



aktiv.

Åsheimveien 34, 8890 LEIRFJORD

**Leines - Attraktiv enebolig med alt
på ett plan | Garasje, anneks og
utebod | Kort vei til byen |**



Eiendomsmegler

Lisa Helgesen

Mobil 906 54 452
E-post lisa.helgesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsøns gate 25, 8801 Sandnessjøen.
TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 140,-
Total ink omk.: Kr 4 050 140,-
Selger: Martin Aleksander Andreassen
Bjørnvik
Kristina Jeanette Vean

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 131/187 kvm
Tomtstr.: 1107.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 138
Oppdragsnr.: 1808260019

Leines - Attraktiv enebolig med alt på ett plan | Garasje, anneks og utebod | Kort vei til byen |

Velkommen til en moderne enebolig i Åsheimveien 34, Leirfjord. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område, kun 12 km fra Leland sentrum og 11 km fra Sandnessjøen. Her får du nærhet til naturen og en opparbeidet tomt på 1 107 m² med plen og gruset gårdsplass. Adkomst via offentlig vei og tilknytning til offentlig vannverk og privat septiktank.

Boligen fra 2012 har et bruksareal på 131 m² og inneholder vindfang, stue/kjøkken, gang, tre soverom, omkleddningsrom, to bad, vaskerom og bod. Uteområdet byr på en romslig terrasse på 89 m² med adkomst fra stuen. I tillegg inkluderer eiendommen en garasje på 31 m² og to boder. Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Parkering er tilgjengelig i garasjen og på egen tomt.

Foto: Lene Blomsø



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen16
Tilstandsrapport30
Egenerklæring76
Energiattest83
Forbrukerinformasjon 114
Budskjema 115









1.etasje



Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/seiger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 kvm

BRA - e: 56 kvm

BRA totalt: 187 kvm

TBA: 89 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 131 kvm Vindfang, stue/kjøkken, gang, omkleddningsrom, vaskerom, bod, 2 bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

89 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 6 kvm 2 boder

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Bod

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å

vurdere lovligheten av dette bygget.

Om lag halvparten av boden er plassert over eiendommens tomtegrense. Det er ikke fremlagt noen skriftlig avtale eller annen dokumentasjon som regulerer grenseoverskridelsen.

Manglende avtale kan innebære risiko for fremtidige krav om fjerning eller flytting av boden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1107.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Eiet tomt som har ett areal på ca. 1 107m².

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og barnevennlige omgivelser, ca. 12 km fra sentrum på Leland og ca. 11 km fra Sandnessjøen sentrum. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Området er regulert til boliger og har en opparbeidet tomt med plen samt gruset innkjørsel og gårdsplass. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk med privat stikkledning og har privat avløp via septiktank. Nærområdet består hovedsakelig av tilsvarende småhusbebyggelse og villaeiendommer.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av bolig, garasje, bod 1 og bod 2. Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 2012.

Byggegrunnen består av ukjente masser.

Fundamenteringen for terrassen er utført med støpte peler og mark.

Grunnmuren er konstruert av isolerte elementer.

Eiendommen har naturlig drenering, og det er anbefalt å lede takvannet bort fra konstruksjonen, da det ikke er rom under terreng som krever drenering.

Ytterveggene er bygget av bindingsverk i tre og er utvendig kledd med liggende kledning.

Boligen har en valmtakkkonstruksjon i tre med et ikke-luftet loft og undertak av duk. Taktekingen består av steinbelagte stålplater fra byggeåret.

Taket er utstyrt med renner og nedløp i metall, to luftehatte, og en fastmontert takstige til pipen, som er tekket med et heldekkende beslag med bue.

Etasjeskillet er et støpt betonggulv mot grunn.

Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Eiendommen har en terrasse med et malt, liggende rekkverk, der konstruksjonen er i tre og innfestet i

bygningskroppen. Til terrassen er det en trapp i tre. I tillegg finnes det en levegg av tre og vindu, samt et varmpumpehus i tre.

Eiendommen inkluderer en bod fra 2016, fundamentert på støpte søyler med et bjelkelag av tre og stubbeloftskonstruksjon. Ytterveggene er av reisverk i tre med liggende kledning, og taket er et pulttak tekket med profilerte stålplater.

Garasjen fra 2023 har en støpt betongsåle på grunn og grunnmurer av betong. Ytterveggene er av bindingsverk i tre med liggende kledning, og taket er et saltak tekket med profilerte stålplater.

En annen bod fra 2016 er fundamentert på støpte søyler med et bjelkelag av tre. Ytterveggene er av reisverk i tre med liggende kledning, og taket er et pulttak tekket med profilerte stålplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking
Avvik: Det er noe mose på den ene siden av taket. Det er registrert at takplater er skjøtet i samme lekterekke uten forskyvning. Det er rust på skruene.

- Veggkonstruksjon
Avvik: Det mangler musebånd/lusing i hjørnekassene.

- Vinduer
Avvik: Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen. Enkelte vinduer er noe værslitte. Enkelte sprossefester har noe rust.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket og terrassen fremstår som værslitte, med synlige tegn til slitasje på overflater og maling.
Terrassen er fundamentert direkte på grunn.

- Overflater
Avvik: Sparkel over hull i soverom.
Sprekk og enkelte løse gulvfliser ved inngangsdøren i vindfang.

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

- Innvendige dører
Avvik: Det er registrert fuktsvell på baderomsdørene.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 1 - Overflater vegger og himling
Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er ikke montert bunnlist.
Det er benyttet dykkert for å feste platene rundt det vegghengte toalettet.
Våtromsplater er ikke montert i henhold til produsentens leggeanvisning.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 1 - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å

synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 2 - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Våtromsplater er ikke montert iht. produsentens leggeanvisning.
Det er ikke montert bunnlist.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 2 - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Enkelte fuger har noe avkalking og er ikke utført i henhold til fagmessig standard.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er ikke montert bunnlist på våtromsplatene.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Enkelte fuger har noe avkalking og er ikke utført i henhold til fagmessig standard.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Det er ikke benyttet egnet nippel for hovedvannledning inn i rørskapet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Lufterøret til avløpsanlegget er ikke isolert på kaldloftet.

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Avvik: Ringjordingskabel ligger over bakkenivå.
Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.
Enkelte grunnmurselementer har sprekker.
Det er fuktskadet grunnmursplate på hjørnet av huset.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn

mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Septiktank
Avvik: Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er registrert noe rust på enden av takstigen.
Mansjetten rundt pipen har løsnet i det ene hjørnet.

- Dører
Avvik: Det er registrert fuktskader i ytterdøren.

- Utvendige trapper
Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Levegg og varmpupehus
Avvik: Det er påvist råteskader i både levegg og varmpumpehus.
Taket på varmpumpehuset er montert feil vei og leder ikke vann bort fra taket, noe som øker risikoen for ytterligere fuktskader.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 1 - Overflater Gulv
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Enkelte fuger har noe avkalking og er ikke utført i henhold til fagmessig standard.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 1 - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
Det er ikke sammenhengede membran mellom sokkelfliser og baderomsplater i våtsonen under badekaret.

- Kjøkken - 1. Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Fuktsvell i veggplater bak koketopp og i benkeplaten over oppvaskmaskin.
Sprekk i deksel på komfyrvakt.
Folien har løs på flere fronter.
Enkelte fronter tar i hverandre.

Verditakst

Kr 3 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja
Beskrivelse: Feil i henhold til tilstandsrapport.

2. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Firmanavn: HB rør, 2024; Eget faglært arbeid, 2024; Ufaglært, 2026
Beskrivelse: Skifte vvb på vaskerom, justering av reduksjonsventil; Skifte defekte spotter og dimmer på begge bad; Tette rundt rør i våtromsplate, fugging.

8. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Privat faglært arbeid, 2025; Privat faglært person, 2025; Privat faglært arbeid, 2025
Beskrivelse: El Installasjon i aneks; Innredning av aneks; Installert elbil lader i garasje.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Ja
Beskrivelse: I henhold til seneste tilstandsrapport er det ved ett takrennedløp ikke fall vekk fra huset.

17. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: HB RØR, 2024

Beskrivelse: Skifte vvb på vaskerom.

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

20. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja
Beskrivelse: Sensor feil i ventilasjonsanlegg.

21. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Firmanavn: Privat faglært arbeid, 2025
Beskrivelse: Skifte sensor i ventilasjonsanlegg.

22. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Privat faglært arbeid, 2025
Beskrivelse: Skifte sensorer på ventilasjonsanlegg.

27. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Privat faglært elektriker, 2025
Beskrivelse: Installasjon i aneks og delvis i garasje.

37. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja
Beskrivelse: Forrige tilstandsrapport fra 2024.

41. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja

Standard
Kjøkken
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, laminerte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1 i første etasje
Badet har flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler. Veggene har våtromsplater og himlingen har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Bad 2 i første etasje
Badet har flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler. Veggene har våtromsplater og himlingen har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Vaskerom i første etasje
Vaskerommet har flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler. Veggene har våtromsplater og himlingen har himlingsplater. Rommet har

utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte himlingsplater.
Det er gulvvarme i stue/kjøkken og vindfang.

- Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekraner er plassert i rørskap på vaskerommet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Systemair fra byggeår er plassert i bod. Eier opplyser at filter byttes to ganger i året.
- Varmepumpe: Luft-til-luft varmpumpe av merket Hyundai fra byggeår i stuen.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 190 liter av merket Oso fra 2024, plassert i vaskerom.
- Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer og måler er plassert i bod. El-installasjonen er i hovedsak fra 2012.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Varmtvannstank på ca. 190 liter av merket Oso fra 2024 plassert i vaskerom.

TV/Internett/Bredbånd

Signal Alt i box

Parking

Parkering i garasje eller på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling. Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverket.

Diverse

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

oppdraget:

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Det er gulvvarme i stue/kjøkken og vindfang, samt termostatstyrte elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 950 000

Omkostninger kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

100 140 (Omkostninger totalt)
117 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års
varighet)
119 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år
med Advokatforsikring for boligeiere)

4 050 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 067 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 069 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med
Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 926 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: 8926,00
Beregnet eiendomsskatt: kr 6482,00

Totalt: kr 15.408,00

Eiendomsskatt
Kr 6 482 for år 2026

Formuesverdi primærbolig
Kr 950 857 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 803 426 for år 2024

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

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 50, bruksnummer 138 i Leirfjord kommune.

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

08.09.2011 - Dokumentnr: 716204 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1822 Gnr:50 Bnr:86

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 16.05.2024. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Bod: Ferdigattest nytt bygg - ikke boligformål under 70 kvm.

Garasje og bod:
Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov).
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.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.
Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasje og bod. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.
Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
16.05.2024.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Reg.plan leines bolig og industrifelt (plan-ID 30068). Eiendommen er regulert til boliger.. 04.03.1985

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv. no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/ hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv. no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av

budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Budgivning i forbrukerforhold

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

anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900 ,- oppgjørshonorar kr 5.500 ,- og visninger kr 2000 , -. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lisa Helgesen
Eiendomsmegler
lisa.helgesen@aktiv.no
Tlf: 906 54 452

Ansvarlig megler bistås av

Lisa Helgesen
Eiendomsmegler

lisa.helgesen@aktiv.no
Tlf: 906 54 452

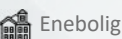
Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,
organisasjonsnummer 979158580
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

01.04.2026

Tilstandsrapport



Enebolig

Åsheimveien 34, 8890 LEIRFJORD

LEIRFJORD kommune

gnr. 50, bnr. 138

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 04.12.2025

Oppdragsnr.: 20914-4410

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RJ3284

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold

Vår ref: Sindre Jakobsen



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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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



Medansvarlig

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





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	187 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m²
Totalpris	3 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bod

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

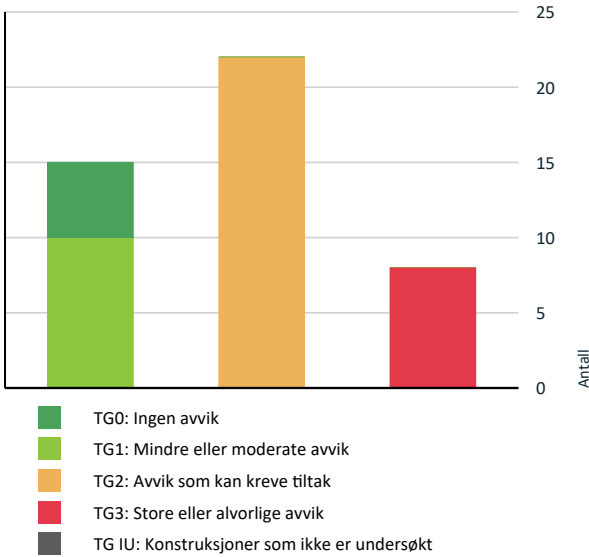
Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Kommentar:

Om lag halvparten av boden er plassert over eiendommens tomtengrense. Det er ikke fremlagt noen skriftlig avtale eller annen dokumentasjon som regulerer grenseoverskridelsen. Manglende avtale kan innebære risiko for fremtidige krav om fjerning eller flytting av boden.

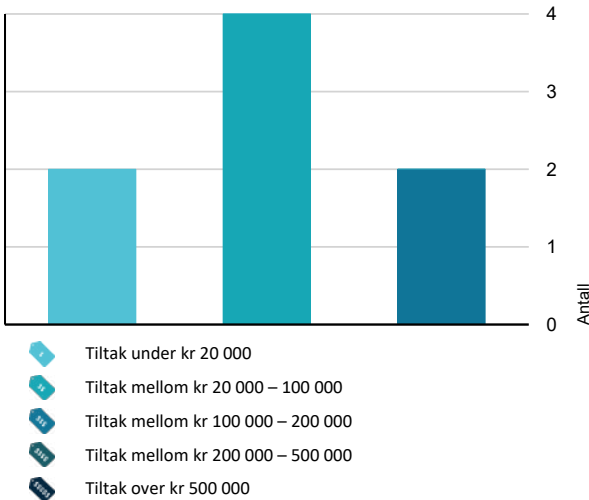
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Levegg og varmekuldehus [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2012

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen holder generelt god standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Kommentar

I flg. ferdigattest.

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Steinbelagte stålplater.

Årstall: Byggeår.

Type undertak: Duk.

Årstall: Byggeår.

Taket er besikttet fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mose på den ene siden av taket.

Det er registrert at takplater er skjøtet i samme lekterekke uten forskyvning.

Det er rust på skruene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes for å hindre skade på taktekkingen og redusert levetid.

Takplatene bør monteres i henhold til monteringsanvisningen for å redusere risikoen for lekkasjer og svekket styrke i tekkingen, og dermed unngå fremtidige skader på taket.

Rust på skruene bør utbedres ved å bytte ut rustne skruer for å forhindre videre korrosjon og redusert festeevne, noe som kan føre til lekkasjer og skade på takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall fra byggeår.
To luftehatter på taket.
Fastmontert takstige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er registrert noe rust på enden av takstigen.
Mansjetten rundt pipen har løsnet i det ene hjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Plattform for feier må monteres.

Det bør utbedres rust på enden av takstigen for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av stigenes bæreevne.
Mansjetten rundt pipen bør festes på plass for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Snøfangere må monteres på taket for å hindre snøras, spesielt over inngangspartier og områder med ferdsel, for å redusere risiko for personskafe og materielle skader.
Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og redusert levetid på nærliggende konstruksjoner.
Er skorsteinen høy (over 1,2m), kreves feieplattform, stigtrinn på pipa eller at skorsteinen utrustes med feieluke. Hensikten med et dette kravet er blant annet å unngå sideveis belastning som kan skade pipa.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler musebånd/lusing i hjørnekassene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres musebånd eller lusing i hjørnekassene for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende musebånd er økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn og forårsake skader på isolasjon og trekonstruksjoner.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak takkonstruksjon av tre med ikke luftet loft.
Undertak av duk.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i 1. etasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Enkelte vinduer er noe værslitte.

Enkelte sprossefester har noe rust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres oppbrett på beslag under vindu mot vindusmyg for å hindre at vann kan renne inn bak kledningen.

Konsekvensen av manglende oppbrett er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Værslitte vinduer bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og redusere risikoen for råte og ytterligere forringelse.

Rustne sprossefester bør utbedres/fjernes for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av festene.



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader i ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må iverksettes tiltak for å utbedre fuktskader i ytterdøren for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risikoen for redusert levetid og funksjonssvikt på døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 89 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 87,5 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler og mark. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket og terrassen fremstår som værslitte, med synlige tegn til slitasje på overflater og maling.

Terrassen er fundamentert direkte på grunn.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør heves til minimum 1,0 meter for å oppfylle dagens krav til rekkverkshøyde, og åpningene bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskrifter. Dette vil redusere risikoen for fallulykker og øke sikkerheten.

Overflater bør vedlikeholdes for å hindre videre forvitring og redusere risiko for råte og skader på treverket.

Terrassen er fundamentert direkte på grunn, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på konstruksjonen dersom drenering og beskyttelse mot fukt ikke er tilstrekkelig.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av fundamenteringen av terrasse.



Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter må sikres med rekkverk.
Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Levegg og varmepupehus

Beskrivelse

Levegg av tre og vindu.
Varmepumpehus av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i både levegg og varmepumpehus.
Taket på varmepumpehuset er montert feil vei og leder ikke vann bort fra taket, noe som øker risikoen for ytterligere fuktskader.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader i levegg og varmepumpehus må utbedres, og taket på varmepumpehuset må monteres korrekt slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre fuktskader, forringelse av materialer og redusert levetid på konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Himlingene har malte himlingsplater.

Gulvvarme: Stue/kjøkken og vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sparkel over hull i soverom.
Sprekk og enkelte løse gulvfliser ved inngangsdøren i vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sparkel over hull i soverom bør utbedres.
Sprekk og løse gulvfliser ved inngangsdøren i vindfang bør utbedres for å forhindre ytterligere skade.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i 1.etasjen (gang):

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Beskrivelse

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverket.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1.etasje og over tak.

Type: Isolert stålpipes.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har to fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: Byggeår.



Tilstandsrapport

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell på baderomsdørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsvell på baderomsdørene bør utbedres eller dørene bør skiftes for å forhindre videre skade og redusert funksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Ved oppføring/renovering/oppussing av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.

Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert bunnlist.

Det er benyttet dykkert for å feste platene rundt det vegghengte toalettet.

Våtromsplater er ikke montert i henhold til produsentens leggeanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

For å redusere risikoen for fuktskader og sikre at veggkonstruksjonen oppfyller gjeldende krav, bør våtromsplater monteres i henhold til produsentens anvisninger ved en eventuell fremtidig renovering av badet. Mangelfull montering kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og økt fare for skader på underliggende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må platene byttes ut. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på en bolig som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, påse at våtromsplater blir montert etter leverandørs leggeanvisning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Enkelte fuger har noe avkalking og er ikke utført i henhold til fagmessig standard.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket.

Manglende fall medfører økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner, samt fare for fuktskader og muggdannelse.

Fuger med avkalking bør utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere forringelse av gulvets tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det må tettes rørgjennomføringer i våtsonen for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført uavhengig kontroll, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og økt risiko for skjulte feil.

Muligheten for inspeksjon og rengjøring av sluk bør forbedres for å redusere risikoen for tilstopping og vannskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til at vannskader oppdages sent, noe som øker risikoen for omfattende følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.

1. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Tilstandsrapport

Ved oppføring/renovering/oppussing av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtromsplater bør monteres i henhold til produsentens leggeanvisning, og det bør etableres bunnlist mellom sokkel og plater for å hindre fuktopptak og svelling.
Mangelfull montering og utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, redusert levetid på materialene og økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må platene byttes ut. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på en bolig som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, påse at våtromsplater blir montert etter leverandørs leggeanvisning.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Enkelte fuger har noe avkalking og er ikke utført i henhold til fagmessig standard.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om med riktig fall til sluk. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.
Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.
Fuger med avkalking bør utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere forringelse av gulvets overflate.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er ikke sammenhengende membran mellom sokkelfiser og baderomsplater i våtsonen under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det må etableres membran mellom sokkelfiser og baderomsplater for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til at vannskader oppdages sent, noe som øker risikoen for omfattende følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert bunnlist på våtromsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør monteres bunnlist på våtromsplatene for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Manglende bunnlist øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til råte og behov for kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Enkelte fuger har noe avkalking og er ikke utført i henhold til fagmessig standard.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør foretas utbedring av fallforhold for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.

Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Fuger med avkalking bør utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere forringelse av gulvets tilstand.

Dårlig utførte fuger kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på overflaten.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført uavhengig kontroll, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er i henhold til gjeldende krav, noe som øker risikoen for skjulte feil og skader.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har laminat.
Veggene har malte plater.
Himlingen har malte himlingsplater.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsvell i veggplater bak koketopp og i benkeplaten over oppvaskmaskin.
Sprekk i deksel på komfyrvakt.
Folien har løs på flere fronter.
Enkelte fronter tar i hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Tilstandsrapport

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for vannskader.
Skader på overflater og kjøkkeninnredning må utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon. Manglende eller defekte fronter og deksel bør erstattes eller repareres for å sikre tilfredsstillende bruk og estetikk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i rørskap på vaskerommet.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Det er ikke benyttet egnet nippel for hovedvannledning inn i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres egnet nippel for hovedvannledningen inn i rørskapet for å redusere risikoen for lekkasje eller andre uønskede hendelser. Manglende utbedring kan føre til vannskader og økte reparasjonskostnader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut overtak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufterøret til avløpsanlegget er ikke isolert på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Systemair fra byggeår, plassert i bod.

Eier opplyser at filter byttes to ganger i året.



TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Hyundai fra byggeår i stuen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

For å sikre varmepumpens levetid og optimal funksjon anbefales det å utføre service hvert 2. til 3. år. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte energikostnader og forkortet levetid på anlegget.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 190 liter av merket Oso fra 2024 plassert i vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse



Tilstandsrapport

El-skap med automatsikringer og måler plassert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæringer er ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ringjordingskabel ligger over bakkenivå.
Samsvarserklæringer er ikke fremvist.
Installatør bør kontaktes for gjennomgang og komplettering av samsvarserklæringer.

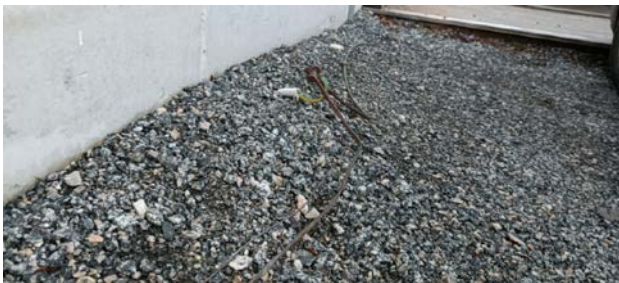
NB:

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

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



Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig drenering. Boligen har ingen rom under terreng og drenering er derfor ikke påkrevd, det anbefales å lede takvannet vekk fra konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Enkelte grunnmurselementer har sprekker.
Det er fuktskadet grunnmursplate på hjørnet av huset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke sprekken for å se om de utvikler seg, og eventuelt fjerne en plate for nærmere undersøkelse bak.
Vann fra taknedløp bør ledes bort fra grunnmuren for å hindre skader på grunnmursplaten.
Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke sprekken kan være økt risiko for videre skader på konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.
Generell info:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra bygningen for å lede vann bort fra grunnmuren.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast.
Avløpsrør av plast.
Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

TG 2 Septiktank



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Oppbevaring av redskaper mm.

Byggeår

2016

Kommentar

I flg. tidligere salgsopplysninger.

Standard

Boden har god standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bygget er fundamentert på støpte søyler, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon.

Yttervegger av reisverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

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

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for bil.

Byggeår

2023

Kommentar

I flg. tidligere salgsopplysninger.

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

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

Bod

**Anvendelse**

Oppbevaring av redskaper mm.

Byggeår

2016

Kommentar

I flg. tidligere salgsopplysninger.

Standard

Boden har enkel standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som manglende vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bygget er fundamentert på støpte søyler, bjelkelag av tre.

Yttervegger av reisverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Gulvet i boden gir etter ved belastning.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/131 m²

Enebolig: Vindfang, Stue/kjøkken, Gang, 3 Soverom, Omkladringsrom, 2 Bad, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Bod, Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 850 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 3 950 000 Konklusjon markedsverdi 3 950 000
--	--

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsheimveien 36 ,8890 LEIRFJORD 121 m² 2018 3 sov			07-03-2022	4 090 000	3 820 000		3 820 000	31 570
2	Leinesveien 52 ,8890 LEIRFJORD 155 m² 2012 4 sov			14-10-2018	4 500 000	4 375 000		4 375 000	28 226
3	Åsheimveien 30 ,8890 LEIRFJORD 170 m² 2013 3 sov			08-12-2024	4 950 000	4 850 000		4 850 000	27 874
4	Dalveien 3 ,8890 LEIRFJORD 122 m² 2013 3 sov			07-05-2020	3 350 000	3 200 000		3 200 000	26 230
5	Åsheimveien 34 ,8890 LEIRFJORD 146 m² 2012 3 sov			22-09-2024	3 800 000	3 800 000		3 800 000	25 333

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 000
Kommunale avgifter:	Kr.	16 371
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	6 636
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 800 000

Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	280 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	480 000

Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 590 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 850 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

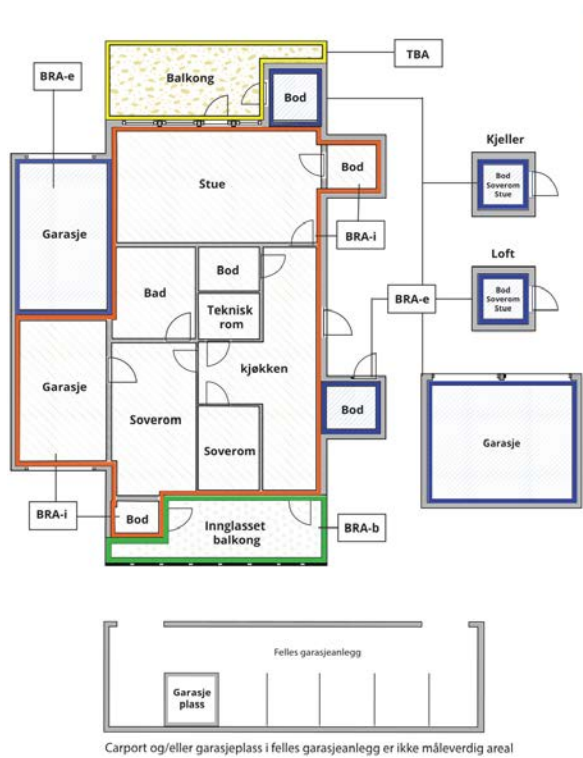
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	131			131	89
SUM	131				89
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, omkleddningsrom, bad 1, bad 2, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Bod		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Bod		Bod 1, bod 2	



Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Garasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Bod		6		6		2	8
SUM		6				2	8
SUM BRA	6						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bod		Bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Kommentar:
Om lag halvparten av boden er plassert over eiendommens tomtegrense. Det er ikke fremlagt noen skriftlig avtale eller annen dokumentasjon som regulerer grenseoverskridelsen.
Manglende avtale kan innebære risiko for fremtidige krav om fjerning eller flytting av boden.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	4
Bod	0	19
Garasje	0	31
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Martin Aleksander Andreassen Bjørnvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1822 LEIRFJORD	50	138		0	1107.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsheimveien 34

Hjemmelshaver
Vean Kristina Jeanette, Bjørnvik Martin
Aleksander Andreassen

Eiendomsopplysninger				
Beliggenhet Eiendommen ligger i rolige, barnevennlige omgivelser ca. 12 km for sentrum på Leland. Det er ca. 11 km til Sandnessjøen sentrum.				
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig vei.				
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.				
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.				
Regulering Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Detaljregulering for Leines bolig og industrifelt", plan-ID 30068. Ikrafttredelse 04.03.1985.				
Om tomten Opparbeidet tomt med plen. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Eiet tomt som har ett areal på ca. 1 107m².				
Kommuneplan KA Finneidfjord. Plan-ID 202101 Ikrafttredelse: 07.10.2025 Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.				
Konsesjonsplikt Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.				
Servitutter Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.				
Heftelser Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.				
Bebyggelsen Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.				
Byggemåte Støpt betongplate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende panel. Valmtak takkonstruksjon, utvendig tekket med steinbelagte stålblater.				
Oppvarming Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.				
Parkering Parkering i garasjen og på egen tomt.				

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	11.12.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	04.12.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	04.12.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	04.12.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	19.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	01.01.2009	Godkjente bygningstegninger av boligen merket 2009.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.06.2012	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

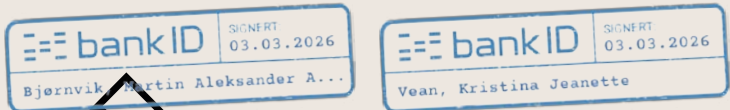
•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Martin Aleksander Andreassen Bjørnvik Kristina Jeanette Vean
---------	---

Boligen	- Boligen ble kjøpt 2024 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
---------	---

Åsheimveien 34
8890 Leirfjord

1822-50/138/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Feil i henhold til tilstandsrapport.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: HB rør
Beskrivelse av arbeidet: Skifte vvb på vaskerom, justering av reduksjonsventil.
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Eget faglært arbeid
Beskrivelse av arbeidet: Skifte defekte spotter og dimmer på begge bad.

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Tette rundt rør i våtromsplate, fugging.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Privat faglært arbeid

Beskrivelse av arbeidet: El Installasjon i aneks.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Privat faglært person

Beskrivelse av arbeidet: Innredning av aneks.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Privat faglært arbeid

Beskrivelse av arbeidet: Installert elbil lader i garasje.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

I henhold til seneste tilstandsrapport er det ved ett takrennenedløp ikke fall vekk fra huset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: HB RØR

Beskrivelse av arbeidet: SKifte vvb på vaskerom.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Sensor feil i ventilasjonsanlegg.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Privat faglært arbeid

Beskrivelse av arbeidet: Skifte sensor i ventilasjonsanlegg.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Privat faglært arbeid

Beskrivelse av arbeidet: Skifte sensorer på ventilasjonsanlegg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: Privat faglært elektriker
- Beskrivelse av arbeidet: Installasjon i aneks og delvis i garasje.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Forrige tilstandsrapport fra 2024

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

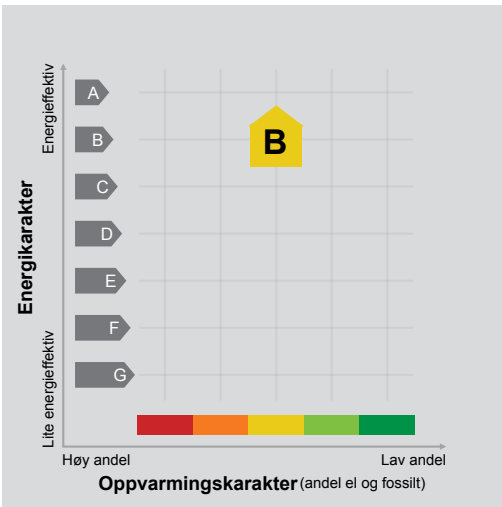
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse	Asheimveien 34
Postnummer	8890
Sted	LEIRFJORD
Kommunenavn	Leirfjord
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300262463
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-195137
Dato	04.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 innetemperaturen
- 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)
- 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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
 - Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear:	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	204
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

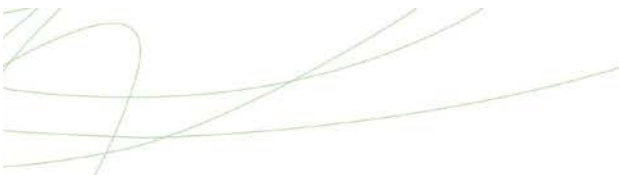
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> eller www.enova.no/energimerking

Plakett til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

For matrikkelenhet:			
Kommune:	1822 - LEIRFJORD	Utskriftsdato/klokkeslett:	17.12.2025 kl. 13:10
Gårdsnummer:	50	Produsert av:	Kristian Olaisen
Bruksnummer:	138	Attestert av:	Leirfjord kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato: 08.09.2011

Skyld: 0

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 50 / 138

Areal

Kommentar

1 107,1 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060796	BJØRNVIK MARTIN A A		Åsheimveien 34 8890 LEIRFJORD	1 / 2
Hjemmelshaver		210899	VEAN KRISTINA JEANETTE		Åsheimveien 34 8890 LEIRFJORD	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		060796	BJØRNVIK MARTIN A A		Åsheimveien 34 8890 LEIRFJORD	
Eier registrert hos Skatteetaten		210899	VEAN KRISTINA JEANETTE		Åsheimveien 34 8890 LEIRFJORD	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7326472	395244		1 107,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	01.09.2011	Tinglyst		13.09.2011	1822mar 01.09.2011
Oppmålingsforretning	Saksnr. 11/865	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1822 - 50/86	-1 107,1	
		Mottaker	1822 - 50/138	1 107,1	
		Berørt	1822 - 50/20	0	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.01.2017				olslei 23.01.2017
Annen forretningstype	leov	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1822 - 50/138	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.01.2017				olslei 23.01.2017
Annen forretningstype	Rettet flate	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1822 - 50/138	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.01.2014	Tinglyst		27.02.2014	1822mar 28.01.2014
Oppmålingsforretning	Saksnr. 13/845	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1822 - 50/141	-1 374,2	
		Mottaker	1822 - 50/155	1 374,2	
		Berørt	1822 - 50/35	0	
		Berørt	1822 - 50/86	0	
		Berørt	1822 - 50/138	0	
		Berørt	1822 - 50/149	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	05.07.2013 Saksnr.13/845				1822mar 28.01.2014
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1822 - 50/35	0	
		Berørt	1822 - 50/138	0	
		Berørt	1822 - 50/141	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	21.12.2012 12/1396	Tinglyst	05.02.2013	1822mar	21.12.2012
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1822 - 50/141	-1 361,3	
		Mottaker	1822 - 50/149	1 361,3	
		Berørt	1822 - 50/2	0	
		Berørt	1822 - 50/10	0	
		Berørt	1822 - 50/35	0	
		Berørt	1822 - 50/86	0	
		Berørt	1822 - 50/138	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	11.11.2011	Tinglyst	25.11.2011	1822mar	11.11.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1822 - 50/86	-1 137,5	
		Mottaker	1822 - 50/142	1 137,4	
		Berørt	1822 - 50/20	0	
		Berørt	1822 - 50/138	0	
		Berørt	1822 - 50/140	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	11.11.2011	Tinglyst	19.10.2012	1822mar	11.11.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1822 - 50/86	-3 064,4	
		Mottaker	1822 - 50/141	3 064,4	
		Berørt	1822 - 50/2	0	
		Berørt	1822 - 50/10	0	
		Berørt	1822 - 50/20	0	
		Berørt	1822 - 50/35	0	
		Berørt	1822 - 50/138	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Åsheimveien	2209	34		Grunnkrets: 0104 Leines	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets: 1 LEIRFJORD	
			7326468	395245	Kirkesokn: 10040103 Leirfjord	
					Postnr.område: 8890 LEIRFJORD	
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 262 463
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7326472 Øst: 395249
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 154 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 151 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 151 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 26.06.2012

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	1	151	0	151	0	0	0	

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
2209 Åsheimveien 34	H0101	Bolig	154	4	Kjøkken	2	2	50/138	

Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver	220685		FURRE KRISTINE		Alexander Kiellands gate 6C 8800 SANDNESSJØEN				

Bygningsnr: 301 346 487
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7326464 Øst: 395250
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 24 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 24 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 24 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 15.03.2017
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 16.05.2024

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	24	24	0	0	0	

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	24	24	0	0	0

Kontaktpersoner									

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
Tiltakshaver 080682 LARSEN TOM LENNART Huldreveien 6
8800 SANDNESSJØEN

Bygningsnr: 301 346 496
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7326455 Øst: 395243
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Fritatt for søknadsplikt
Energikilder:
Oppvarming:

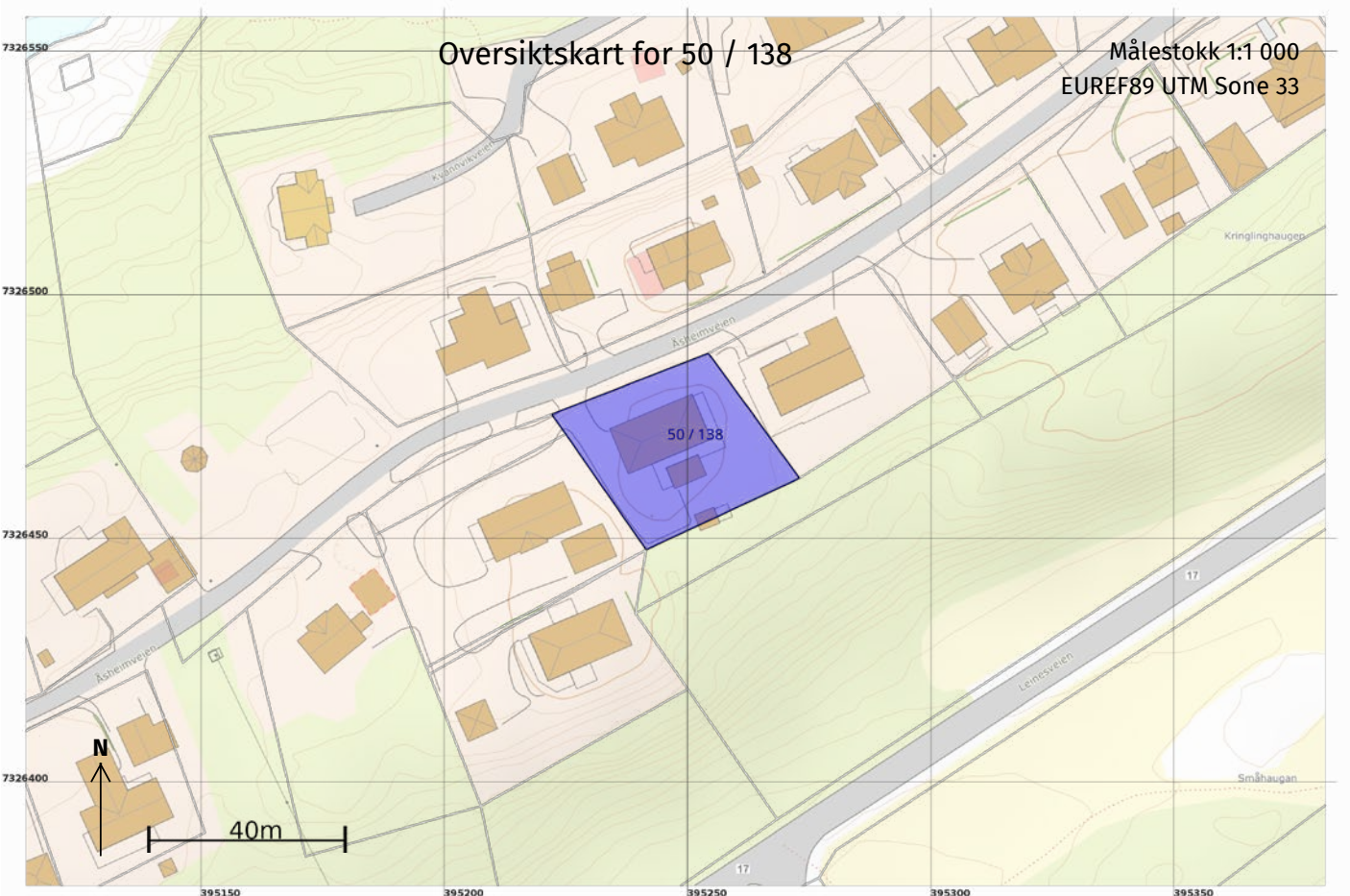
Bebygd areal: 36 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 35 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 35 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 35
Bruttoareal totalt: 35

Datoer
Rammetillatelse:
Fritatt for søknadsplikt: 08.06.2023
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	35	35	0	35	35	

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	35	35	0	35	35	

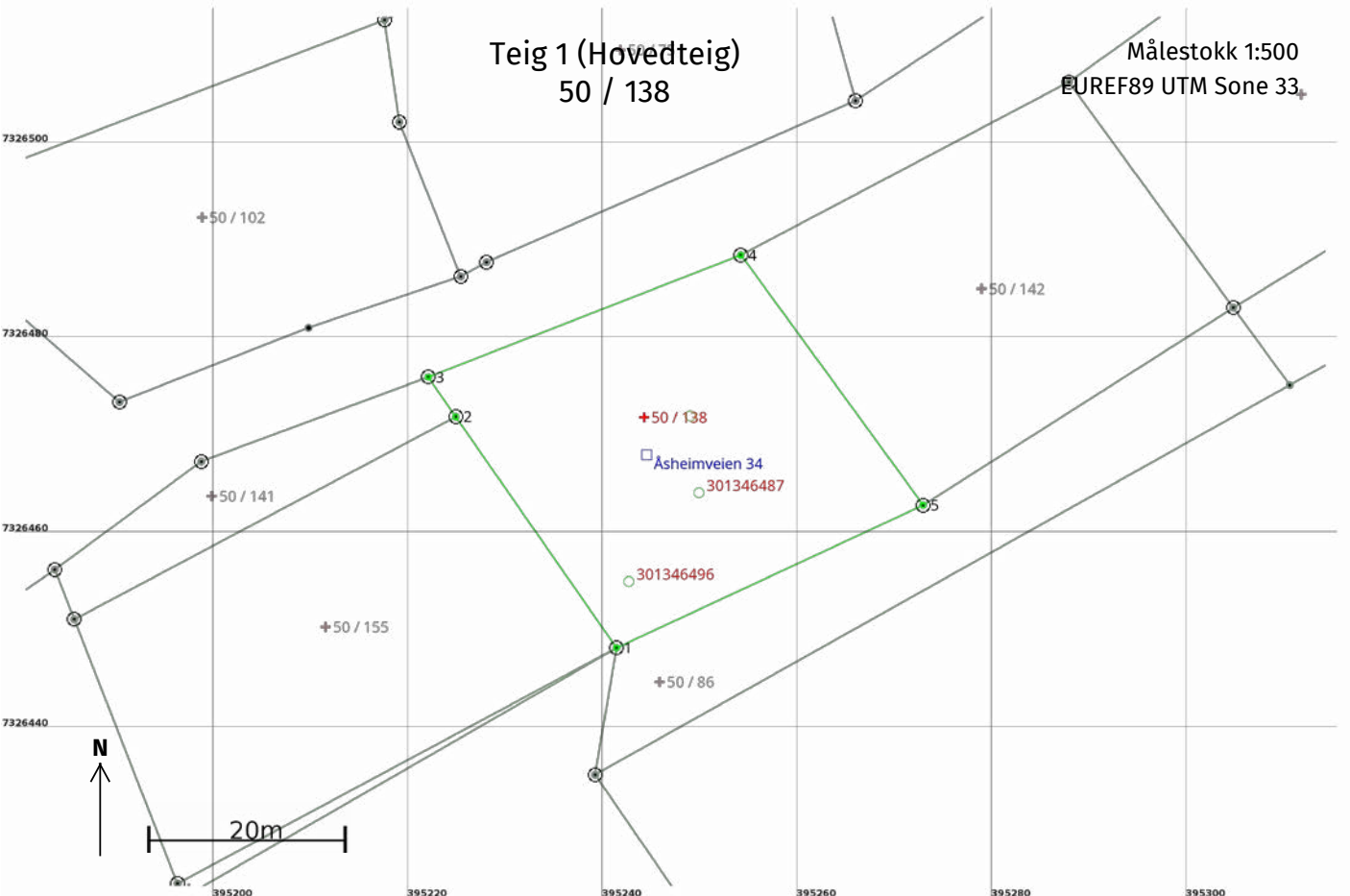
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver	080682		LARSEN TOM LENNART		Huldreveien 6 8800 SANDNESSJØEN				



17.12.2025 13:10

Matrikelbrev for 1822 - 50 / 138

Side 8 av 10



17.12.2025 13:10

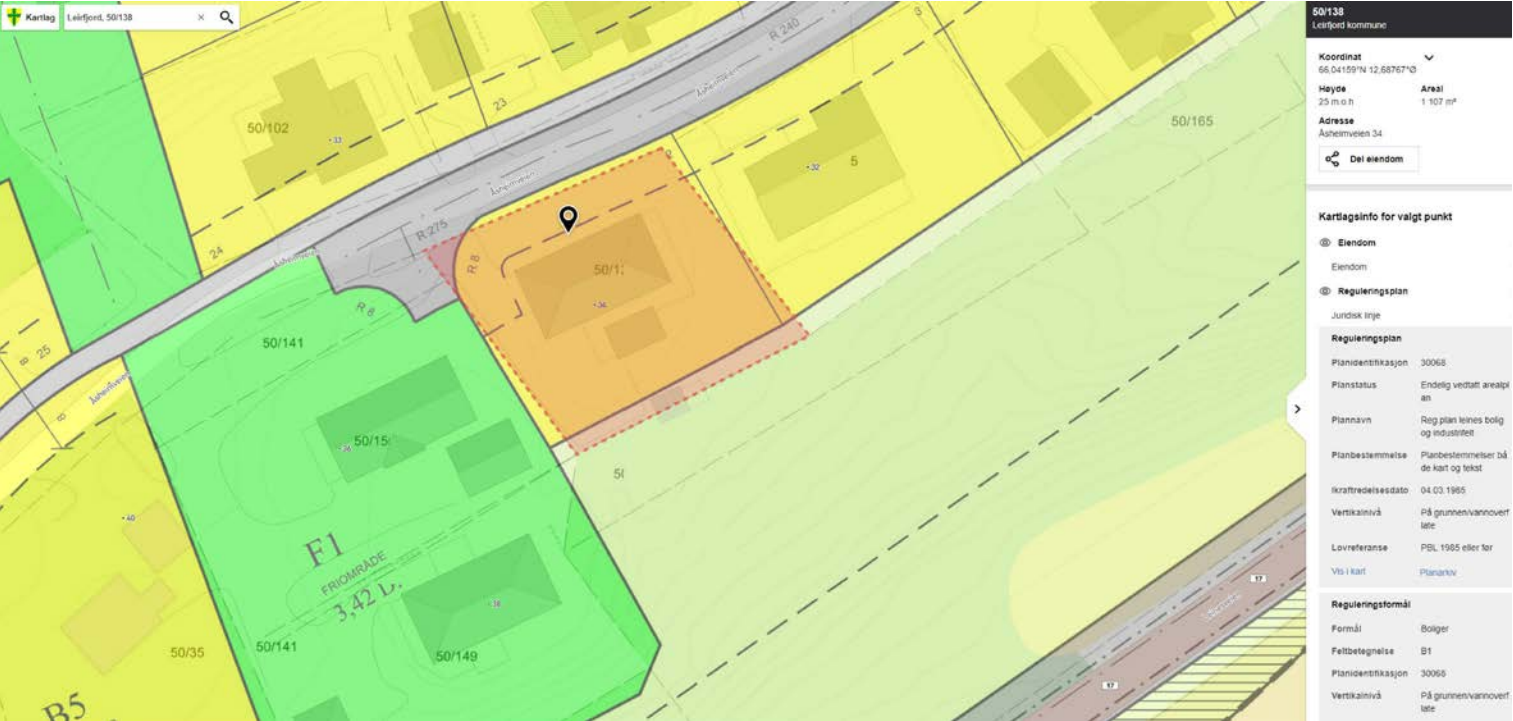
Matrikelbrev for 1822 - 50 / 138

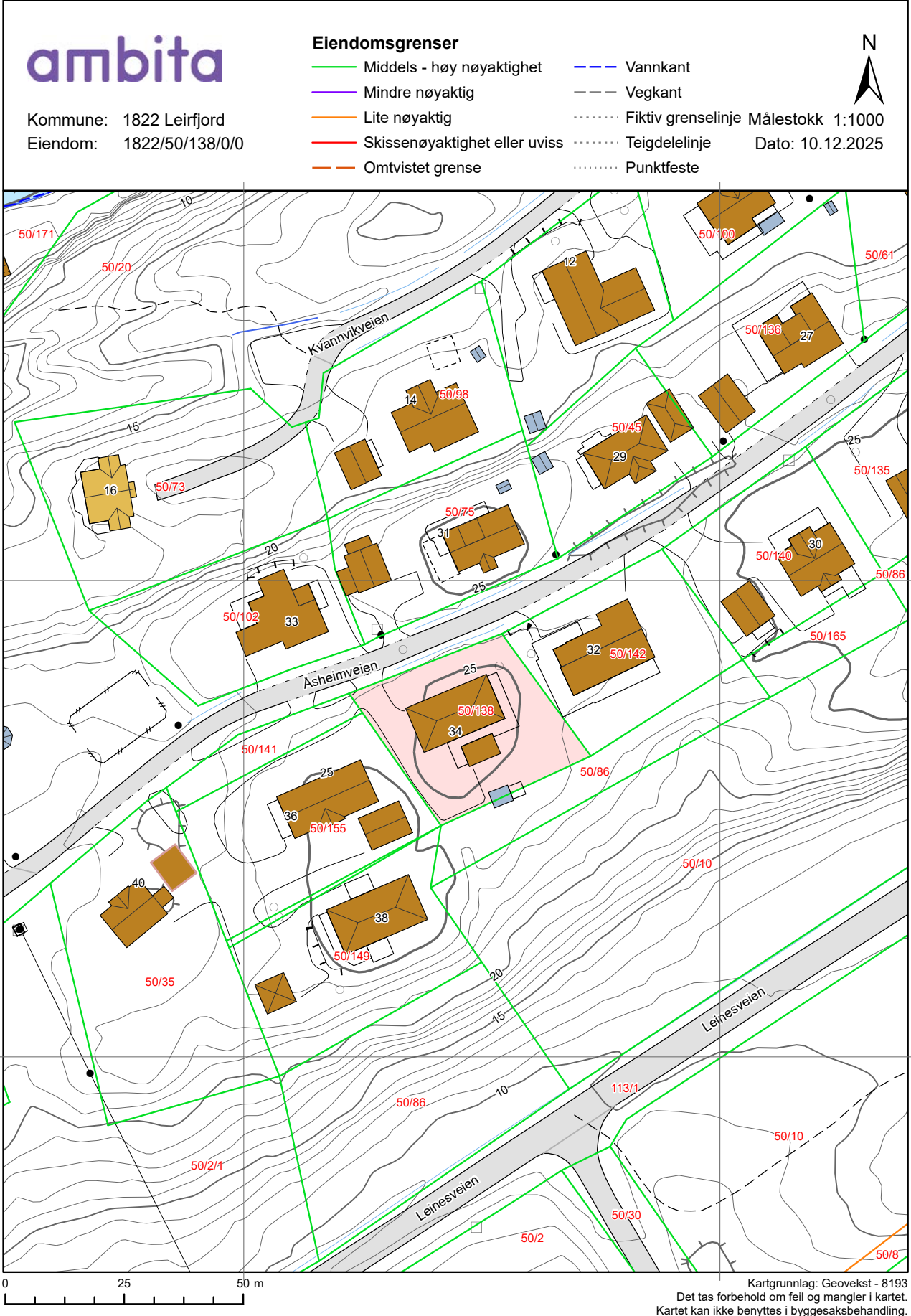
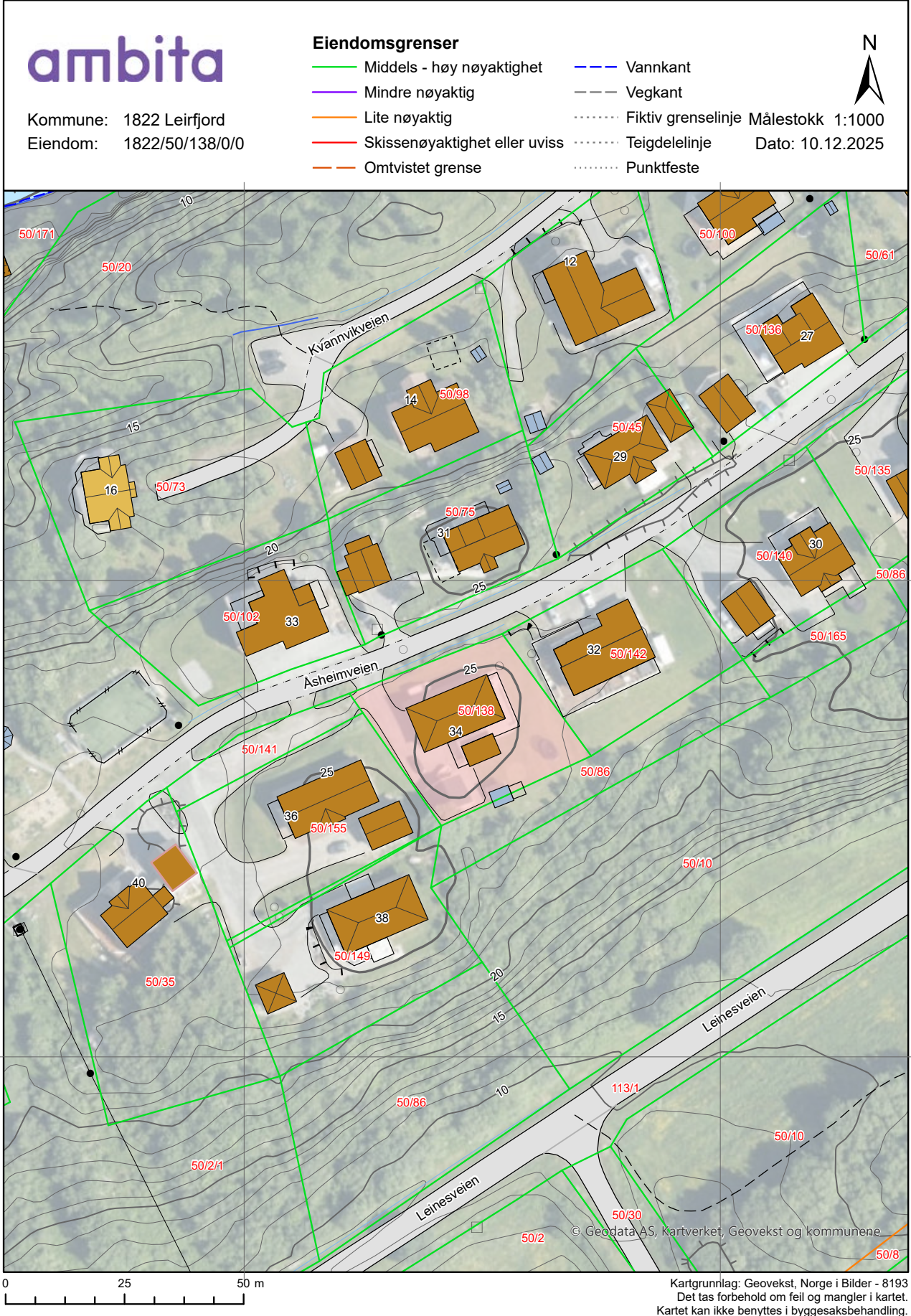
Side 9 av 10

Areal og koordinater

Areal: 1 107,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7326472 Øst: 395244

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7326448,51	395241,42		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7326472,21	395224,92	28,88	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7326476,27	395222,09	4,95	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7326488,78	395254,19	34,45	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7326463,14	395272,91	31,75	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			34,72				





Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K

Kulturminne - punkt
- N

Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Leirfjord
kommune

Saksnr: 2024/385- 5
Deres ref:
Dato: 16.05.2024
Saksbehandler: Kristian Olaisen
E-post: kristian.olaisen@leirfjord.kommune.no

Tom Lennart Larsen
Åsheimveien 34

8890 Leirfjord

Vedtak nummer: 84/24

Godkjenning gbnr 50/138 Ferdigattest Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m²

Ferdigattest gis herved etter anmodning fra tiltakshaver og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

- a) Med bakgrunn i fremlagt dokumentasjon kjenner kommunen ikke til forhold som strider mot vilkårene i byggetillatelsen, eller gjeldende bestemmelser gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.
- b) Det forutsettes at fremlagt dokumentasjon gir et korrekt bilde av realitetene i byggeprosess og sluttresultat. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
- c) Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring regnes som et eget tiltak etter plan og bygningsloven, og krever særskilt tillatelse.

Saksutredning

Saken omhandler søknad om ferdigattest for gjennomført tiltak. Tiltaket er en bod gitt tillatelse i sak 17/253. Eiendommen med gbnr 50/138 ligger på Leines. Søker erklærer at tiltaket oppfyller kravene til ferdigattest, det er ikke foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen. Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Vurdering

På grunnlag av opplysninger gitt i søknad eller som supplement til denne, vurderer administrasjonen det slik at tiltaket virker å være utført i henhold til gitt tillatelse, aktuelle reguleringer og bestemmelser. Ferdigattest kan dermed utstedes.

Postadresse: Skoledalsveien 39, 8890 Leirfjord	Epostadresse: post@leirfjord.kommune.no	Telefon: 75 07 40 00	Bankkonto: 4516 27 95116
Besøksadresse: Skoledalsveien 39	Web adresse: www.leirfjord.kommune.no		Organisasjonsnummer: 945 034 572

Klageadgang

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. Begrunnet klage sendes til post@leirfjord.kommune.no

Med hilsen

Kristian Olaisen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent



LEIRFJORD KOMMUNE

Næstby trevare as
Naustgata 7

8665 MOSJØEN

Vår ref.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
11/1381-7	GBNR 050/138		25.06.2012

GBNR 050/138 - SØKNAD OM FERDIGATTEST

Saken er behandlet som sak nr. 60/12 etter delegert myndighet fra Kommunestyret.

Du underrettes med dette om at det er fattet følgende vedtak:

Ferdigattest gis herved etter anmodning fra ansvarlig søker og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (Pbl.) § 21-10 og Forskrift om byggesak §8-1.

- a. Med bakgrunn i fremlagt dokumentasjon kjenner kommunen ikke til forhold som strider mot vilkårene i byggetillatelsen, eller gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- b. Det forutsettes at fremlagt dokumentasjon gir et korrekt bilde av realitetene i byggeprosess og sluttresultat. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
- c. Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring regnes som et eget tiltak etter Plan og bygningsloven, og krever særskilt tillatelse.

Saksutredningen som ligger til grunn for vedtaket følger vedlagt.

Vedtaket kan for øvrig påklages innen 3 uker fra den dag vedtaket ble gjort kjent for deg/dere ved mottak av denne forsendelsen. Eventuell klage sendes til Leirfjord kommune, 8890 Leirfjord, og bør inneholde klagebegrunnelse og/eller andre opplysninger som kan ha betydning for endret saksutfall.

8890	Leirfjord	Organisasjons nr.:	NO 945034572 MVA
Telefon:	75 07 40 00	Innbet. av skatt:	Bankgiro 7855.05.18227
Telefax:	75 07 40 01	Kommunekassen:	Bankgiro 4540.05.00103
E-post:	leirfjord.kommune@leirfjord.kommune.no		

Med hilsen

Kjell Hedgard Hugaas
Byggesaksbehandler





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrensingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Åsheimveien 34
8890 LEIRFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen
Saksbehandler: Lisa Helgesen

Telefon: 906 54 452
E-post: lisa.helgesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre