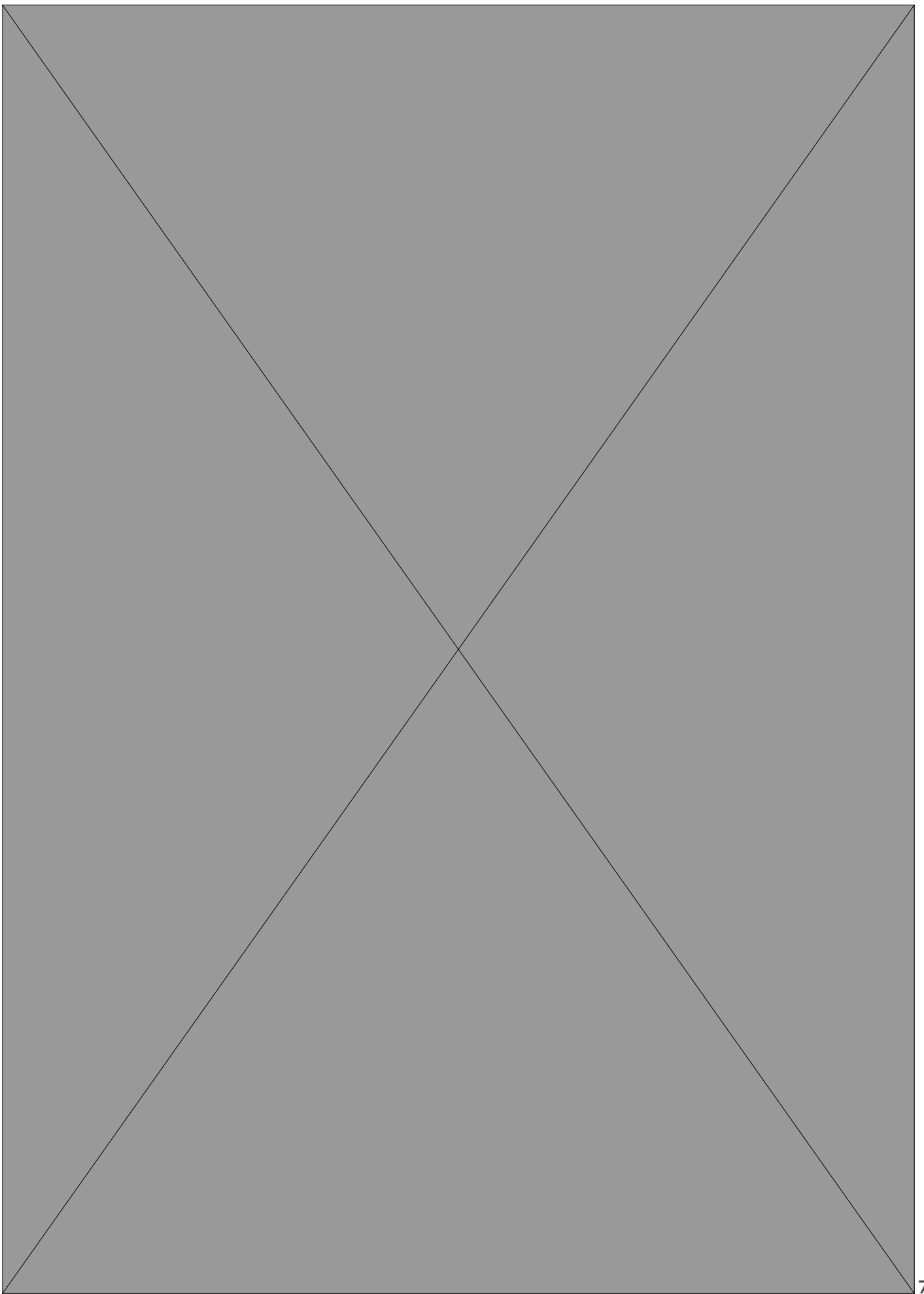


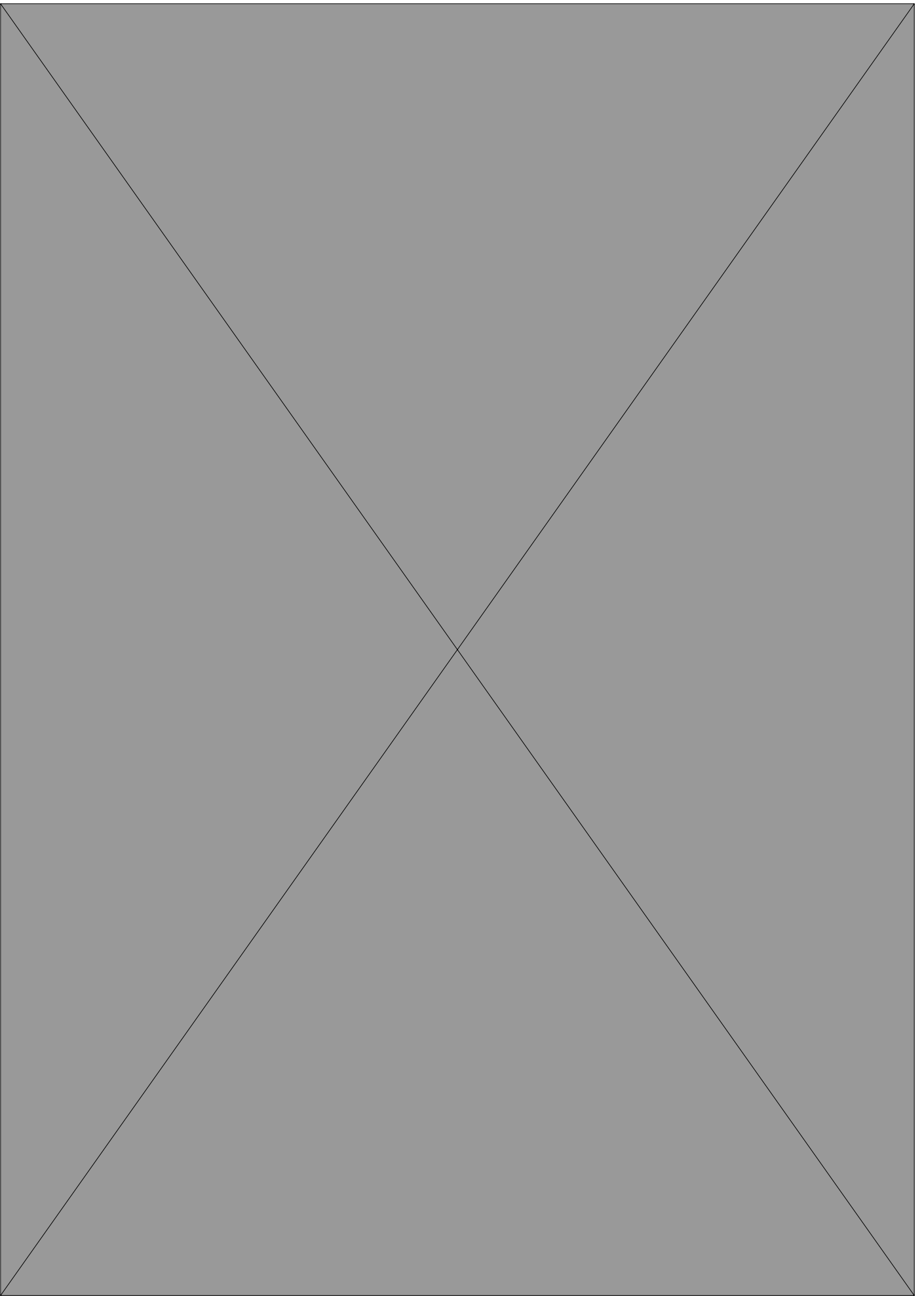




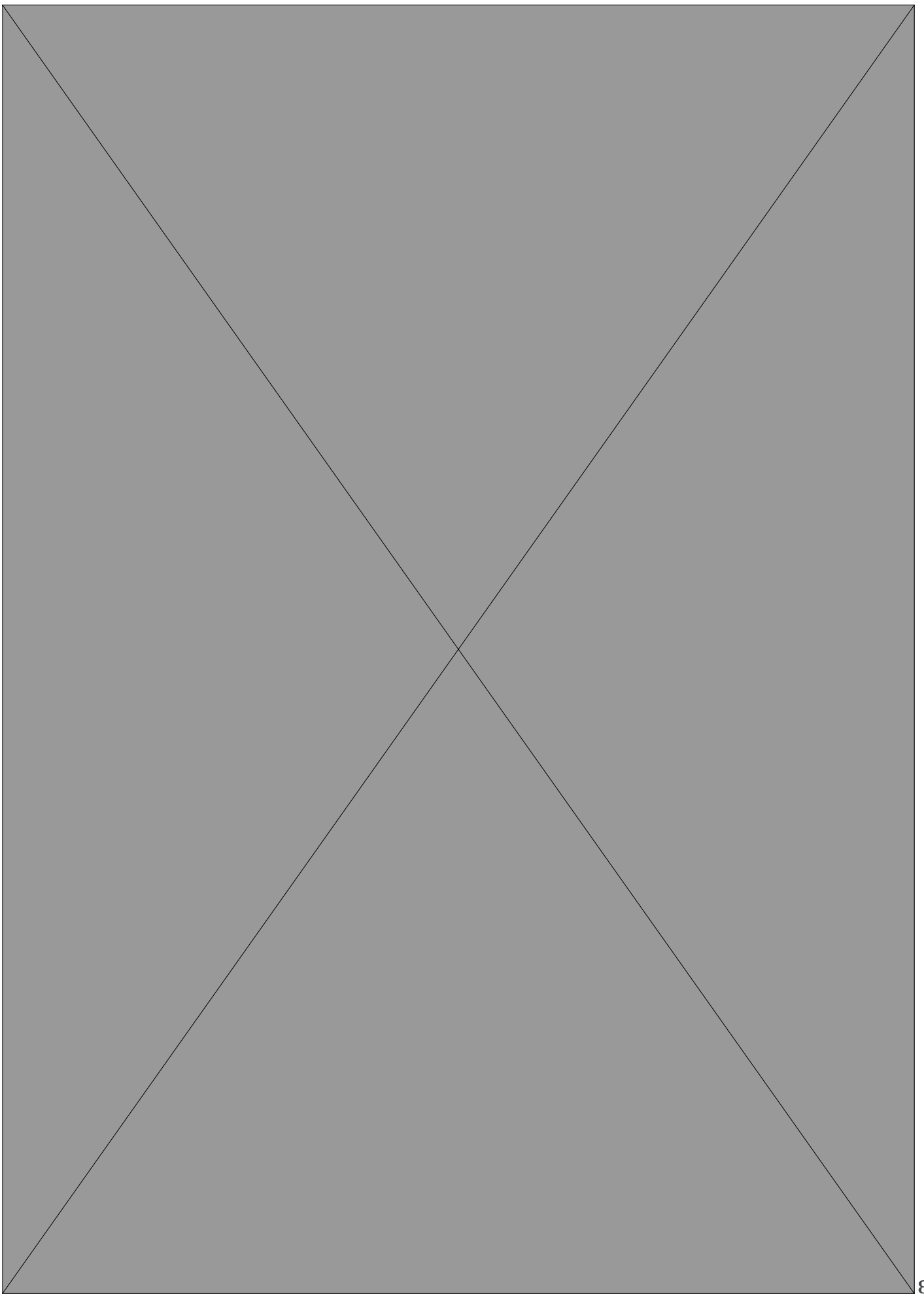




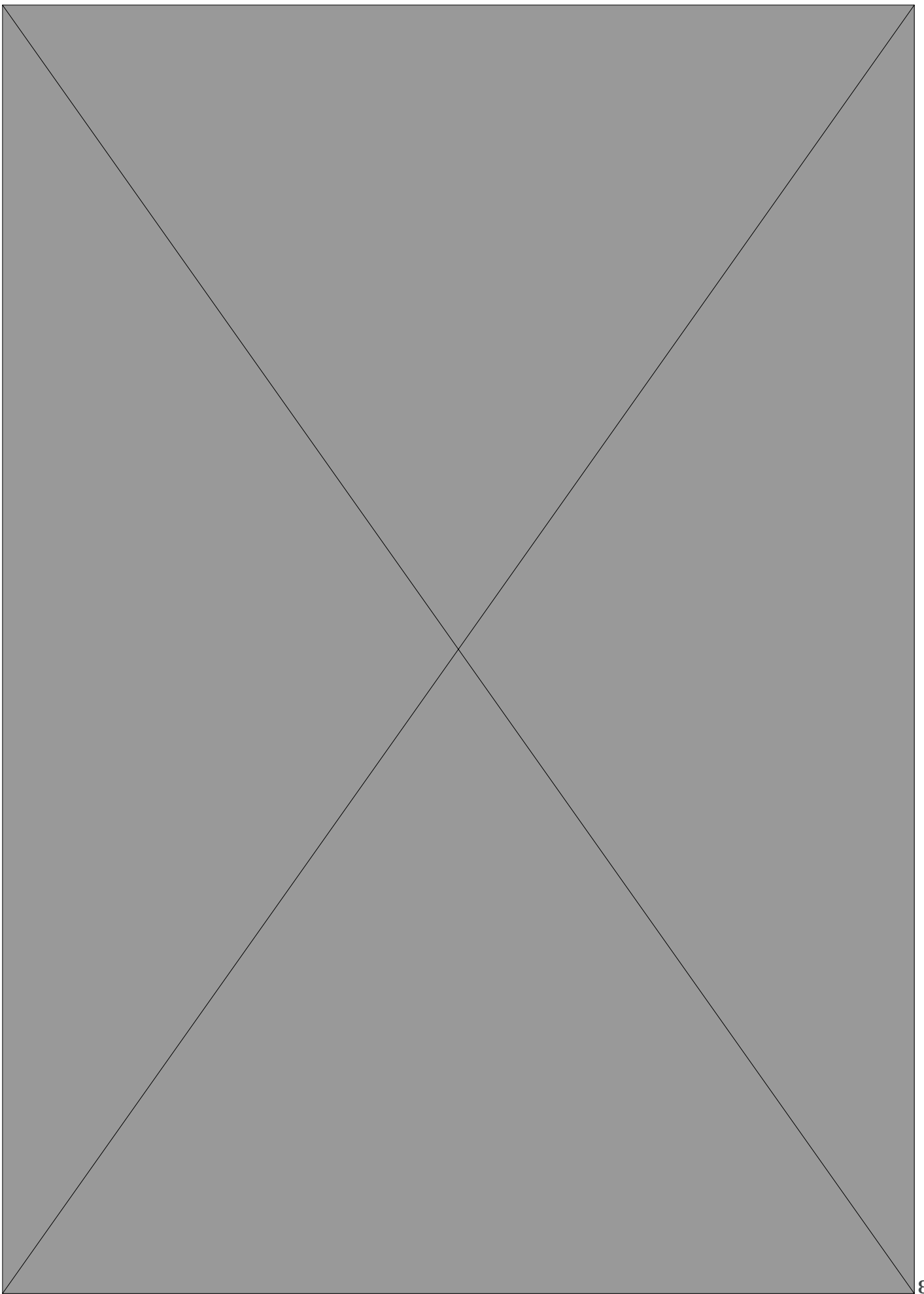




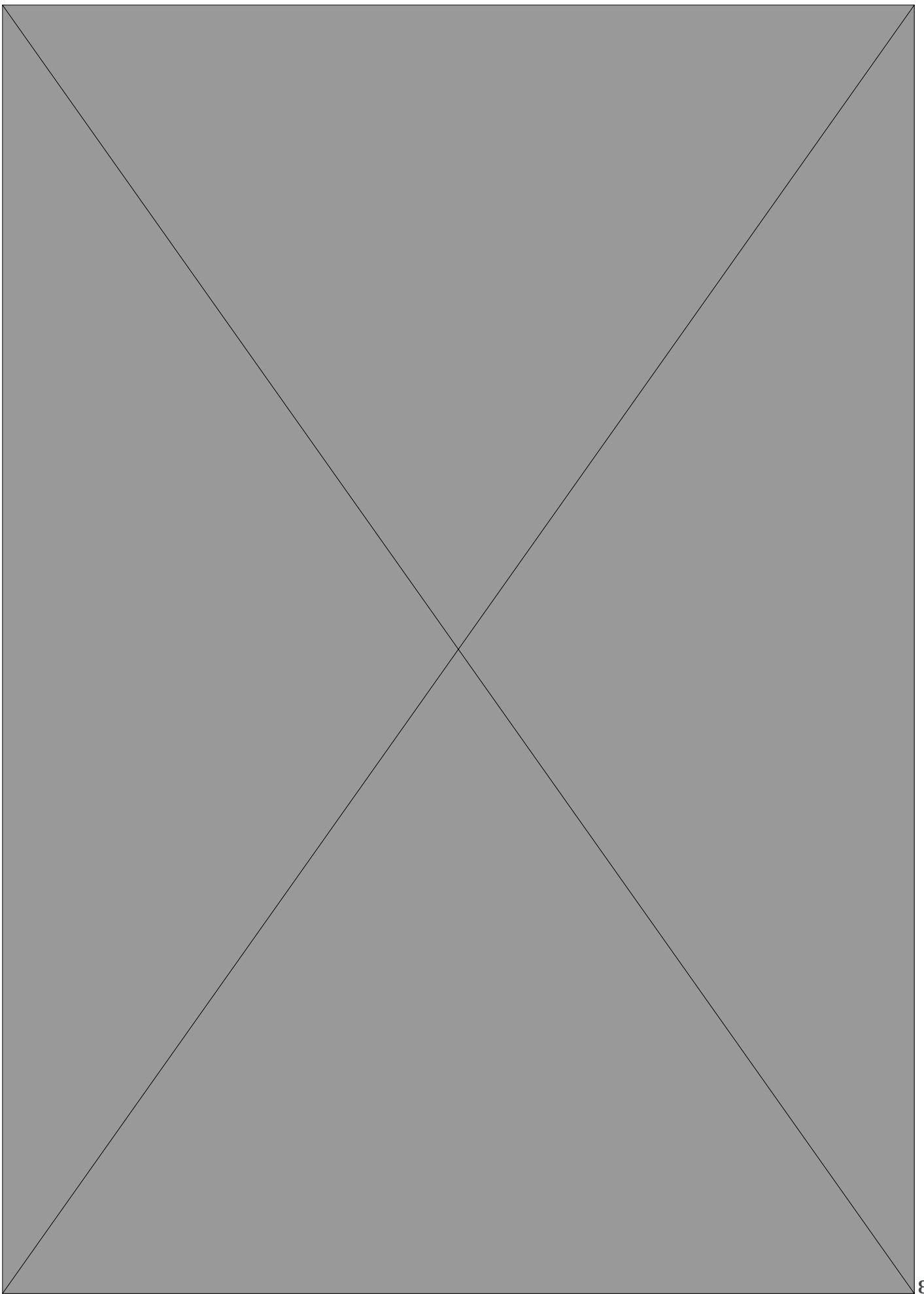




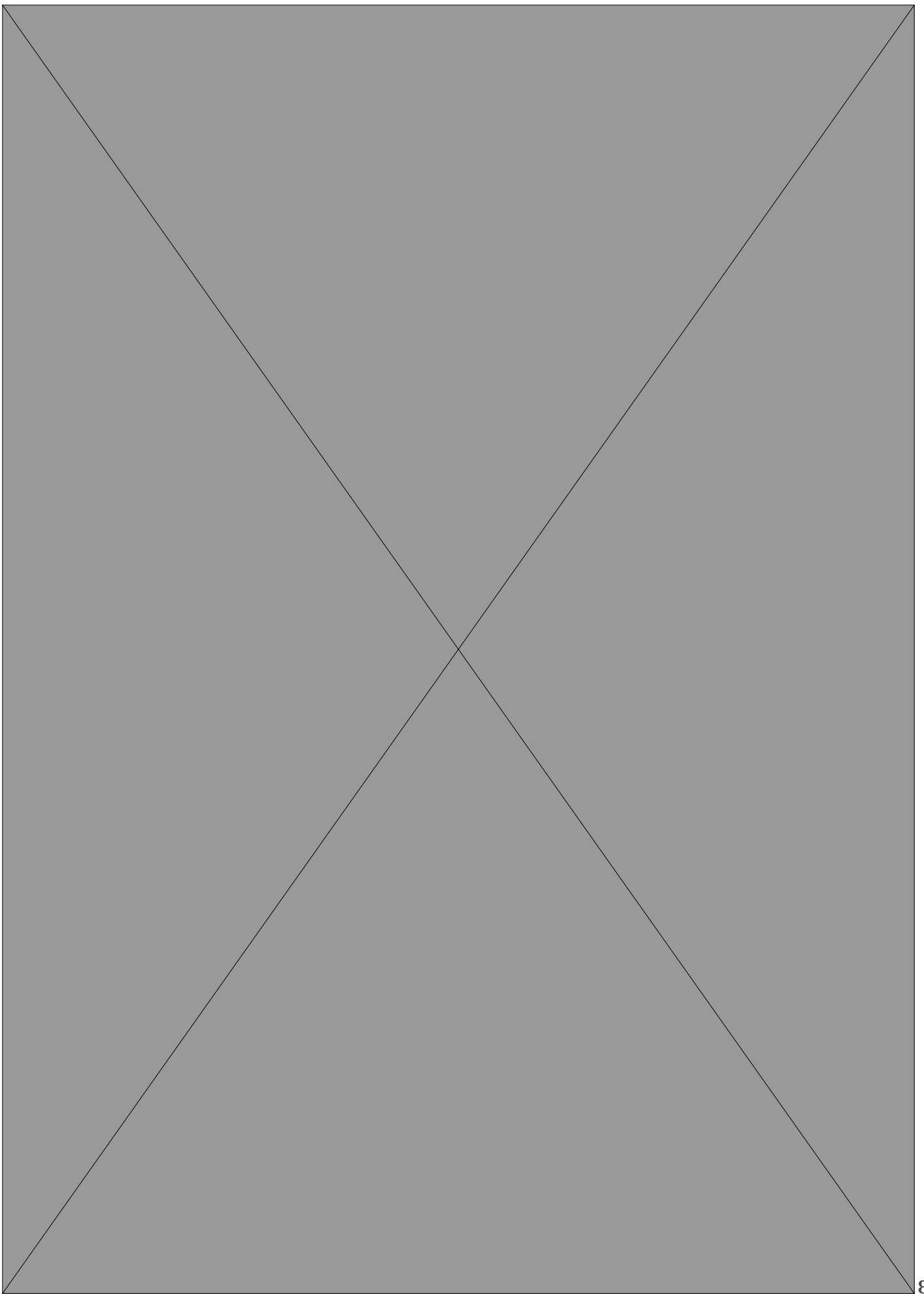






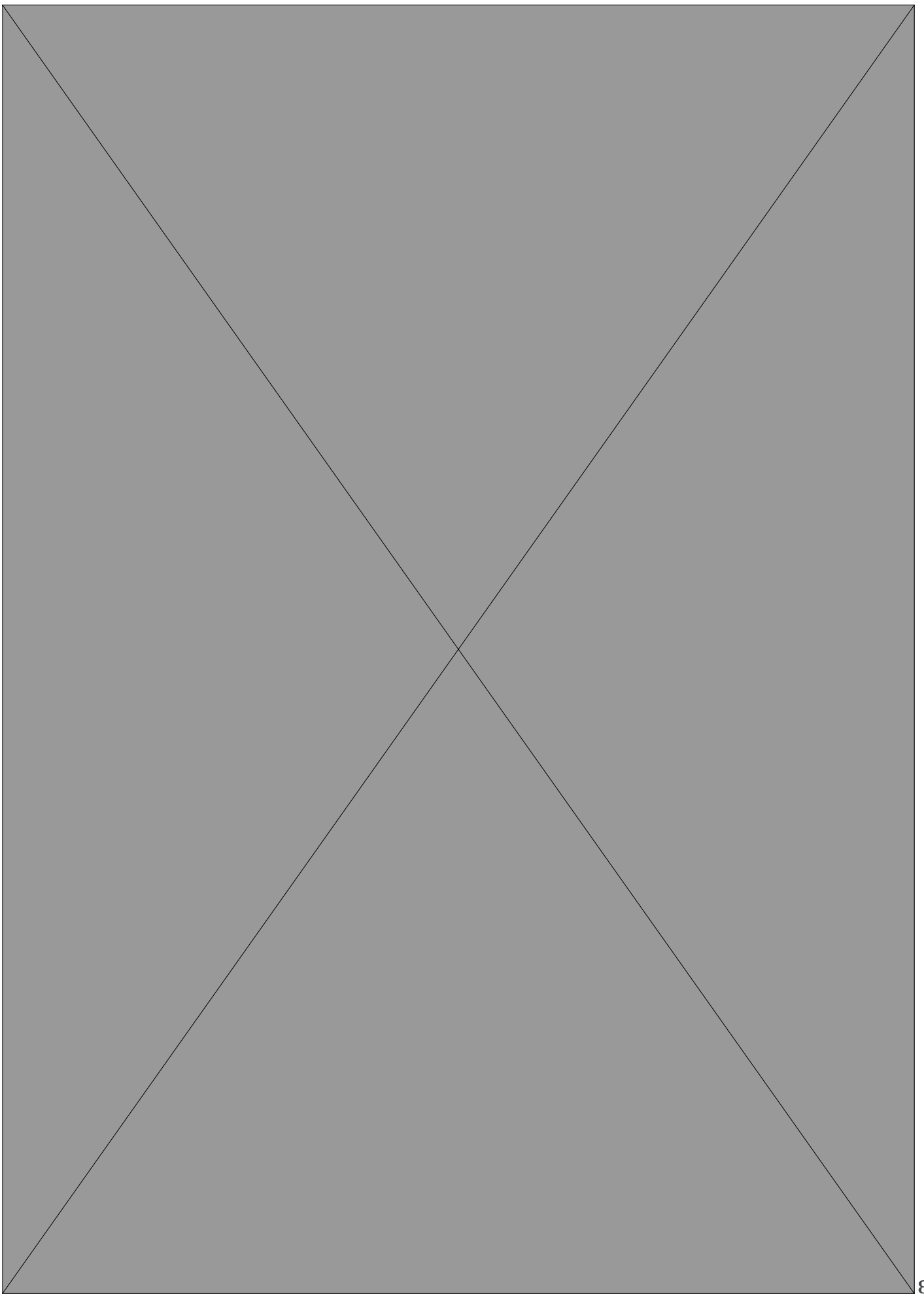




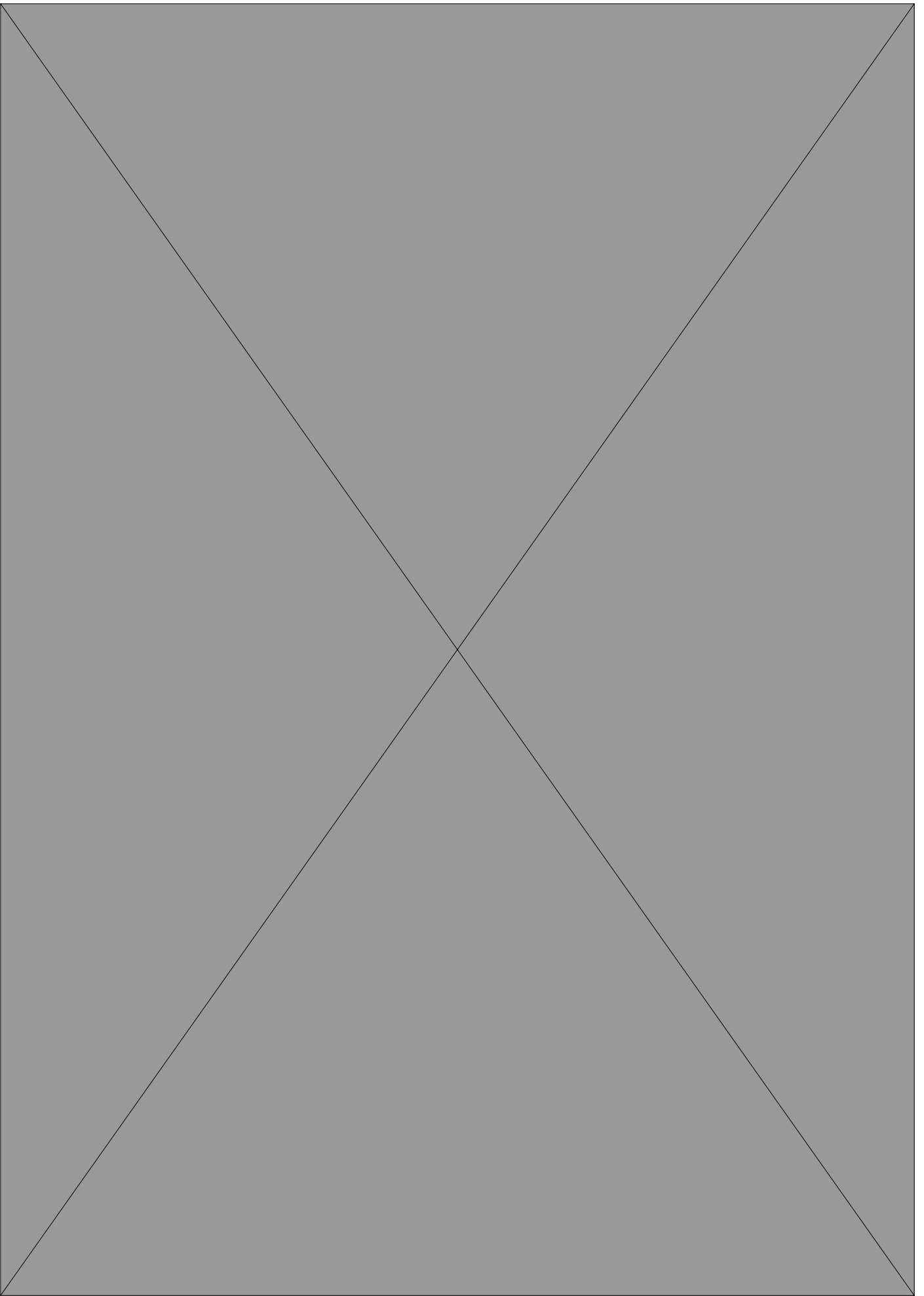


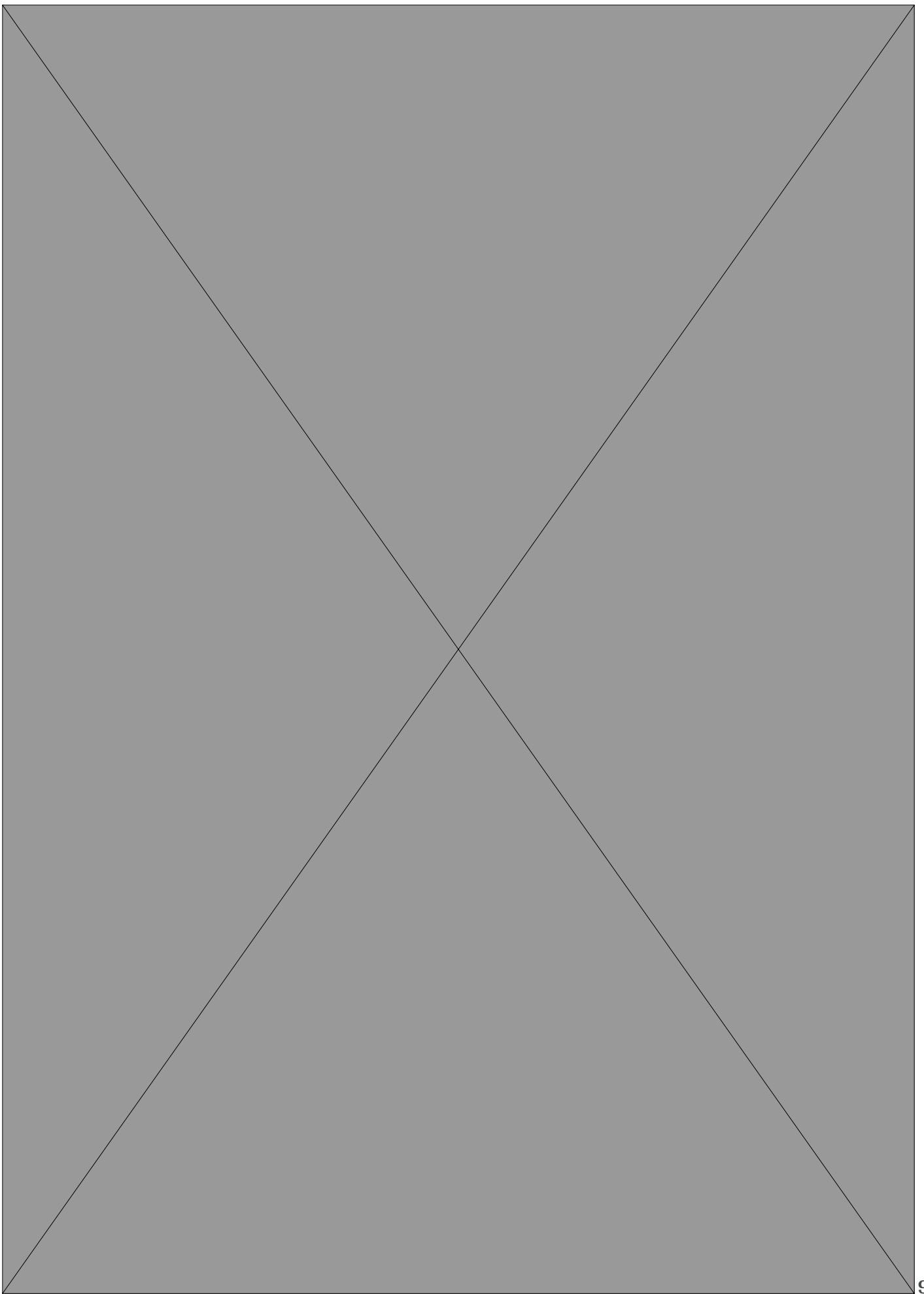




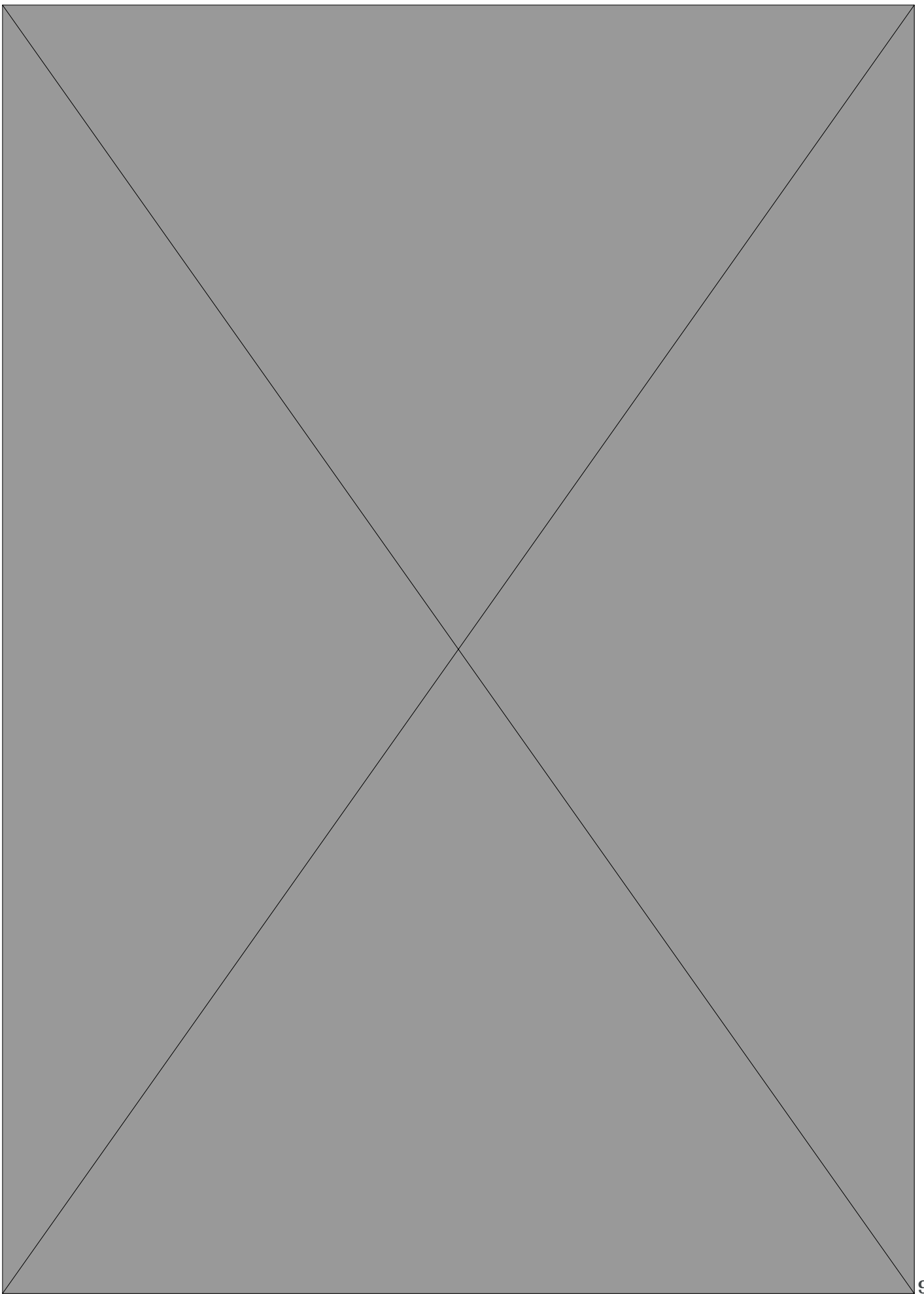


90

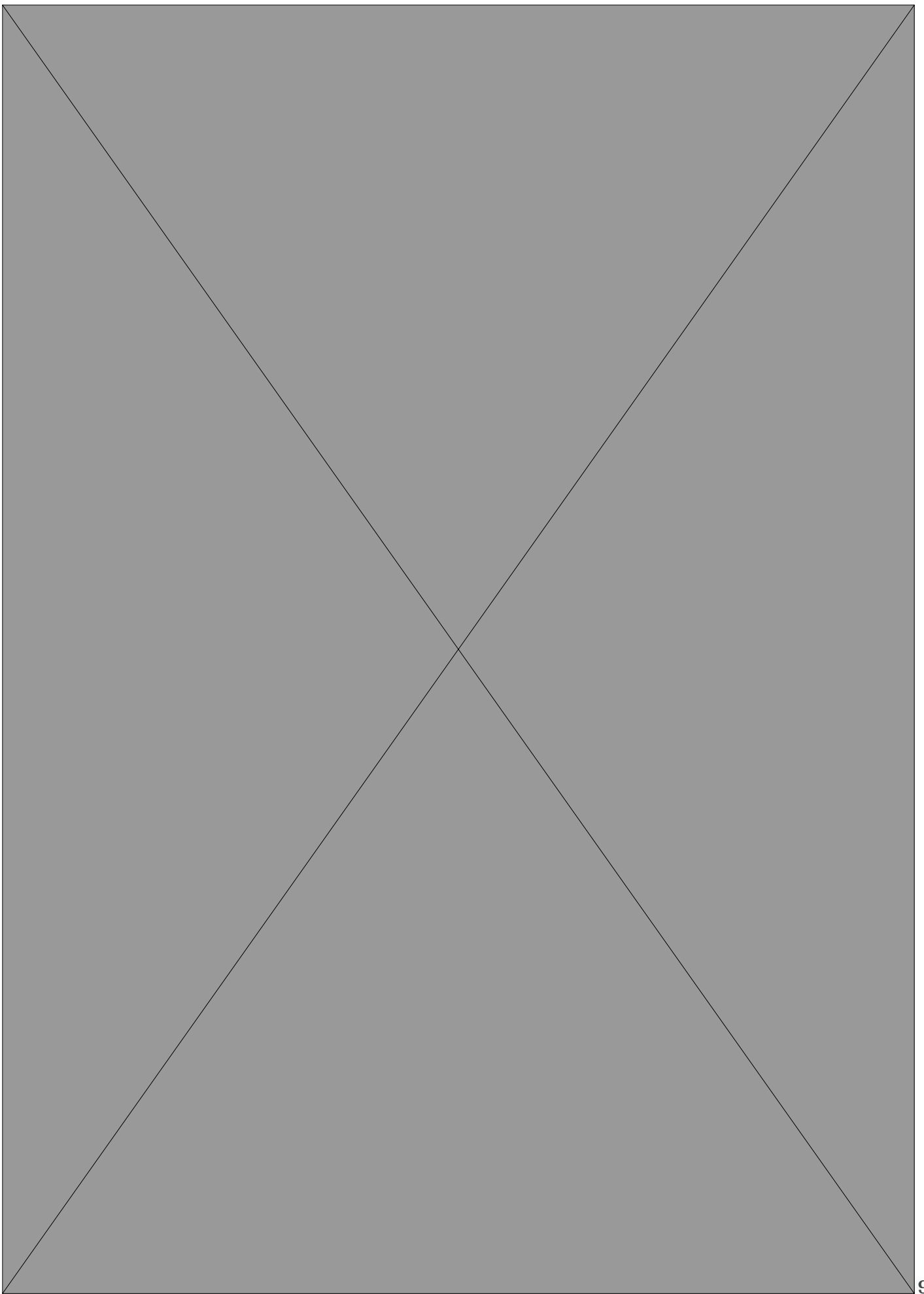












# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802240070	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gry Aune	Mariann Pachfischer
Gateadresse	
Slipsteinneset 12	
Poststed	Postnr
SLENESET	8762
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Arne Olai Jacobsen
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Arne Olai Jacobsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1802240070



## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Aune	c1a6b0b6af7af5f9a155c81ea 02dc0a3341f3031	12.07.2024 16:28:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

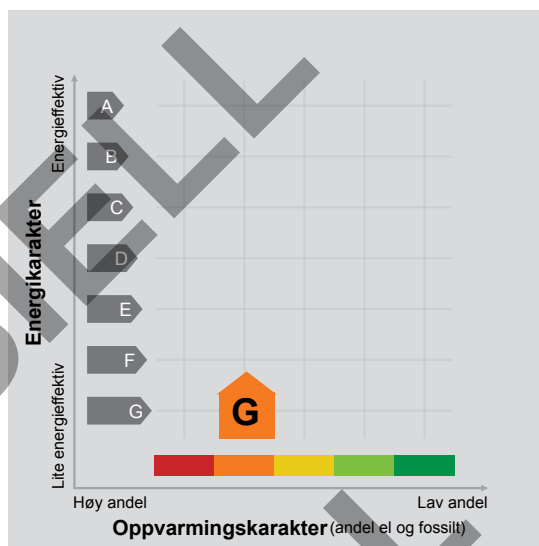
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Pachfischer	6505f835526c97cd949d37 5438c019a0bbabf44b	11.07.2024 12:28:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240070

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Slipsteinneset 12
Postnummer	8762
Sted	SLENESET
Kommunenavn	Lurøy
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188446671
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3b5e24e0-ee35-493d-ab80-5af6ed0727c2
Dato	—



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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)

- Tiltak utendørs

- Tidsstyring av panelovner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere urbryter på motorvarmer

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Fritidsbolig  
**Byggeår** 1924  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 62  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

UOFFISIELL

UOFFISIELL

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Slipsteinneset 12  
Postnummer: 8762  
Sted: SLENESET  
Kommune: Lurøy  
Bolignummer: H0101  
Dato:  
Energimerkenummer: 3b5e24e0-ee35-493d-ab80-5af6ed0727c2

Kommunennummer: 1834  
Gårdsnummer: 12  
Bruksnummer: 115  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 188446671

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømførbud. 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 8: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.



### **Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 16: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 18: 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.

# Ferdigattest nye og eldre byggesaker

## Generelt om ferdigattest

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

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

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

## Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak

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

## Tiltak med ansvarsrett

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

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

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

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

## Selvbygger

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

## Ferdigattest av gamle saker

### Byggesøknader innsendt før 1.1.1998

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

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

#### Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010

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

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

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

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

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

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

#### Tiltak unntatt søknadsplikt

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

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

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

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

#### Nyttige lenker

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



## Meglerinformasjon for eiendom

- Kommunenummer: 1834
- Gårdsnummer: 12
- Bruksnummer: 115
- Festenummer: -
- Adresse: Slipsteinneset 12, 8762 SLENESET
- Referanse: 1802240070
- Ordrenummer: 7922468
  
- Kartutsnitt
  - Plankart og situasjonskart vedlagt.
- Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev
  - Matrikkelbrev vedlagt
- Godkjente bygningstegninger
  - Tegninger finnes ikke i våres arkiv
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
  - Der er ikke ferdigattest, se vedlagt informasjon
- Restanser og legalpant
  - Ingen restanser
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
  - Vannavgift kr 3026,- pr år
- Gjeldende regulering med bestemmelser
  - Kommunedelplan og planbeskrivelse vedlagt
- Veiløsning, vannforsyning og avløpsforhold
  - Tilknyttet privat vei.
  - Tilknyttet kommunalt vannverk
- Feiing
  - Foreløpig ikke pålagt med feiing i fritidsboliger.

Dato 08.07.2024

Daniela Lilius

Lurøy kommune

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1834 - LURØY  
Gårdsnummer: 12  
Bruksnummer: 115

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.07.2024 kl. 10:48  
Produsert av: Torben Østrem - 1834  
Attestert av: Lurøy kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: SOLGLØTT  
Etableringsdato: 01.10.1973  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 12 / 115 1 196,1 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	110730	JACOBSEN ARNE OLAI			1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7361897	392327		1 196,1 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling

01.10.1973

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1834 - 12/4	0
Mottaker	1834 - 12/115	0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Slipsteinneset	34031	12		Grunnkrets: 0112 Sleneset-Moflag Stemmekrets: 3 SLENESET Kirkesokn: 10040501 Lurøy Postnr.område: 8762 SLENESET Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7361897	392327		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 188 446 671	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
<b>Repr.punkt:</b> Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7361897 Øst: 392327	Bruksareal annet:	62	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
<b>Bygningsendningskode:</b>	Bruksareal totalt:	62	Avløp:		Tatt i bruk:
<b>Bygningstype:</b> Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
<b>Næringsgruppe:</b> Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
<b>Bygningsstatus:</b> Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
<b>Energikilder:</b>	Alternativt areal:	0			
<b>Oppvarming:</b>	Alternativt areal 2:	0			

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	62	62	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
34031 Slipsteinneset 12	H0101	Fritidsbolig	62	0	Kjøkken	0	0	12/115

#### SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1834 112 31	HYTTE, SOLGLØTT, SLENESET.



**Bygningsnr:** 300 295 857  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7361899 Øst: 392321  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 20 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 20 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	12/115

#### Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 188 446 698  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7361913 Øst: 392328  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 0 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:  
 Bygning revet/brent:

#### Bruksenheter

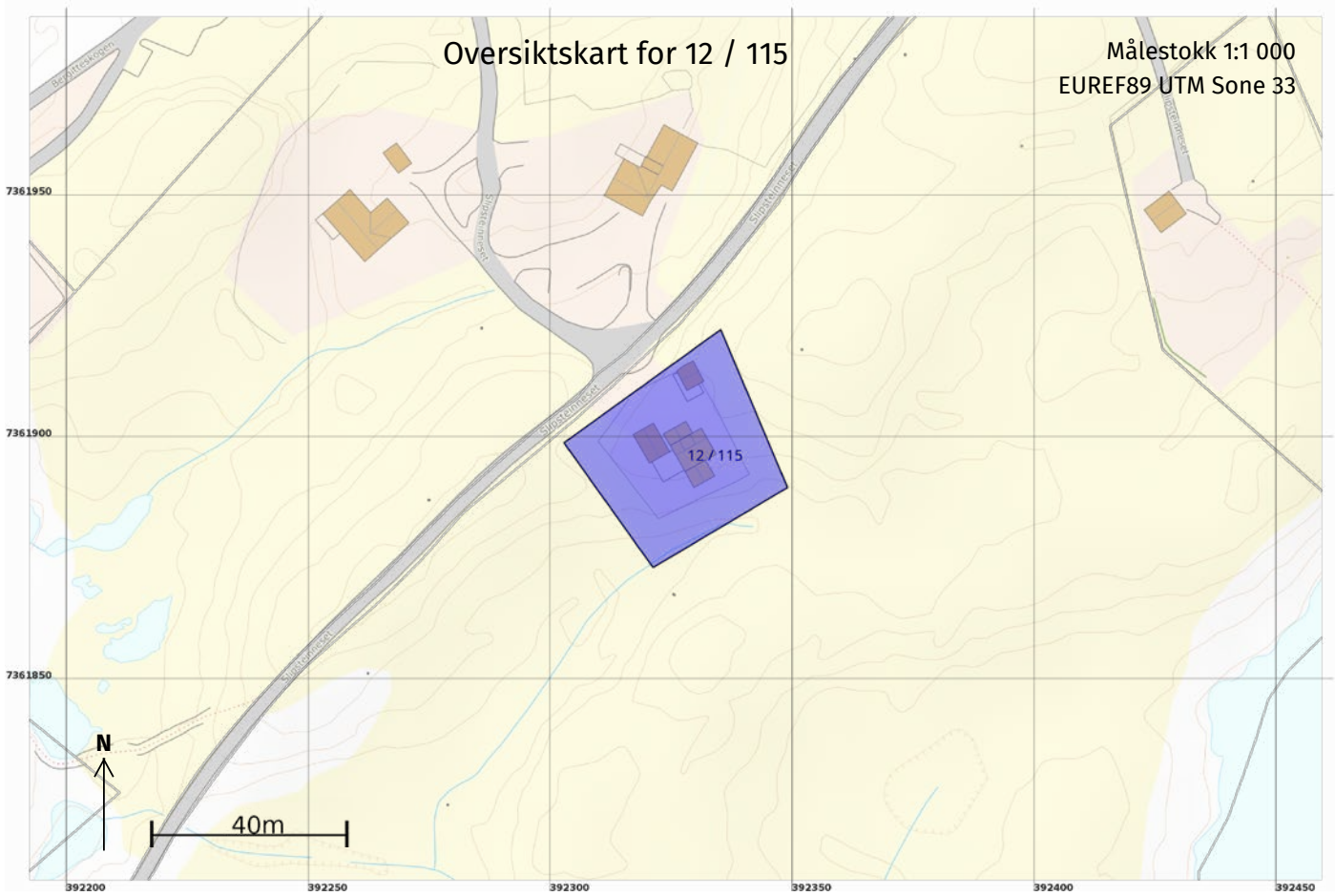
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	12/115

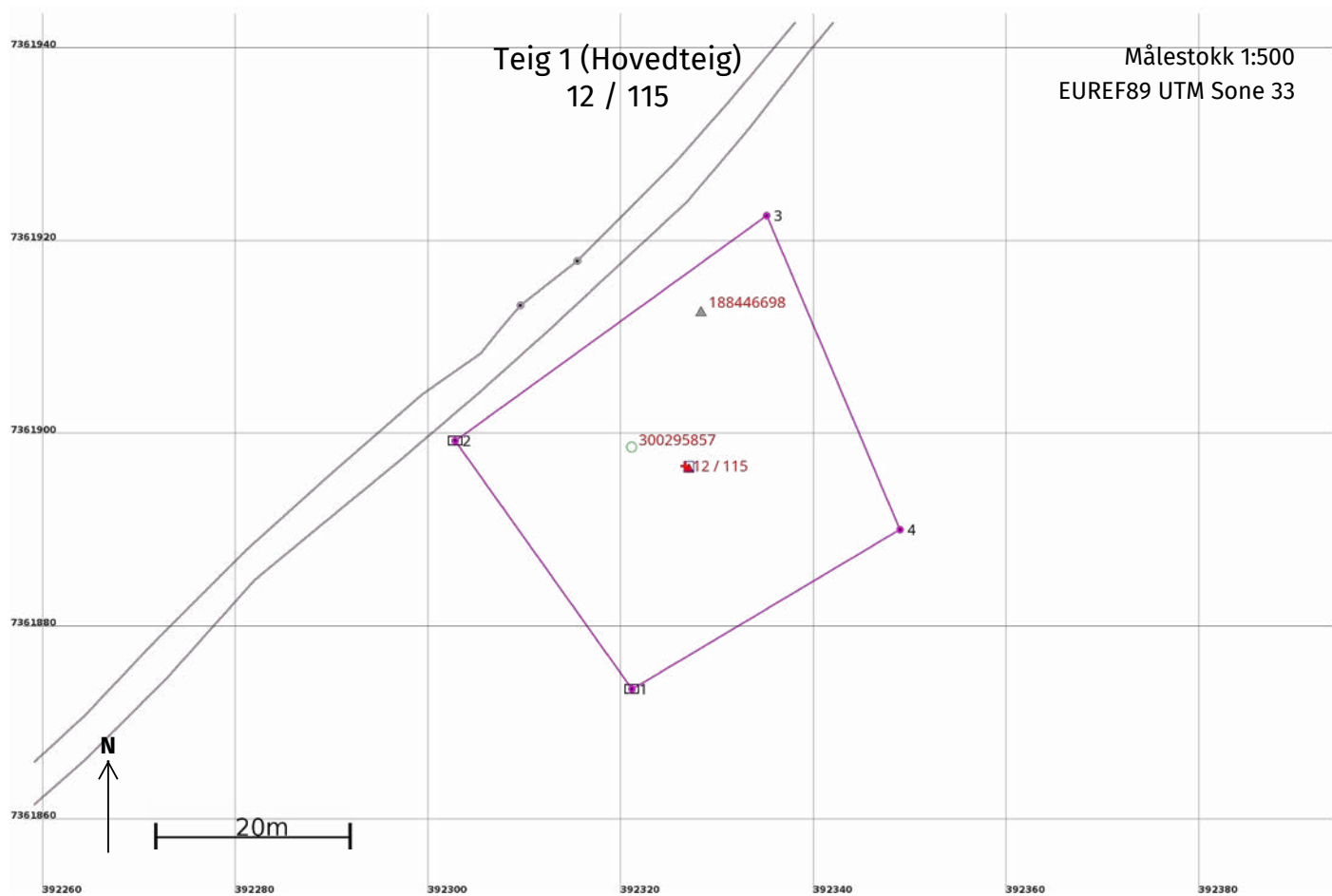
#### SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1834 112 41	SKJUL, SOLGLØTT, SLENESET.

---





08.07.2024 10:48

Matrikelbrev for 1834 - 12 / 115

Side 7 av 8

## Areal og koordinater

Areal: 1 196,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7361897 Øst: 392327

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

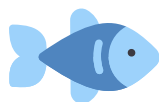
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7361873,92	392321,13	31,60	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7361899,65	392302,79	39,85	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7361922,99	392335,09	35,37	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7361890,44	392348,92	32,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

# Nabolagsprofil

Slipsteinneset 12

## Avstand til sjø

131 m



## Offentlig transport

Onøy kai 52 min   
Linje 345 13.2 km

Onøy skole 56 min   
Linje 345 15.6 km

## Avstand til byer

Mo i Rana 2 t 51 min

## Ladepunkt for el-bil

Lovund Tourist AS 1 t 8 min

## Havner i området

- Sleneset Båtforening  
Drivstoff
- Langneset Gjestehavn



## Aktiviteter

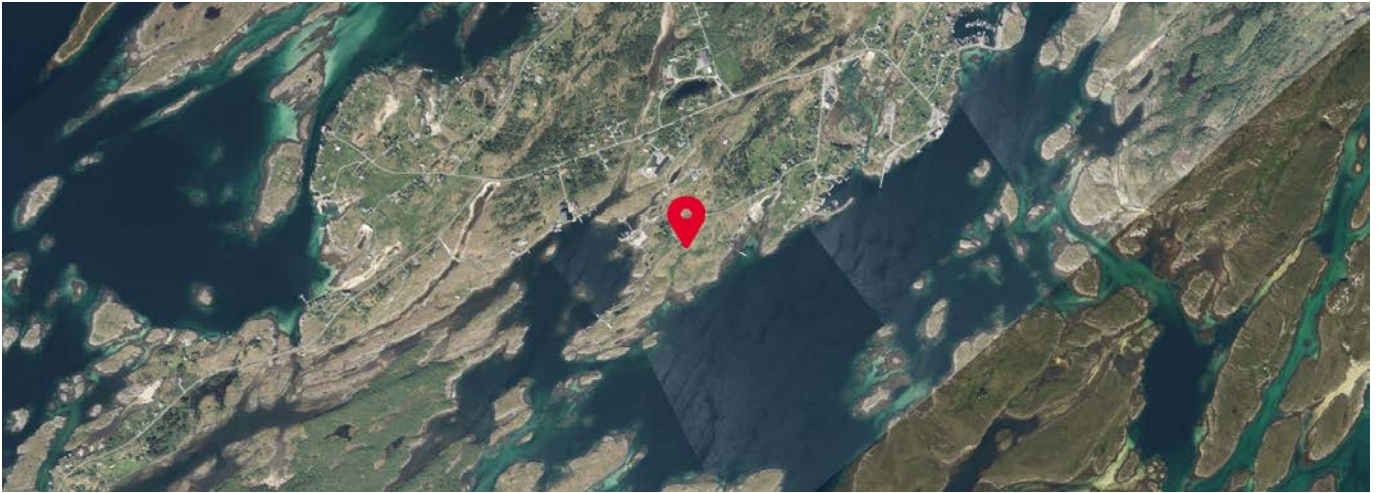
Sleneset Golfklubb 5 min

## Sport

Sleneset gressbane, Sleneset 17 min   
Fotball 1.3 km

## Dagligvare

Joker Sleneset 10 min   
PostNord 0.7 km





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**


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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Slipsteinneset 12  
8762 SLENESETMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer: 1802240070

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

15.08.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre