

aktiv.

Fjellveien 5-7, 8752 KONSVIKOSEN

**KVINA. Hel tomannsbolig med 2
stk 2-roms leiligheter på ett plan.**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Clausen

Mobil 957 77 529
E-post roger.clausen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Omkostn.: Kr 35 140,-
Total ink omk.: Kr 1 385 140,-
Årlig festeavgift: Kr 1 200,-
Selger: Ronny Andersen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 102/104 kvm
Tomtstr.: 551 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 57
Oppdragsnr.: 1807260029

KVINA. Hel tomannsbolig med 2 stk 2-roms leiligheter på ett plan.

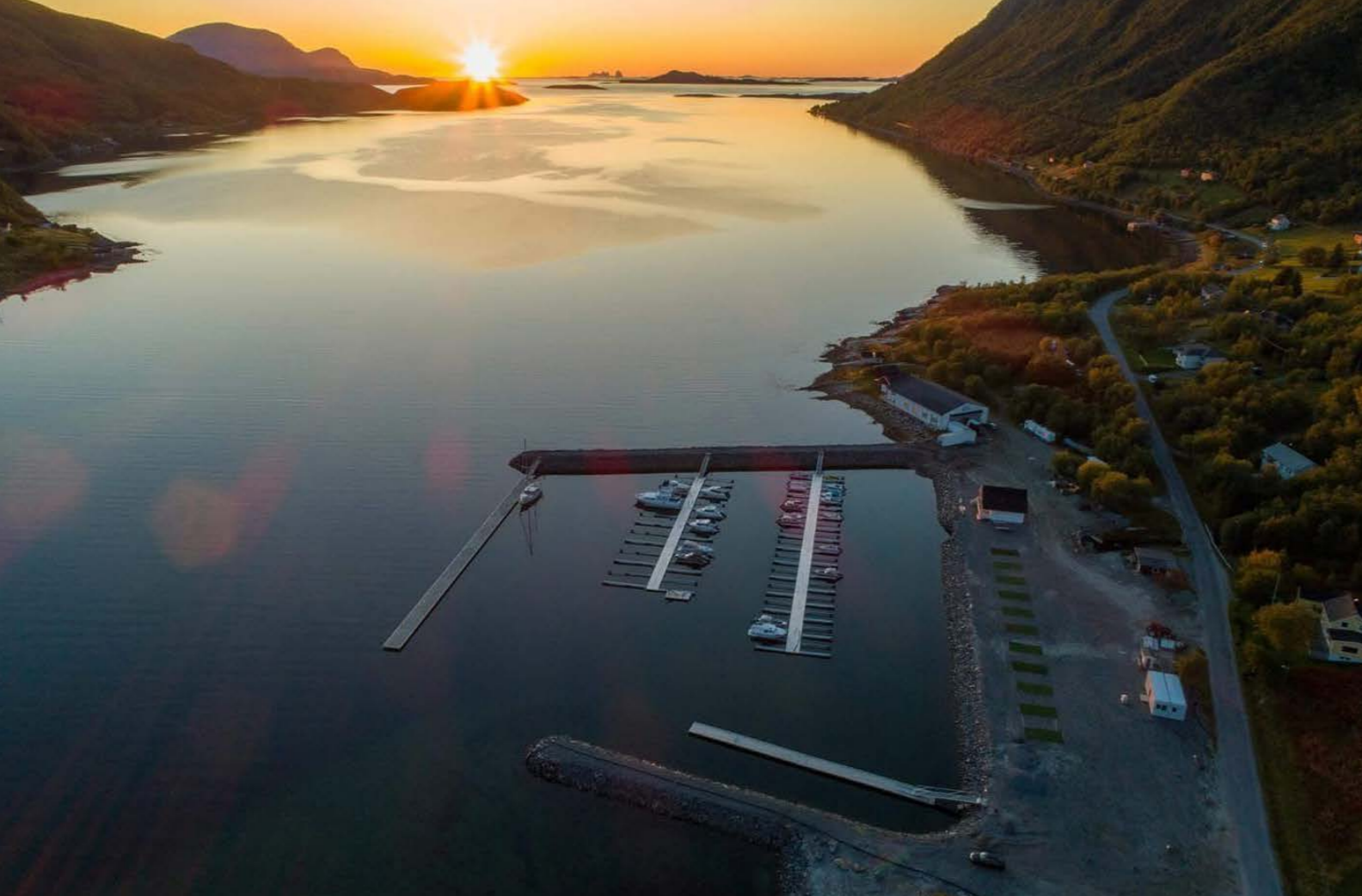
Hel tomannsbolig bestående av 2 stk 2-roms leiligheter på et plan. Boligen ligger fint til på et høydedrag i Kvina, Lurøy fastland, omlag 10 km før du kommer til Tonnes. Boligen har en gunstig pris og må være perfekt for sitt første krypinn, eller de som ønsker en bolig på kysten nært småbåthamn og tilgang til "verdens vakreste kyst" - ved porten til storhavet. Eiendommen kan også være et gunstig utleieobjekt - p.t. utleid begge leil. med gode leieinntekter. Kan også søkes om midl. bruksendring til fritidsbolig.

Utvendig har eiendommen en del vedlikeholdsetterslep og må påregnes renovering. Innvendig er det tidvis vedlikeholdt og normal standard, her nevnes 1 av 2 bad oppusset med varmekabler, sanitærutstyr og overflater. Fine utsynsforhold over sjø og majestetiske Okstinden.



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	18
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	36
Energiattest	97
Forbrukerinformasjon	163
Budskjema	164



Relativt romslig stue med kjøkken. Her er det bra lysinnslipp fra vinduene.

2 stk leil. i 2-m.bolig

Velkommen til Kvina og 2 leiligheter i Fjellveien 5-7.

Eiendommen ligger i Kvina ca. 93 km vest for Mo i Rana. Kvina er ei lita kystbygd som ligger vakkert til på Helgelandskystens innland i Lurøy kommune.

Her er etablert stor båthavn, her er det ledige båtplasser å få kjøpt om ønskelig. Med båtutsett og

servicehus samt egen bobilparkering.

Stedet er omringet av øysamfunn og fiskevær og ligger lunt til på ei halvøy på en "liten avstikker" fra kystriksvegen (Fv.17) mellom Nesna/ Stokkvågen og Bodø. Her har du den koselige nærbutikken Joker og småbåthamn som nylig er bygd.

Relativt romslige stuer med kjøkken. Her er det bra lysinnslipp fra vinduene. Utgang til altaner.

Hver av stuen har vedovn for komfort og hygge i den kalde årstiden.

Badet i leilighet 2 ble modernisert av selger i 2019. Det foreligger bildedokumentasjon på løsninger og

deler av utførelsen av våtrommet.

Bad leilighet 1. Dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Bør renoveres grunnet alder.

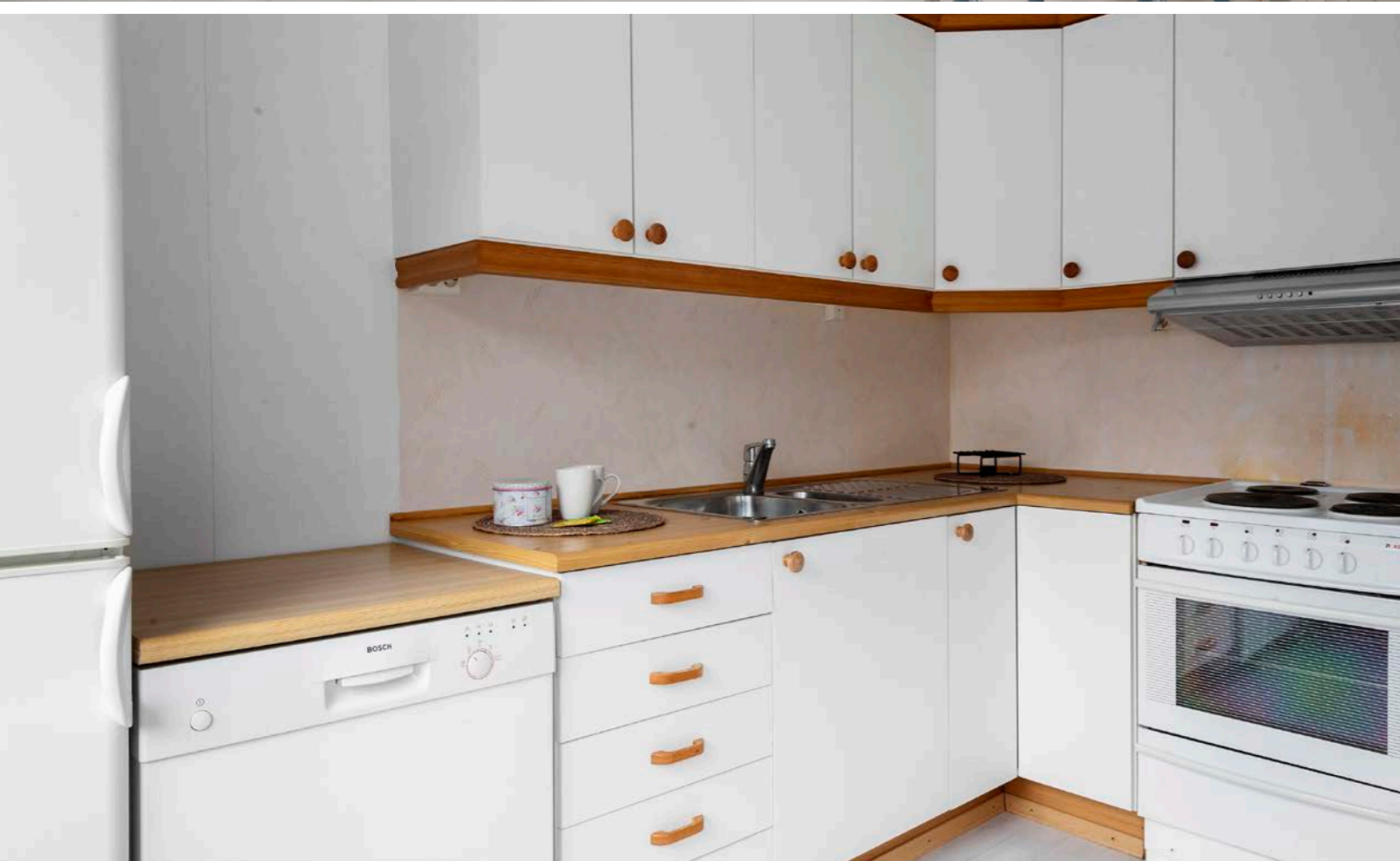
Et populært turmål for den lokale befolkningen er Sakriane-plassen, rett ovenfor eiendommen.





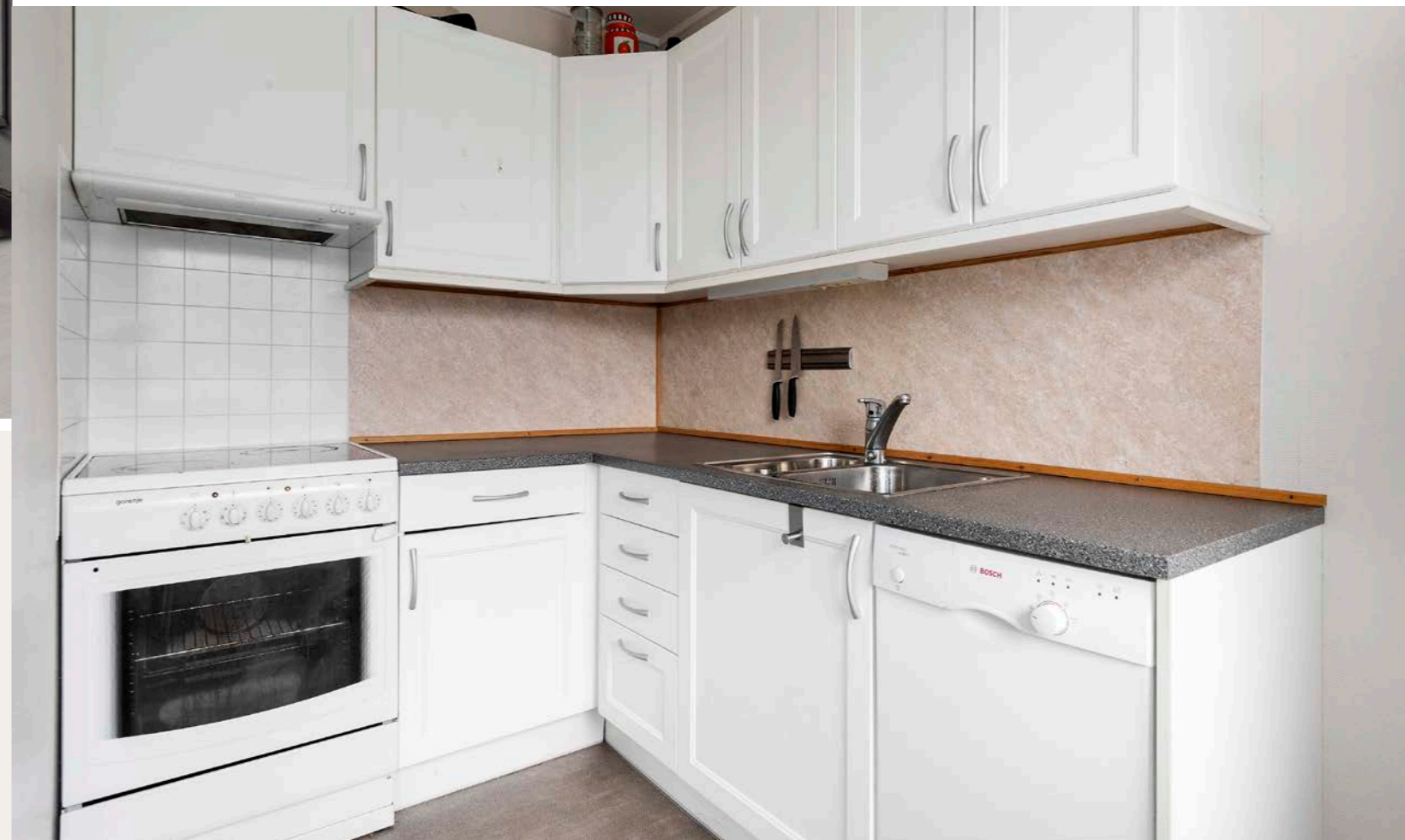
Stue mot kjøkken.







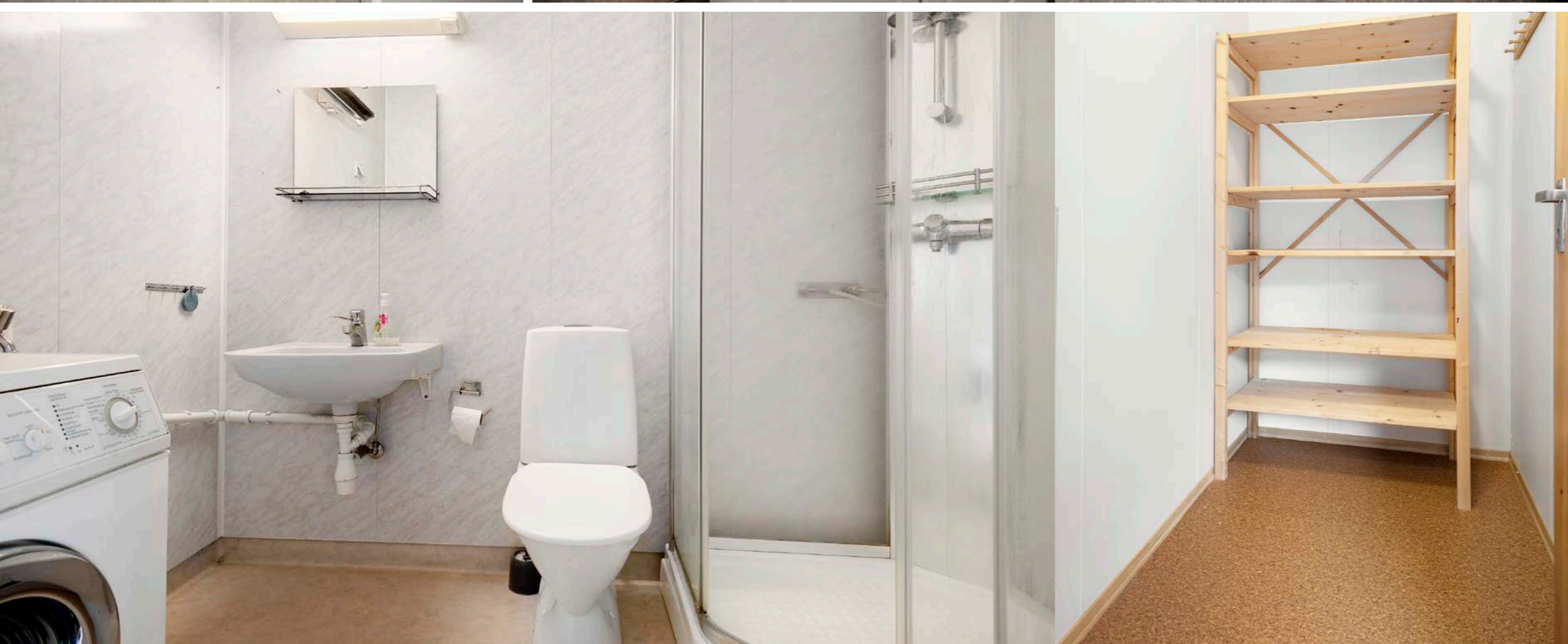
Begge stuene er utstyrt med vedovner.





Badet i leilighet 2 ble modernisert av selger i 2019. Det foreligger bildedokumentasjon på løsninger og deler av utførelsen av våtrommet.





Plantegning

1. etasje




Fjellveien 7

3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkeligheten.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





**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: 102 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 104 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 51 kvm Leilighet 1: Entré, Bod, Gang, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom. Leilighet 2: Entré, Bod, Gang, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom.

BRA-e: 2 0 kvm Bod leilighet 1 Bod leilighet 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 6 kvm Terrasse leilighet 1 Terrasse leilighet 2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

et foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Festet (NB Ikke registrert festenummer i matrikkel)

Tomtestørrelse

551 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og viltvoksende beplantning. Gruslagt innkjørsel. Festet tomt som har ett areal på ca. 551 m². Tomten er felles for Fjellveien 5 og 7.

Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Generell info fra takstmann: Terreng rundt byggverk må

planeres med fall utover.

Boligen ligger ihht Tilstandsrapport like ved skredsonen.

I forbindelse med byggingen av marina i Kvina ble det innhentet NGI rapport om skredvurdering i området - vedlagt i salgsoppgave.

Årlig festeavgift

Kr 1 200

Festetid

80

Regulering av festeavgift

Neste regulering skjer i 2026 etter festekontraktens bestemmelser eller ved eiendomsoverdragelse jfr. melding fra grunneier. Ny festeavgift er da innmeldt til å bli på kr. 3.000 pr. år.

Grunneier/bortfester har ikke oppgitt beløp for evt. transportgebyr.

Spesielle rettigheter og vilkår:

Leieren har rett til å legge vann-og kloakkledning over utleierens eiendom. Eventuell gjerdeplikt påhviler leieren.

Dersom kjøper handler med formål om næringsvirksomhet, kan festeavgiften endres fra ovennevnte beløp. Festekontrakt om næringseiendom vil ofte ha bestemmelser om at festeavgiften kan reguleres på annen måte enn etter konsumprisindeks.

Festekontrakt datert

19.04.1978.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kvina ca. 93 km vest for Mo i Rana. Kvina er ei lita kystbygd som ligger vakkert til på Helgelandskystens innland i Lurøy kommune. Stedet er omringet av øysamfunn og fiskevær og ligger lunt til på ei halvøy på en "liten avstikker" fra kystriksvegen (Fv.17) mellom Nesna/Stokkvågen og Bodø. Her har du den koselige nærbutikken Joker, butikken med alt du trenger, både kolonial, fiskeutstyr, brukthandel m.m., bensin/diesel-pumpe, regnskapskontor og etablert stor båthavn, her er det ledige båtplasser å få kjøpt om ønskelig. Med båtutsett og servicehus samt egen bobilparkering. Fantastiske fiskeforhold både fra land, på betongbrygga og båt.

Sakrianeplassen

Et populært turmål for den lokale befolkningen er Sakrianeplassen, som ligger i et flatt område midt mellom de bratte fjellene overfor Kvina, her følger du bare veien/ skogsveien rett ovenfor boligene. Dette var boplassen til Olof Larsson (født 1824) og lappjenta Sakriane Pedersdatter (født 1850)

Turstier rundt okstinden, merket.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående tomannsbolig fra 1979, bygd over ett plan. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler/ barnehager i Aldersundet og Konsvikosen.

Offentlig kommunikasjon

Buss. Ferge/ hurtigbåt fra Tonnes. Ferge kystriksveien fra Kilboghamn.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er fundamentert på støpte ringmur av betong, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Drenering fra byggeår. Ukjente masser rundt boligen. Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdør leilighet 1: Takoverbygget dør av tre med ett-lags glass. Terrassedør leilighet 2: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Hovedinngangsdør leilighet 2: Takoverbygget dør av tre med ett-lags glass. Terrassedør leilighet 2: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med A-profilerte stålplater. Undertak av armert presenning. Adkomst til kaldloftene via luke i himling i boden på begge leilighetene. Renner og nedløp av plast. To luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Terrasse på ca. 6,5 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra stuen i leilighet 1. Terrasse på ca. 6,5 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i

bygningsskroppen. Adkomst via dør fra stuen i leilighet 2.

Verditakst

Kr 1 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra selgers egenerklæring Fremtind

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

- Ja

Vannlekkasje på bad. Skrue som holdt servantskap var skruet inn i et vannrør.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble renovert. Lekkasje tettet og nytt gulv med membran ble lagt, og nye plater på vegger. Varmekabler lagt i gulv.

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?

- Ja

I følge takstmann har det vært fuktinnsig rundt pipen. Nåtid vet vi ikke. Står godt beskrevet detaljer i takst.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

- Ja

Fuktmerker på underplater under bad der det hadde vært lekkasje tidligere. Se også bilder i takst.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Fukt i kjeller under bad der det var lekkasje, fuktmerker i plater. Er opplyst i takst.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

- Ja

Har hatt eltilsyn på boligen. Ble byttet noen kontakter og en jording. Står i rapporten. Ingen større feil. Ble rettet på og godkjent.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Enitel

Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen kontakter og en jording.

Eiendommen og omgivelsene

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

- Ja

Huset er en tomannsbolig der begge leiligheter er til utleie.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Ja

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

- Ja

Det er tatt en tilstandsrapport utført av Mo takst.

Generelt

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

- Ja

Når jeg overtok boligen i 2017 var det innestengt lukt/kjellerlukt. Manglende ventilasjon og vannskade/råteskade på bad. Bad i nr.7 er renovert. Satt inn ventiler i nr.5, bør også gjøres i nr.7.

Innhold

Leilighet 1: Entré, Bod, Gang, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom og Bod.

Leilighet 2: Entré, Bod, Gang, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom og Bod.

Standard

Hel tomannsbolig oppført i 1979 med 2 stk 2-roms leiligheter på ett plan. Tidligere har kommunen eid disse mens nåværende eier har benyttet eiendommen til utleie. Eiendommen er regulert til boligformål, ønskes boligen bruksendret til fritidsbolig kan det søkes om midlertidig bruksendring til Lurøy kommune. Eventuelt kommunalt gebyr for behandlingen må påregnes. Boligen utvendig må påregnes reovering. Innvendig er begge leilighetene tidvis modernisert med relativt moderne oveflater, her nevnes et flott nyere bad i den ene leiligheten samt laminatgulv og veggplater

av nyere dato. Elektrisk anlegg hovedsakelig av opprinnelig årgang.

PLANLØSING

Ved inngangspartiet som er takoverbygget er det en sportsbod i hver av leilighetene, som er speilvendt av hverandre. Fra gangen når du innvendig bod, bad/wc/vaskerom og hver av leilighetenes soverom. Relativt romslig stue med kjøkken. Her er det bra lysinnslipp fra vinduene. Du når altanene via stuen. Se planillustrasjon litt lenger bak i salgsoppgave.

OVERFLATER

Leilighet 1:

Gulv er tekket med laminat. Etasjeskille av trebjelkelag.

Vegger er tekket med malt strie.

Himlinger er tekket med malte plater.

Leilighet 2:

Gulv er tekket med laminat. Etasjeskille av trebjelkelag.

Vegger er tekket med malte panelplater.

Himlinger er tekket med malte plater.

INNVENDIGE DØRER

- Leilighet 1:

Leiligheten har malte glatte dører.

Leilighet 2:

Leiligheten har finerte dører.

KJØKKEN LEILIGHET 1

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank på ca. 120 liter av ukjent type og alder i kjøkkenskroget på leilighet 1. Tanken er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

KJØKKEN LEILIGHET 2

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra 1999 plassert i kjøkkenskroget på leilighet 2.

BAD/WC/VASKEROM LEILIGHET 1

Dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Gulv er tekket med vinylbelegg. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder. Vegger er tekket med våtromsplater. Himling er tekket med malte plater. Badet ble oppusset av tidligere eier Lurøy kommune, ukjent årstall, etter opplysning fra selger.

Grunnet alder må kjøper påregne reovering - se nærmere beskrivelse i tilstandsrapport.

BAD/WC/VASKEROM LEILIGHET 2

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vegger er tekket med våtromsplater. Himling er tekket med malte plater.

Det er naturlig ventilering via ventiler i himling. Det foreligger bildedokumentasjon på løsninger og deler av utførelsen av våtrommet. Ved oppgradering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst og være renoverert i 2019.

VANNLEDNINGER

Vannledninger av kobber. Hovedstoppekranter plassert i kjøkkenskrog i begge leilighetene.

AVLØPSRØR

Avløpsrør av plast. Lufting av avløpsanlegget avsluttes på kaldloftet.

VENTILASJON

Boligen har naturlig ventilasjon.

ELEKTRISK ANLEGG

El-skap med patronsikringer og måler plassert i leilighet 1.

El-skap med patronsikringer og måler plassert i leilighet 2.

Siste El-kontroll ble utført i 2019 på begge anlegg. Feil oppgitt der er opprettet og utført. Dokumentasjon lenger bak i salgsoppgave.

Takstmann bemerker; Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig). Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

TILSTANDSGRADERINGER TG2 og TG3

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig. Takkonstruksjon/Loft ; Det er begrenset/

dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr Det er registrert ekskrementer fra mus og røyskatt i konstruksjonen. Isolasjonen har en del avføring og ganger som er laget av skadedyr.

- Innvendig. Overflater; Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Stedvis noe fuktmerker i himlinger. Det er noe røyklukt inne i leilighet 1.

- Innvendig. Etasjeskille/gulv mot grunn; Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i Leilighet 1 (stue): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm. Målt avvik i Leilighet 2 (stue): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

- Innvendig. Radon; Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

- Innvendig. Pipe og ildsted; Det er avvik: Underlagsplaten på ildstedet i leilighet 2 har spenn og gir etter ved belastning.

- Innvendig. Krypkjeller; Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Enkelte stubbloftsplater er skadet. Deler av krypkjelleren mangler fuktspærre mot grunn.

- Innvendig. Innvendige dører; Det er påvist avvik

som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. - Våtrom. Leilighet 2. Bad/vaskerom. Overflater vegger og himling; Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Bunnlistene går ikke helt i hverandre i hjørnene og det

mangler fuge mellom plater og bunnlist.

Hjørnelisten ved vask glipper.

- Våtrom. Leilighet 2. Bad/vaskerom. Overflater. Gulv; 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. Flisene har ufagmessig utførelse, det mangler stedvis noe sokkelflis, og endene på flisen er synlig ved døren. Enkelte sokkelfliiser er kappet for kort opp mot bunnlisten.

- Våtrom. Leilighet 2. Bad/vaskerom. Ventilasjon; Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken. Leilighet 1. Kjøkken. Overflater og innredning; Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrader. Skade på sokkel og fuktsvell i bunnen av skroget under kjøkkenvasken.

- Tekniske installasjoner. Vannledninger; Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner. Avløpsrør; Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner. Ventilasjon; Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner. Varmtvannstank; Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsnings fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold. Drenering; Det mangler, eller på

grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/ underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold. Grunnmur og fundamenter; Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Tomteforhold. Utvendige vann- og avløpsledninger; Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Tomteforhold. Septiktank; Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig. Takteking; Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er stedvis hull i undertaket etter tidligere monterte luftehatter. Undertaket er ikke tilfredsstillende tett rundt gjennomføringer. Det er synlig lysinnslipp via taktekket, dette er tegn på utettheter.
- Utvendig. Nedløp og beslag; Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er registrert drypplekkasje rundt pipe og luftehatt.
- Utvendig. Veggkonstruksjon; Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Bordkledningen er råteskadet flere steder og malingen flasser. Søylene som holder taket over inngangspartiet har store råteskader.
- Utvendig. Vinduer; Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/ råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er

sprekker i trevirket.

- Utvendig. Dører; Det er påvist dør(er) med fukt/ råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Terrassedøren til leilighet 2 har råteskader. Terrassedøren til leilighet 1 har fuktsvull.
- Utvendig. Balkonger, terrasser og rom under balkonger; Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt/ råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkene har råteskader, og vekst av mose/reinlav.
- Våtrom. Leilighet 1. Bad/vaskerom. Generell; Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utettheter i belegget ved dørterskel. Utette rørgjennomføringer under servant. Utette plateskjøter på vegger. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, og høyde på tettesjikt ved dørterskel er for lav.
- Våtrom. Leilighet 2. Bad/vaskerom. Sluk, membran og tettesjikt; Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/ klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket er forlenget med en rørstuss som er fuget fast i den eldre sluken, membran har ingen klemring eller mansjett ned mot sluket. Det er påvist utette rørgjennomføringer under servant. Skade på membran i hjørner.
- Tekniske installasjoner. Elektrisk anlegg; El-skap med patronsikringer og måler plassert i leilighet 1. El-skap med patronsikringer og måler plassert i leilighet 2.
- Tekniske installasjoner. Branntekniske forhold; Boligene har ikke røykvarslere og

brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom. Leilighet 1 og 2. Bad/vaskerom. Tilliggende konstruksjoner våtrom; Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Se flere utfyllende opplysninger og kostnadestimat i tilstandsrapporten lenger bak i salgsoppgaven.

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.

Komfyr, oppvaskmaskin og kjølfyseskap i hver av leiligheten medfølger. Det gis ingen garantier på hvitevarene.

TV/Internett/Bredbånd

Kvina har en trådløs internettløsning som kan abonneres på.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Solforhold

På sommeren er det gode solforhold og relativ lang solgang.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Boligen har to innvendig pipeløp av elementblokker som strekker seg fra leilighetene og over tak. Hvert pipeløp har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildstedene var ikke i bruk ved befaring. Sotluke montert på soverommene. Takstingeniøren/megler har ikke mottatt informasjon om siste feiling og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Motakst AS har bistått med energimerking av boligen. Energiattesten er utført via Enovas tjeneste for energimerking. Energiforbruket for de siste 3 årene er ikke er opplyst i energiattesten. Dette da energiforbruket vil

varierte etter hvor mange personer som bor i boligen m.m.

Oppvarmingskarakter: RØD
Energikarakter: G

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 1 350 000

Omkostninger kjøper

1 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger
33 750 (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))

35 140 (Omkostninger totalt)
52 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
54 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 385 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 402 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 404 840 (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 2 663 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter. Renovasjon kr. Xxxx pr år.

Informasjon om eiendomsskatt

Ingen vedtatt eiendomsskatt for 2025 eller 2026 i Lurøy kommune.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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. For primærbolig gjelder følgende: 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.

Andre utgifter

Tømming av septiktanke koster ca kr. 4.000 pr. gang. For boliger tømmes normalt tanken hvert år/ annet hvert år, mens for fritidsbolig hvert fjerde.

Vannavgift

Kr 6 053 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 57 i Lurøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

1834/43/57:
14.07.1978 - Dokumentnr: 4517 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 200
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES

17.03.1978 - Dokumentnr: 1780 - Bestemmelse om gjerde

14.07.1978 - Dokumentnr: 4517 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 200
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES

17.03.1978 - Dokumentnr: 1780 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1834 Gnr:43 Bnr:17

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger. Datert 29.03.1979.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.03.1979.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via septiktank, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet. Septiktank av betong fra byggeår. Vær obs på at det kan innføres strengere krav til avløp og evt. kommende kostnader.

Regulerings- og arealplaner

Regulering

Området er iht. Kommuneplan avsatt til LNF-område m/spredt ervervsbebyggelse.

Kommuneplan

KA Lurøy.

Lurøy kommune arealdel.

Plan-ID 2006001.

Ikrafttredelsesdato 20.06.2006.

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.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- oplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Ansvarlig megler

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Ansvarlig megler bistås av

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.03.2026

Tilstandsrapport

🏠 Hel tomannsbolig
📍 Fjellveien 5 og 7, 8752 KONSVIKOSEN
🏛️ LURØY kommune
gnr. 43, bnr. 57



Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 27.08.2024 Rapportdato: 30.08.2024 Oppdragsnr.: 20914-3008 Referansenummer: NG5373

Autorisert foretak: Motakst AS Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås Vår ref: Marius Høgås



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Marius Høgås

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

Medansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357



Oppdragsnr.: 20914-3008

Befaringsdato: 27.08.2024

Side: 2 av 40

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	106 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

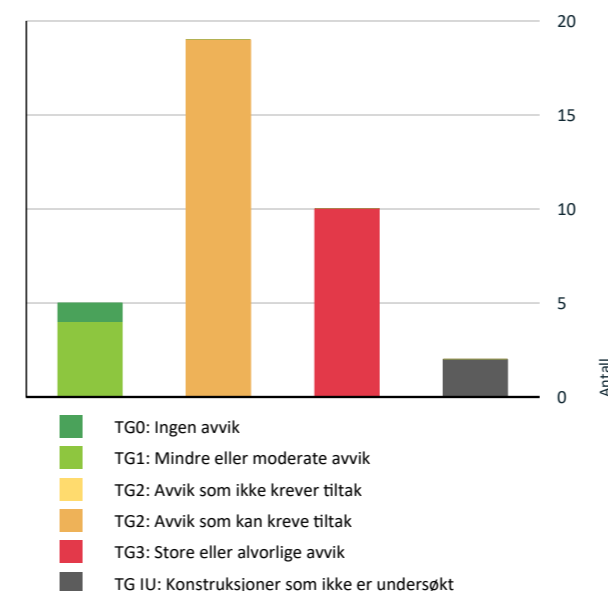
[Gå til side](#)

Hel tomannsbolig

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

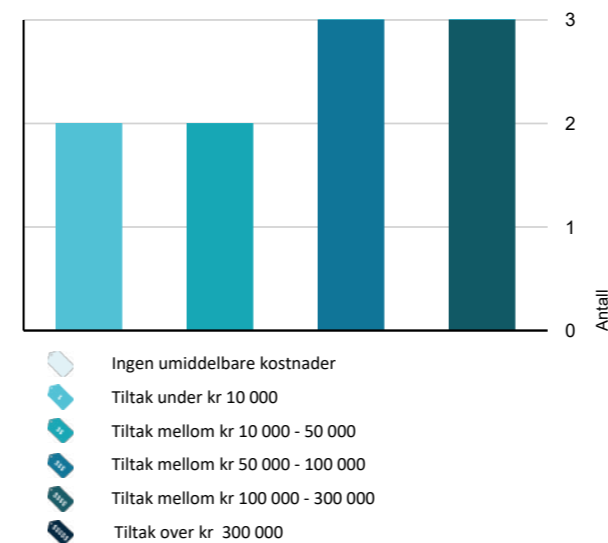
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Hel tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Det er stedvis hull i undertaket etter tidligere monterte luftehatter.
Undertaket er ikke tilfredsstillende tettet rundt gjennomføringer.
Det er synlig lysinnslipp via taktekket, dette er tegn på utettheter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er registrert drypplekkasje rundt pipe og luftehatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Bordkledningen er råteskadet flere steder og malingen flasser.
Søylen som holder taket over inngangspartiet har store råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedøren til leilighet 2 har råteskader. Terrassedøren til leilighet 1 har ødelagt håndtak og fuktsvell, døren kan ikke lukkes helt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkene har råteskader, og vekst av mose/reinlav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > Leilighet 1 > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Utettheter i belegget ved dørterskel. Utette rørgjennomføringer under servant. Utette plateskjøter på vegger. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, og høyde på tettesjikt ved dørterskel er for lav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Våtrom > Leilighet 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er forlenget med en røstuss som er fuget fast i den eldre sluken, membran har ingen klemring eller mansjett ned mot sluket.

Det er påvist utette rørgjennomføringer under servant. Skade på membran i hjørner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

El-skap med patronsikringer og måler plassert i leilighet 1.

El-skap med patronsikringer og måler plassert i leilighet 2.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

Boligene har ikke røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Leilighet 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Leilighet 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert ekskrimerter fra mus og røyskatt i konstruksjonen. Isolasjonen har en del avføring og ganger som er laget av skadedyr.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis noe fuktmerker i himlinger. Det er noe røyklukt inne i leilighet 1.

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

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

Målt avvik i Leilighet 1 (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Målt avvik i Leilighet 2 (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Underlagsplaten på ildstedet i leilighet 2 har spenn og gir etter ved belastning.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Enkelte stubbloftsplater er skadet. Deler av krypkjelleren mangler fuktsperre mot grunn.

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

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

Den ene døren i leilighet 1 tar i gulvet ved åpning lukking.

! Våtrom > Leilighet 2 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Bunnlistene går ikke helt i hverandre i hjørnene og det mangler fuge mellom plater og bunnlist. Hjørnelisten ved vask glipper.

! Våtrom > Leilighet 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Flisene har ufagmessig utførelse, det mangler stedvis noe sokkelflis, og endene på flisen er synlig ved døren. Enkelte sokkelfliser er kappet for kort opp mot bunnlisten.

! Våtrom > Leilighet 2 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Kjøkken > Leilighet 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skade på sokkel og fuktsvell i bunnen av skroget under kjøkkenvasken.

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Boligen fikk utstedt ferdigattest den
29.03.1979.

Anvendelse

Boligene var ved befaring utleid

Standard

Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte stålplater. Besiktet fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst. Undertak av armert presenning.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis hull i undertaket etter tiligere monterte luftehatter. Undertaket er ikke tilfredsstillende tettet rundt gjennomføringer. Det er synlig lysinnslipp via taktekket, dette er tegn på utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Undertaket bør tettes for utettheter for å hindre at vann trenger inn. Lysåpnignen i taket på repareres som et strakstiltak. Kostnadsestimatet er satt for utskiftning av hele taktekket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast. To luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er registrert drypplekkasje rundt pipe og luftehatt.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Takstige skal være montert på alle tak som har helling utover (mer enn 6 grader), der feiing foregår fra tak. Ingen snøfangere på taket. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.

Utskiftning/reparasjon av pipehatter og luftehatter må påregnes.

Utskiftning av renner, nedløp og beslag bør utføres i kombinasjon med skifte av taktekket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

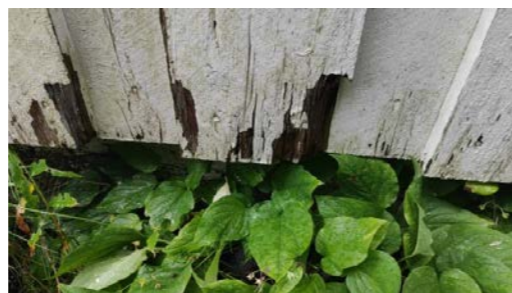
Bordkledningen er råteskadet flere steder og malingen flasser. Søylene som holder taket over inngangspartiet har store råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet søyle må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av armert presenning.
Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftene via luke i himling i boden på begge leilighetene.
Det ble fukt målt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjon på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert ekskrimerter fra mus og røyskatt i konstruksjonen. Isolasjonen har en del avføring og ganger som er laget av skadedyr.

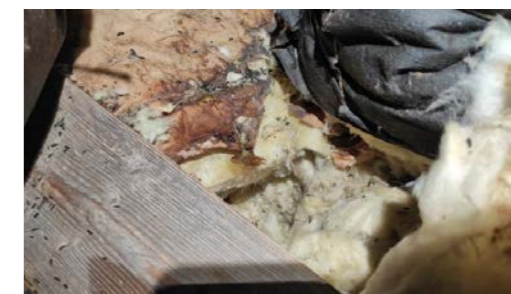
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Skadet isolasjon bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen.

Det anbefales å montere dampspærre ny dampspærre ved eventuell renovering. Dampspærren hindrer varm, fuktig inneluft fra å trenge inn i konstruksjonen og skal alltid ligge på den varme siden av isolasjonen. Manglende dampspærre eller utettheter kan forårsake kondens og mulige skader.



TG 3 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

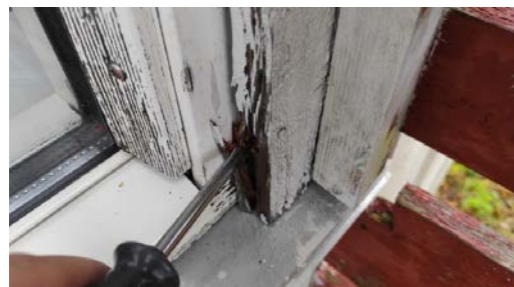
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TC 3 Dører

Hovedinngangsdør leilighet 1: Takoverbygget dør av tre med ett-lags glass.
Terrassedør leilighet 2: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Hovedinngangsdør leilighet 2: Takoverbygget dør av tre med ett-lags glass.
Terrassedør leilighet 2: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedøren til leilighet 2 har råteskader.

Terrassedøren til leilighet 1 har ødelagt håndtak og fuktsvell, døren kan ikke lukkes helt.

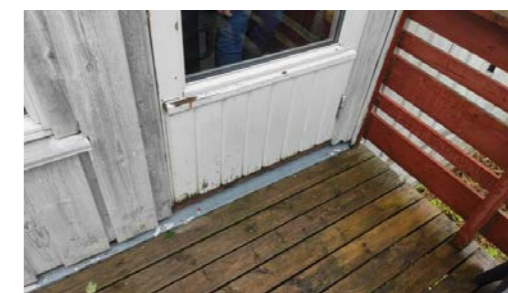
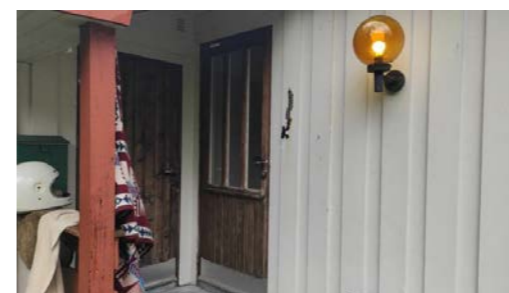
Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Utskiftning av dørene må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TC 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 6,5 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra stuen i leilighet 1.

Terrasse på ca. 6,5 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra stuen i leilighet 2.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkene har råteskader, og vekst av mose/reinlav.

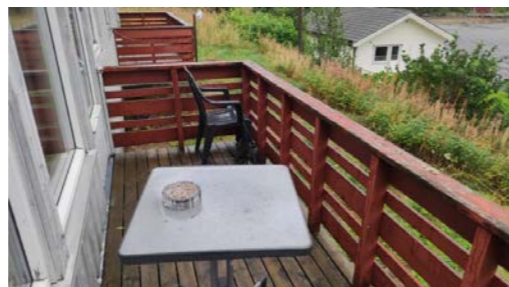
Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter der nivåforskjellen fra dekke og ned til bakken er inntil 10,0 meter. Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Leilighet 1:

Gulv er dekket med laminat.
Vegger er dekket med malt strie.
Himlinger er dekket med malte plater.

Leilighet 2:

Gulv er dekket med laminat.
Vegger er dekket med malte panelplater.
Himlinger er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis noe fuktmerker i himlinger.
Det er noe røyklukt inne i leilighet 1.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i Leilighet 1 (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Målt avvik i Leilighet 2 (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

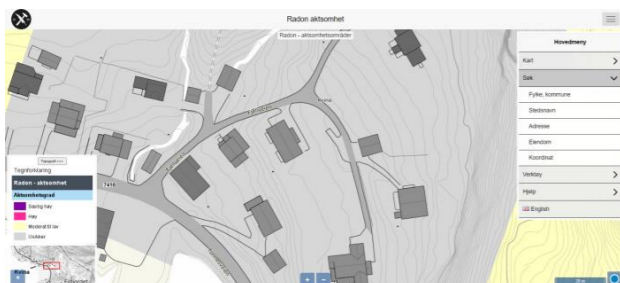
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to innvendig pipeløp av elementblokker som strekker seg fra leilighetene og over tak. Hvert pipeløp har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildstedene var ikke i bruk ved befaring. Sotluke montert på soverommene.

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

Vurdering av avvik:

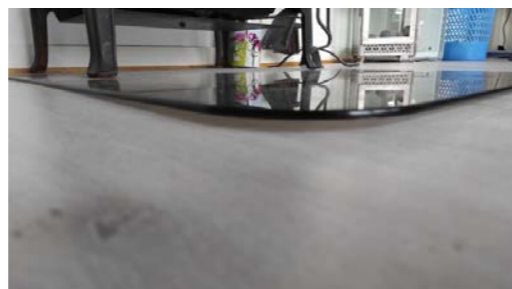
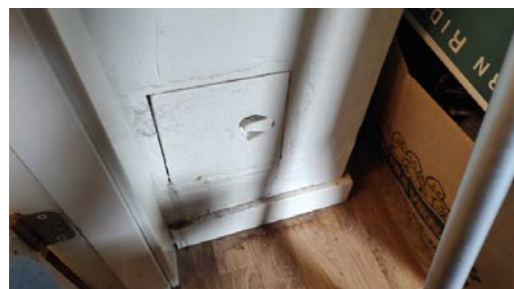
- Det er avvik:

Underlagsplaten på ildstedet i leilighet 2 har spenn og gir etter ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av underlagsplaten bør vurderes.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tilstandsrapport

Enkelte stubbloftsplater er skadet.
Deler av krypkjelleren mangler fuktsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Bedre ventilering må etableres.

Skadede stubbloftsplater bør skiftes ut.
Det bør etableres fuktsperre mot grunn i hele krypkjelleren.



TG 2 Innvendige dører

Leilighet 1:
Leiligheten har malte glatte dører.

Leilighet 2:
Leiligheten har finerte dører.

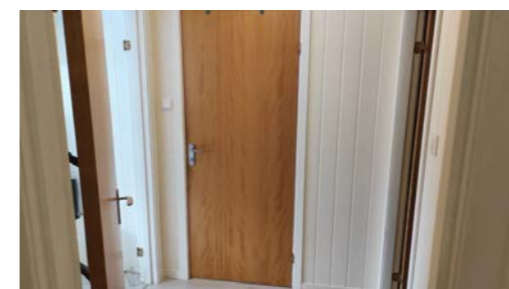
Vurdering av avvik:

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

Den ene døren i leilighet 1 tar i gulvet ved åpning lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

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

Gulv er tekket med vinylbelegg.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Tilstandsrapport

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Utettheter i belegget ved dørterskel.

Utette rørgjennomføringer under servant.

Utette plateskjøter på vegger.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, og høyde på tettesjikt ved dørterskel er for lav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (naboleilighet og kjøkkeninnredning).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

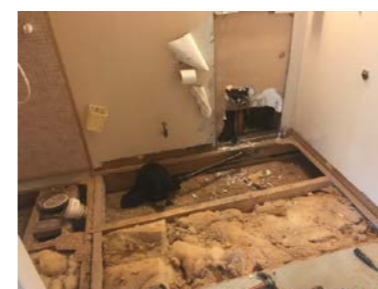


LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger bildedokumentasjon på løsninger og deler av utførelsen av våtrommet.

Ved oppgradering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst og være renoveret i 2019.



Bilde fra eier under renovering.



Bilde fra eier under renovering.



Bilde fra eier under renovering.



Bilde fra eier under renovering.

LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er teknet med våtromsplater.

Himling er teknet med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Bunnlistene går ikke helt i hverandre i hjørnene og det mangler fuge mellom plater og bunnlist.

Hjørnelisten ved vask glipper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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. Det bør etableres fuge mellom bunnlist og våtromsplater.



LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

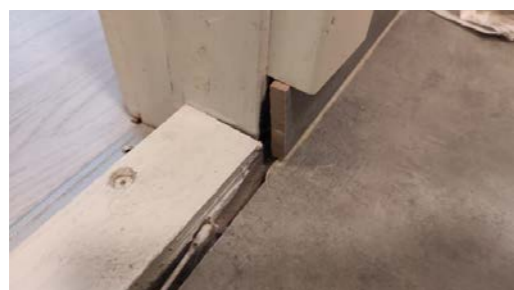
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flisene har ufagmessig utførelse, det mangler stedvis noe sokkelflis, og endene på flisen er synlig ved døren. Enkelte sokkelfliser er kappet for kort opp mot bunnlisten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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



LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er forlenget med en rørstuss som er fuget fast i den eldre sluken, membran har ingen klemring eller mansjett ned mot sluket. Det er påvist utette rørgjennomføringer under servant. Skade på membran i hjørner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon. Det bør etableres sluk med klemring for å sikre tett utførelse. Skadet membran må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventiler i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (naboleilighet og kjøkkeninnredning).

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

LEILIGHET 2 > KJØKKEN

TGI1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 2 > KJØKKEN

TGI1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



LEILIGHET 1 > KJØKKEN

TGI2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skade på sokkel og fuktsvell i bunnen av skroget under kjøkkenvasken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



Kontroll etter lekkasjer.

LEILIGHET 1 > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Hovedstoppekraner plassert i kjøkkenskrog i begge leilighetene.

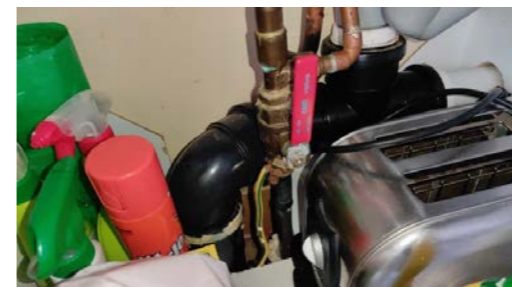
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget avsluttes på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Hver bygning skal ha minst én lufterledning ført til det fri, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter av ukjent type og alder i kjøkkenskroget på leilighet 1. Tanken er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra 1999 plassert i kjøkkenskroget på leilighet 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med patronsikringer og måler plassert i leilighet 1.

El-skap med patronsikringer og måler plassert i leilighet 2.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-anlegget er jevnlig oppgradert ved behov.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer er ikke fremvist.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

- Utette hull i sikringsskapet.
- Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

NB:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



ⓘ TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligene har ikke 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?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuksikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betong.

NB!

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ved utbedring anbefales det å benytte løsninger som anvist i Byggforsk detaljblad 720.425.

TG 0 Terrengforhold

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.

Obs! Boligen ligger like ved skredsonen. for ytterligere informasjon se: <https://webfileservice.nve.no/API/PublishedFiles/Download/202004815/3150631>

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast til septiktank med overløp til kommunalt nett.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktank av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
106 m²/102 m²

Hel tomannsbolig: 2 Entré, 4 Bod, 2 Gang, 2 Soverom,
2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

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	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sør-Hamna 59 ,8750 TONNES 98 m ² 2019 3 sov	13-12-2023	2 600 000	2 150 000	1 400 000	3 550 000	36 224
2 Aldersundveien 301 ,8730 BRATLAND 137 m ² 1983 2 sov	07-04-2022	2 000 000	2 200 000	0	2 200 000	16 058
3 Sandmelan 6 ,8730 BRATLAND 184 m ² 1948 5 sov	20-11-2022	2 250 000	2 400 000	0	2 400 000	13 043
4 Salaveien 4 ,8752 KONSVIKOSEN 108 m ² 1958 4 sov	14-02-2021	1 350 000	1 350 000	0	1 350 000	12 500
5 Aldersundveien 317 ,8730 BRATLAND 115 m ² 1954 3 sov	06-01-2020	1 000 000	900 000	0	900 000	7 826

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.	12 000
Kommunale avgifter:	Kr.	8 716
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	6 500
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Hel tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Hel tomannsbolig	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 650 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 300 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 2 950 000

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. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

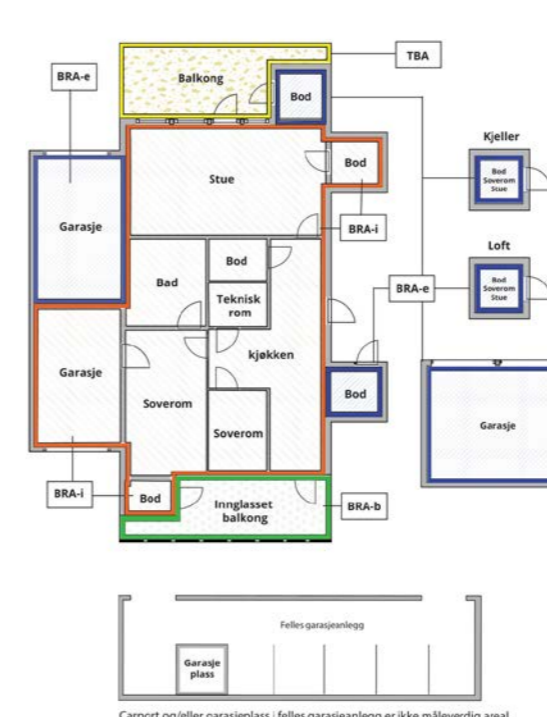
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Hel tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 1	51	2		53	6
Leilighet 2	51	2		53	6
SUM	102	4			12
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 1	Entré , Bod , Gang , Soverom , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom	Bod	
Leilighet 2	Entré , Bod , Gang , Soverom , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom	Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hel tomannsbolig	98	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Marius Høgås	Takstingeniør
	Ronny Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	43	57		0	551.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellveien 5 og 7

Hjemmelshaver

Johansen Bjarne, Andersen Ronny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kvina ca. 93 km vest for Mo i Rana. Kvina er ei lita kystbygd som ligger vakkert til på Helgelandskystens innland i Lurøy kommune. Stedet er omringet av øysamfunn og fiskevær og ligger lunt til på ei halvøy på en "liten avstikker" fra kystriksvegen (Fv.17) mellom Nesna/Stokkvågen og Bodø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er iht. Kommuneplan avsatt til LNF-område m/spredt ervervsbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og viltvoksende beplantning. Gruslagt innkjørsel. Eiet tomt som har ett areal på ca. 551 m². Tomten er felles for Fjellveien 5 og 7.

Kommuneplan

KA Lurøy.
Lurøy kommune arealdel.
Plan-ID 2006001.
Ikrafttredelsesdato 20.06.2006

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 består av en frittstående tomannsbolig fra 1979, bygd over ett plan. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Bygget er fundamentert på støpte ringmur av betong, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig teknet med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig teknet med A-profilerte stålplater.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Energiattest

Motakst AS har bistått med energimerking av boligen. Energiattesten er utført via Enovas tjeneste for energimerking. Energiforbruket for de siste 3 årene er ikke er opplyst i energiattesten. Dette da energiforbruket vil variere etter hvor mange personer som bor i boligen m.m.
Oppvarmingskarakter: RØD
Energikarakter: G

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
750 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg		Fullverdi		12 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Bilder fra renovering.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	27.08.2024	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	27.08.2024	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei
Bilder	27.08.2024	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	30.08.2024	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	29.08.2024	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	21.04.1975	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	29.03.1979	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarerklæringer		Samsvarerklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	30.08.2024	Utført av Motakst AS.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NG5373>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
43	57				
Adresse	Fjellveien 5 og 7		Byggeår	1980	
Postnr.	8752	Når kjøpte du boligen		2017	
		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Tryg

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale _____

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	Andersen	Fornavn	Ronny
Ny adresse	E-post		ronny.andersen@outlook.com
		Tel. priv.	90139169
Postnr.	8610	Sted	Mo i Rana
		Mobil	90139169

SELGER 2

Etternavn	_____	Fornavn	_____
Ny adresse	E-post		_____
		Tel. priv.	_____
Postnr.	_____	Sted	_____
		Mobil	_____

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Vannlekkasje i nr 7 på bad. Reparert og pusset opp i 2019

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Renovert bad. Ronny Andersen

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ronny Andersen

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Bilder tatt av eier.

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regier for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Begge leiligheter er utleid

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Vannlekkasje bad i nr 7, fukt i vegg/gulv. Alt måtte rives ut og er totalrenovert.

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bad osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Når jeg overtok boligen i 2017 var det innestengt lukk/kjellerlukt. Manglende ventilasjon og vannskade/råteskade på bad i nr.7

Bad i nr.7 er totalrenovert

Satt inn ventiler i nr 5. Bør også gjøres i nr 7.

Sted / dato

Mo i Rana, 29.08-24

Sign. selger 1



Sign. selger 2



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

Ronny Andersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

8752 KONSVIKOSEN

1834-43/57/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1807260029 1



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Vannlekkasje på bad. Skruer som holdt servantskap var skruet inn i et vannrør.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble renoveret. Lekkasje tettet og nytt gulv med membran ble lagt, og nye plater på vegger. Varmekabler lagt i gulv.

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?

• Ja

I følge takstmann har det vært fuktinnsig rundt pipen. Nåtid vet vi ikke. Står godt beskrevet detaljer i takst.

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

• 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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fuktmerker på underplater under bad der det hadde vært lekkasje tidligere. Se også bilder i takst.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Fukt i kjeller under bad der det var lekkasje, fuktmerker i plater. Er opplyst i takst.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Har hatt eltilsyn på boligen. Ble byttet noen kontakter og en jording. Står i rapporten. Ingen større feil. Ble rettet på og godkjent.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Enitel

Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen kontakter og en jording

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Huset er en tomannsbolig der begge leiligheter er til utleie.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**



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**

Det er tatt en tilstandsrapport utført av mo takst.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Når jeg overtok boligen i 2017 var det innstengt lukt/kjellerlukt. Manglende ventilasjon og vannskade/råteskade på bad. Bad i nr.7 er renoveret. Satt inn ventiler i nr.5, bør også gjøres i nr.7

Ronny Andersen
Svenskveien 180
8610 Mo i Rana

VARSEL OM VEDTAK

Ronny Andersen Leilighet Fjellveien 5 8752 Konsvikosen	Anleggsnr. 149422	Rapportnr / Pinkode: 96442 / 910306	Utskriftsdato 31.01.2019
Bueiningsnr: H0101 Målerplassering: Innebod Strømmåler: 6970631405791617	Inspektør Harald Håvik	Dato for kontroll: 29.01.2019	Kontrolltype Periodisk kontroll

Det lokale Eltilsyn (DLE) viser til utført kontroll av Deres anlegg 149422 utført den 29.01.2019.

Kontrollen ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. Med bakgrunn i kontrollen er det utarbeidet tilsynsrapport med oversikt over feil og mangler ved anlegget. Rapporten angir også hvilke forskriftsmessige krav som dermed ikke er oppfylt.

Elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr skal være i en slik stand at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel.) Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Med bakgrunn i kontrollen er det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over feil og mangler ved anlegget. Tilsynsrapporten angir også hvilke forskriftsmessige krav som dermed ikke er oppfylt.

Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles De om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagte tilsynsrapport av 31.01.2019. Ved et eventuelt vedtak, vil det samtidig bli satt en frist for når retting må ha skjedd.

De har rett til å uttale Dem i sakens anledning, jf. forvaltningsloven § 16. Frist for å komme med eventuelle kommentarer, er **01.05.2019**.

Eventuell dokumentasjon på at retting allerede har skjedd vil anses som kommentar til dette forhåndsvarselet og innebærer at saken kan bli avsluttet. Slik dokumentasjon skal gis av elektroinstallatør. Dersom De unnlater å benytte Dem av retten til å uttale Dem, vil DLE legge til grunn de opplysninger som fremkommer av tilsynsrapporten til grunn i den videre saksbehandlingen.

De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19.

Ved henvendelse angående tilsynsrapporten, ta kontakt med undertegnede på telefon 90477113 eller e-post: harald.havik@frostkraft.no

Med hilsen

Harald Håvik
Tilsynsingeniør
Frost Elsikkerhet

Postadresse
Frost Elsikkerhet
Postboks 1410
8002 Bodø

Internett
http://www.frostkraft.no
Epost
postmottak@frostkraft.no

Telefon
75545130

Rapportnr. 96442 Side 1 av 2

TILSYNSRAPPORT

Ronny Andersen Leilighet Fjellveien 5 8752 Kongsvikosen	Anleggsnr. 149422	Rapportnr / Pinkode: 96442 / 910306	Utskriftsdato 31.01.2019
Bueiningsnr: H0101 Målerplassering: Innebod Strømmåler: 6970631405791617	Inspektør Harald Håvik	Dato for kontroll: 29.01.2019	Kontrolltype Periodisk kontroll

Ved kontroll ble følgende feil funnet:

INNTAK

1. Utstyr/anleggsdel var korrodert. Jf. FEL § 9
- *Tilkoblingsklemmer var korrodert.*

BOD

2. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. FEL § 21
- *Ujordet stikkontakt var montert under jordet sikringsskap.*

BAD

3. Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. FEL § 19
- *Utjevningsforbindelse til vannrør kunne ikke påvises.*

RETNING ER UTFØRT AV:

Dato Underskrift montør

.

Dato Stempel/underskrift installatør

For det lokale elektrisitetstilsynet

31.01.2019 Harald Håvik

Dokumentet er etter Nordlandsnett sine rutiner godkjent og sendt uten underskrift.

AVSLUTTET

Ronny Andersen
Svenskveien 180
8610 MO I RANA

Målepunktadresse Leilighet Fjellveien 5 8752 KONGSVIKOSEN	Anleggsnr. 149422	Utskriftsdato 08.10.2019	Rapportnr / Pinkode: 96442 / 910306
Boenhetsnr: H0101 Målerplassering: Innebod Strømmåler: 6970631405791617	Inspektør Harald Håvik	Kontrolltype Periodisk kontroll	Kunde mobilnr. / tlf.nr. 90139169 /

Periodisk kontroll

Tilbakemelding etter bekreftet utført rapport.
Det vises til Forvaltningsloven §16.

Vi viser til vår rapport nr **96442**.

Det lokale Etilsyn - DLE, bekrefter å ha mottatt rapporten som utbedret og saken anses som avsluttet fra vår side.

Med hilsen

Roger Randulf
DLE-ansvarlig
Nordlandsnett AS
Epost: roger.randulf@nordlandsnett.no
Telefon: 97664061

Ronny Andersen
Svenskveien 180
8610 Mo i Rana

VARSEL OM VEDTAK

Ronny Andersen Leilighet Fjellveien 7 8752 Kongsvikosen	Anleggsnr. 149423	Rapportnr / Pinkode: 96447 / 674461	Utskriftsdato 31.01.2019
Bueiningsnr: H0101 Målerplassering: Innebod Strømmåler: 6970631405791594	Inspektør Harald Håvik	Dato for kontroll: 29.01.2019	Kontrolltype Periodisk kontroll

Det lokale Eltilsyn (DLE) viser til utført kontroll av Deres anlegg 149423 utført den 29.01.2019.

Kontrollen ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. Med bakgrunn i kontrollen er det utarbeidet tilsynsrapport med oversikt over feil og mangler ved anlegget. Rapporten angir også hvilke forskriftsmessige krav som dermed ikke er oppfylt.

Elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr skal være i en slik stand at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel.) Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Med bakgrunn i kontrollen er det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over feil og mangler ved anlegget. Tilsynsrapporten angir også hvilke forskriftsmessige krav som dermed ikke er oppfylt.

Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles De om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagte tilsynsrapport av 31.01.2019. Ved et eventuelt vedtak, vil det samtidig bli satt en frist for når retting må ha skjedd.

De har rett til å uttale Dem i sakens anledning, jf. forvaltningsloven § 16. Frist for å komme med eventuelle kommentarer, er **01.05.2019**.

Eventuell dokumentasjon på at retting allerede har skjedd vil anses som kommentar til dette forhåndsvarselet og innebærer at saken kan bli avsluttet. Slik dokumentasjon skal gis av elektroinstallatør. Dersom De unnlater å benytte Dem av retten til å uttale Dem, vil DLE legge til grunn de opplysninger som fremkommer av tilsynsrapporten til grunn i den videre saksbehandlingen.

De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19.

Ved henvendelse angående tilsynsrapporten, ta kontakt med undertegnede på telefon 90477113 eller e-post: harald.havik@frostkraft.no

Med hilsen

Harald Håvik
Tilsynsingeniør
Frost Elsikkerhet

Postadresse Frost Elsikkerhet Postboks 1410 8002 Bodø	Internett http://www.frostkraft.no Epost postmottak@frostkraft.no	Telefon 75545130
---	--	----------------------------

Rapportnr. 96447 Side 1 av 2

TILSYNSRAPPORT

Ronny Andersen Leilighet Fjellveien 7 8752 Kongsvikosen	Anleggsnr. 149423	Rapportnr / Pinkode: 96447 / 674461	Utskriftsdato 31.01.2019
Bueiningsnr: H0101 Målerplassering: Innebod Strømmåler: 6970631405791594	Inspektør Harald Håvik	Dato for kontroll: 29.01.2019	Kontrolltype Periodisk kontroll

Ved kontroll ble følgende feil funnet:

BOD

- Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. FEL § 21
- *Ujordet stikkontakt var montert under jordet sikringskapp.*

BAD

- Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. FEL § 9
- *Lysbryter var defekt.*

KJØKKEN

- Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. FEL § 19
- *Utjevningsforbindelsen til vannledningen manglet kontinuitet til hovedjordskinnen.*

RETNING ER UTFØRT AV:

Dato	Underskrift montør
.	
Dato	Stempel/underskrift installatør

For det lokale elektrisitetstilsynet

31.01.2019 Harald Håvik

Dokumentet er etter Nordlandsnett sine rutiner godkjent og sendt uten underskrift.

Postadresse Frost Elsikkerhet Postboks 1410 8002 Bodø	Internett http://www.frostkraft.no Epost postmottak@frostkraft.no	Telefon 75545130
---	--	----------------------------

Rapportnr. 96447 Side 2 av 2

Håkon Langfors
FJELLVEIEN 7 42
8752 KONSVIKOSEN

AVSLUTTET

Målepunktadresse

Leilighet
Fjellveien 7
8752 KONSVIKOSEN
Boenhetsnr: H0101
Målerplassering: Innebod
Strømmåler: 6970631405791594

Anleggsnr.
149423

Utskriftsdato
08.10.2019

Rapportnr / Pinkode:
96447 / 674461

Inspektør
Harald Håvik

Kontrolltype
Periodisk kontroll

Kunde mobilnr. / tlf.nr.
48183159 /

Periodisk kontroll

Tilbakemelding etter bekreftet utført rapport.
Det vises til Forvaltningsloven §16.

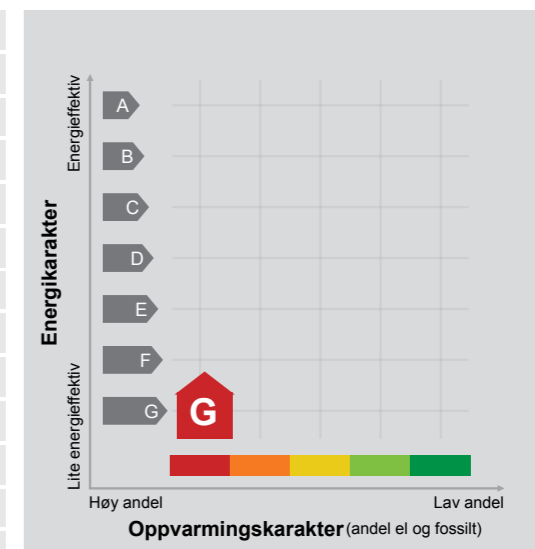
Vi viser til vår rapport nr **96447**.
Det lokale Eltilsyn - DLE, bekrefter å ha mottatt rapporten som utbedret og saken anses som avsluttet fra vår side.

Med hilsen

Roger Randulf
DLE-ansvarlig
Nordlandsnett AS
Epost: roger.randulf@nordlandsnett.no
Telefon: 97664061

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellveien 5
Postnummer	8752
Sted	KONSVIKOSEN
Kommunenavn	Lurøy
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	188465285
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-17707
Dato	30.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Bruk varmtvann fornuftig
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 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.

Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

3. SIKKERHET FOR FESTEAVGIFTEN

Til sikkerhet for betaling av festeavgiften skal bortfesteren ha panterett i bygningen(e) som oppføres på tomta.
Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inn-drive forfallen festeavgift ved å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

4. FESTETIDEN

Festetiden skal være 90 år regnet fra 4. januar 1978

Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomte etter dens verdi på løsnings-tiden med fradrag for verdøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke bortfesteren vil forlange festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomte etter lovlig skjønn.

5. OVERDRAGELSE ELLER PANTSETTELSE AV FESTERETTEN

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte. I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

6. SPESIELLE RETTIGHETER OG VILKÅR
(Eksempelvis vei-, vann- og kloakkrettigheter.)

~~Leieren har rett til å legge vann- og kloakkledning over utleierens eiendom. Eventuell gjerdelpunkt påhviler leieren.~~

7. VILKÅR SÅ LENGE DET HVILER LÅN AV DEN NORSKE STATS HUSBANK PÅ BYGNINGEN(E)

- Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomta skal ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10. år. Uten Husbankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med en gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller i konsum- eller engrosprisindeksen.
- Bortfesteren skal bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år — foruten retten til fremtidig avgift — foran Husbankens panterett.

8. DEKNING AV UTGIFTER VED BORTFESTINGEN

Utgiftene til skylddeling/oppmåling og kartlegging av tomte samt stempeling og tinglysning av festekontrakten bæres av leieren

9. TVIST

I tilfelle tvist om forståelse av bestemmelsene i denne kontrakt vedtas den rettskrets hvor eiendommen ligger som verneting.

Denne kontrakt er utfylt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Som fester:

Kvina den 19/10
Kaurin Johansen

Lurøy den 19/10
Nils Nermark, ordfører

Herved bekreftes at bortfesteren har underskrevet kontrakten i mitt/vårt nærvær og er over 20 år.*

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i mitt/vårt nærvær og er over 20 år.*

1. Bjanna Osmund
Fødselsdato og år: 25/11-1932
Adresse: 8753 Kuma

1. _____
Fødselsdato og år: _____
Adresse: _____

2. Hanna Stenland
Fødselsdato og år: 30/3-55
Adresse: 8754 ØRESVIK

2. _____
Fødselsdato og år: _____
Adresse: _____

* (Attesten kan gis av notarius, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forlikamann, advokat, autorisert advokatfullmektig, autorisert eiendomsmekler, statsautorisert revisor, registrert revisor eller av to vitner som er myndige og bosatt i Norge.)

Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter opprettelsen.

REDE EIENDOMSMEGLING AS, AVD. MO I RANA
V/ROGER CLAUSEN
POSTBOKS 1276
8602 MO I RANA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 01250049
Vår referanse: 3717668/26098135
Bestilling: C3 2025-04-02 (7) 86

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4517	72	14.7.1978	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1834 LURØY	43	57	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Nr. 581 B
Beardsen & Co. A.S. Halden
DAGBOKFØRT
17. MAR 78 01780
SORENSKRIVEREN
RANA

Skylddelingsforretning

Sms dag, den 4-8 1972 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Fangerheim
g.-nr. 43 br.-nr. 17 av skyld mark 0.33 i Lurøy
herred. Forretningen er forlangt av Ullien

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn

Ved forretningen møtte:³⁾ Jamhagen
Lur og Ullien
Larsborg, Spæning, Sørensen
Jørn Sørensen, Sørensen
Kristoffer Kristoffersen, Koina
Mennene valgte til formann Kristoffer Kristoffersen

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 587m² dekar. Ialt 587m² dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾ Utgangspunkt er merkestolp med vidnesteinen 3.5m i vestlig retning fra nordvestlige merkestolp med vidnesteinen til som 43 br.nr. 28 går derfra i nord-nordøstlig retning langs privat vei 2.5m til merkestolp med vidnesteinen vinkler så

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den19 N.N.»
3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

DAGBOKFØRT

i østlig retning 21.5m til merkestolp med vidnesteinen, vinkler så i sydlig retning 24m til merkestolp med vidnesteinen går derfra i vestlig retning 27.5m til utgangspunktet. Lur har rett til vann og kloakk over Ulliens eiendom. Konkrete gjerdetpunkt påkavler lene.

- 1. Omfatter den eiendom som skal deles, jordbruk med skog? byggeskand
- 2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? —
- 3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? —

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? byggetomt

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende syemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? _____

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken _____

kan nyttes i fellesskap _____

Idet vi har funnet videregående deling utjenelig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de ~~de~~ fraskilte del ble bestemt til 0.01 mark uten forbruk

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.33 mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar.

I alt _____ dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Eldrebø

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: _____

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Lier skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Knut Arne Jens Lorenson Ingeborg Sjømann

Knut Arne
Knut Arne

Jens Lorenson
Jens Brattland

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19 _____

formann

sekretær

Går til _____ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19 _____

formann

Nordland fylkeslandbruksstyre har under sak nr. 2009/177 gitt samtykke til fradelingen/forbruk Bøds 26.9.77 Etter fullmakt
B. Maynard
fylkeslandbrukssjef

De fraskilte del har fått g.nr. _____ b.nr. _____

REDE EIENDOMSMEGLING AS, AVD. MO I RANA
 V/ROGER CLAUSEN
 POSTBOKS 1276
 8602 MO I RANA

Bestiller: info@ambita.com
 Deres referanse: 01250049
 Vår referanse: 3717684/26098215
 Bestilling: C3 2025-04-02 (7) 85

Dato
 02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1780	72	17.3.1978	BESTEMMELSE OM GJERDE REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

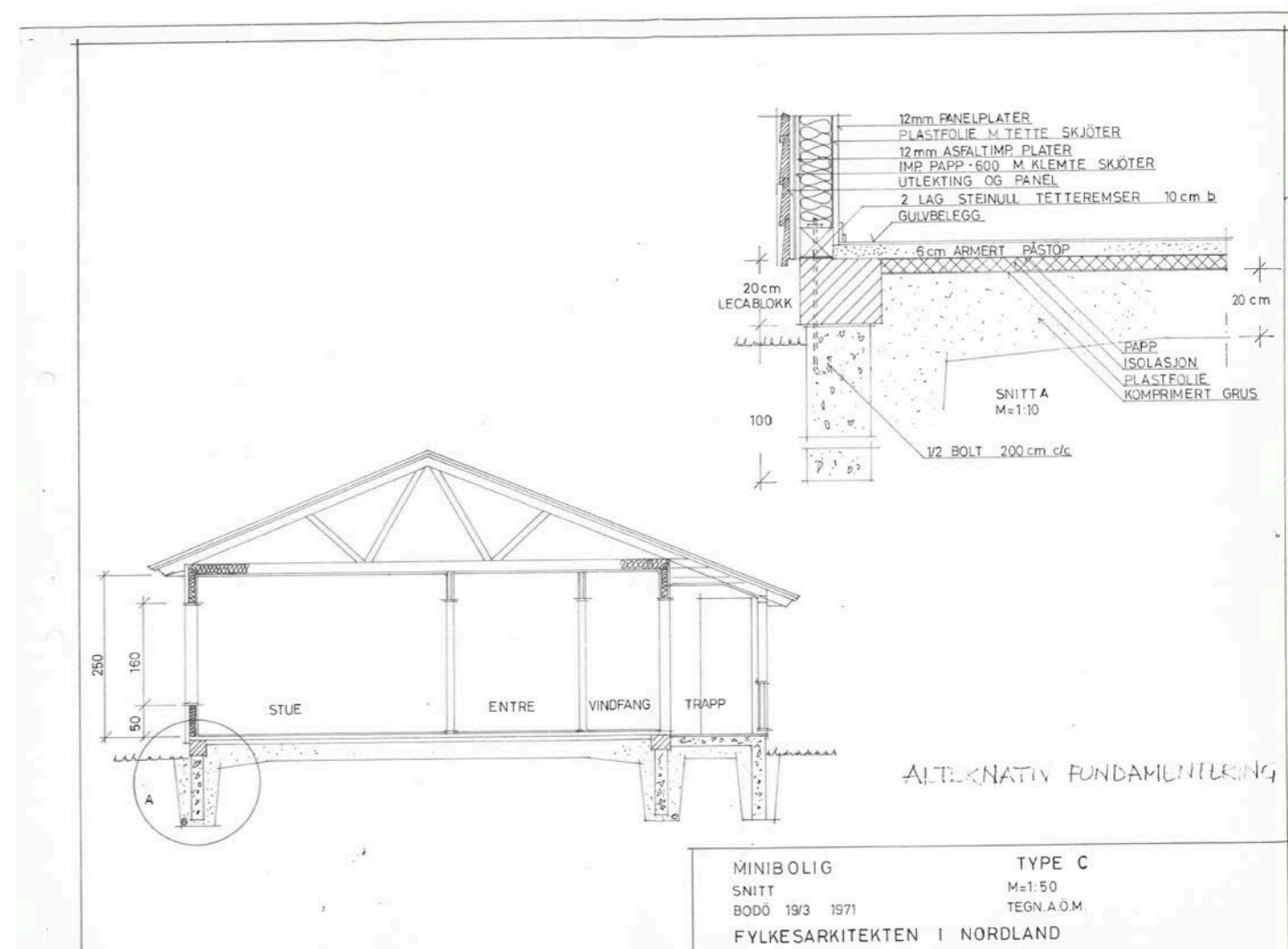
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1834 LURØY	43	17	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

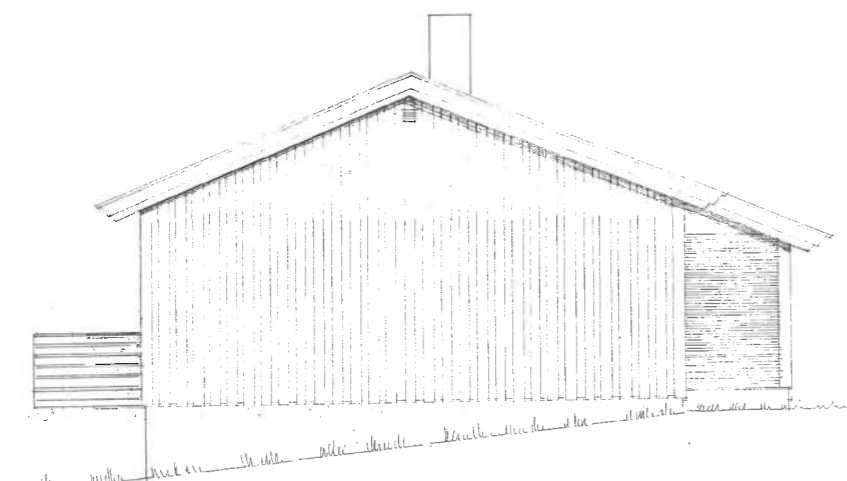
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing



MINIBOLIG TYPE C
 SNITT M=1:50
 BODØ 19/3 1971 TEGN.A.O.M.
 FYLKESARKITEKTEN I NORDLAND

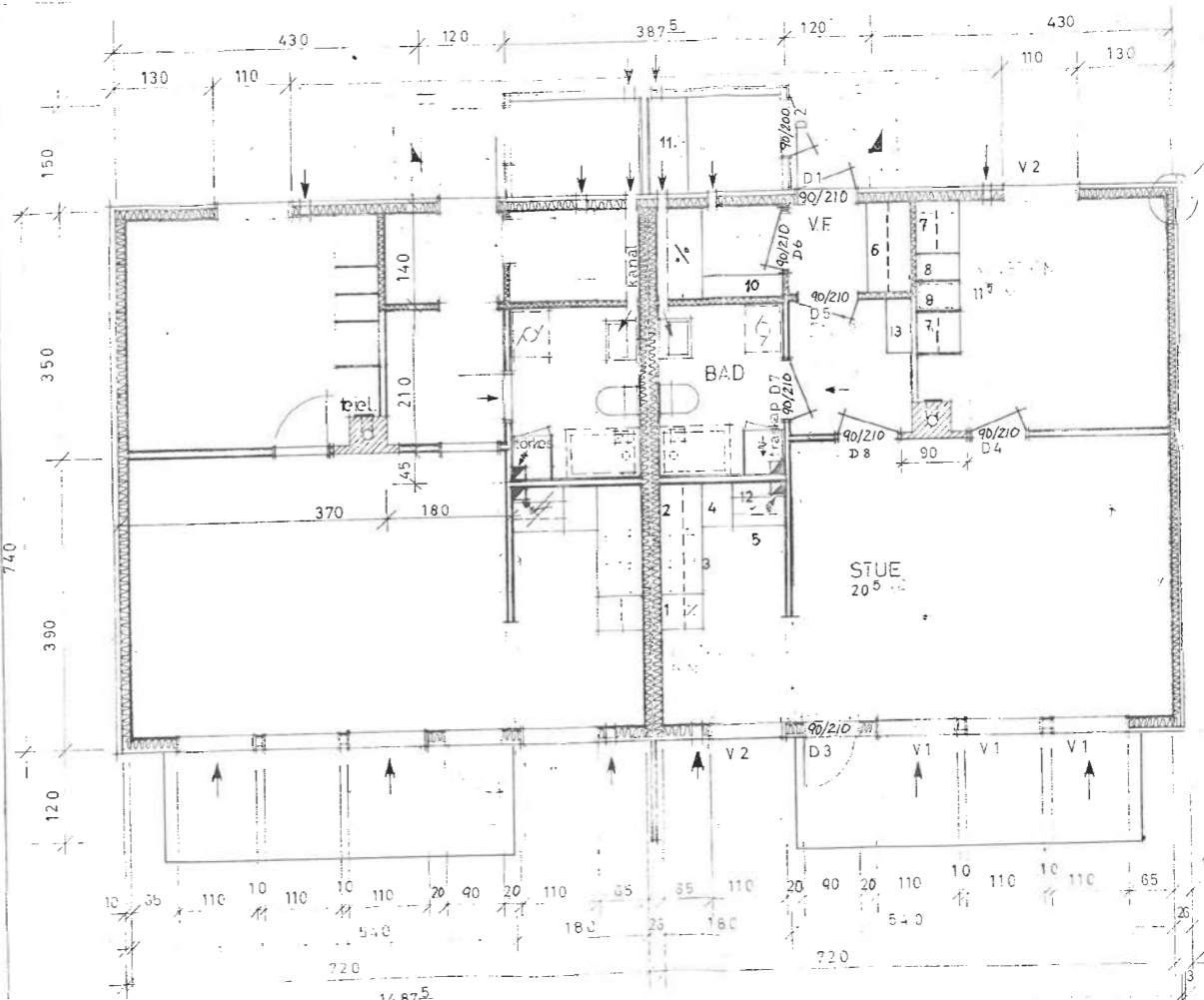
21 APR 1975 35093



Godkjennes
for Distrikt 18 Husbonn
uten forplikelse for byggen
for. til brev nr. 22. 11. 1975
særskilt
Statens distriktsarkitekt
for Nordland
Bodo 22. 11. 1975

Lurøy

<i>Lurøy kommune</i>		
MINIBOLIG	TYPE C	05.
GAVELFASEDE	M=1:50	
BODO 19/3 1971	TEGN A.O.M.	
FYLKESARKITEKTEN I NORDLAND		



FASTE INNREDNINGER

- 2 OVERSKAP 115/200
- 3 OPPVASKBENK UKD. M/190 L. BER.
- 4 GRATESKAP 85/50 M/ENH. TOPP.
- 6 STANGSKAP 120/210
- 7 " " 70/210
- 8 KURVSKAP 40/210 M 6 KURVE.
- 10 5 HYLLE 30/110
- 11 2 " " 50/120
- 12 KJØKKENVENTILATOR
- 13 GARDEROBEHYLLE

Lurøy

Eldrebolig KVINA
Lurøy kommune
8750 TOWNES

Nr. 407 des. 13-79
prosjektstyring, nemnd

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

Trykt på selvkliperende papir

Arbeidssted (adr.) 8752 KVINA		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 43/57		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Eldrebolig	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Byggherre Lurøy kommune	Adresse 8766 LURØY		Tlf. 3511	
Anmelder Lurøy kommune	Adresse 8750 TONNES		Tlf. 45	
Ansvarshavende Kommuneingeniøren	Adresse 8750 TONNES		Tlf. 45	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato 8750 TONNES	Stempel 29/3-79	Underskrift <i>[Signature]</i>
-----------------------------	--------------------	-----------------------------------

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesakermyndighet



LURØY
KOMMUNE

LIV
LAGA

Meglerinformasjon for eiendom

- Kommunenummer: 1834
- Gårdsnummer: 43
- Bruksnummer: 57
- Festenummer: -
- Adresse: Fjellveien 7,
- Referanse: -
- Ordrenummer: -

- Eiendomsopplysninger / Matrikelbrev
 - Matrikelbrev vedlagt
- Godkjente bygningstegninger
 - Tegninger vedlagt
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
 - Ferdigattest vedlagt
- Restanser og legalpant
 - Ingen restanser
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
 - Kloakkavgift kr 2663,- pr år
 - Vannavgift kr 6053,- pr år
- Gjeldende regulering med bestemmelser
 - Kommunedelplan og planbeskrivelse vedlagt
 - LNF-område m/spredt ervervsbebyggelse
 - Bolighuset er registrert som Enebolig og ved salg skal dette annonseres som bolig. Hvis ny kjøper ønsker endret arealbruk, f.eks. til fritidsbolig, må det søkes dispensasjon fra planen om dette. Se vedlagt brev.
- Vei, vannforsyning og avløpsforhold
 - Tilknyttet kommunal vei.
 - Tilknyttet kommunalt vannverk og kloakk

Dato 27.08.2024

Daniela Lilius

Lurøy kommune

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1834 - LURØY
 Gårdsnummer: 43
 Bruksnummer: 57

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.08.2024 kl. 08:08
 Produsert av: Atle Henriksen
 Attestert av: Lurøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: ELDREBO
 Etableringsdato: 17.03.1978
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 43 / 57 551,3 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260843	JOHANSEN BJARNE		FJELLVEIEN 11 8752 KONSVIKOSEN	1 / 1
Fester		271169	ANDERSEN RONNY		SVENSKVEIEN 180 8610 MO I RANA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7373153	418574		551,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Skylddeling			17.03.1978									
Skylddeling							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	1834 - 43/17	-594			
							Mottaker	1834 - 43/57	594			

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adresstilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Fjellveien	34108	5		Grunnkrets: 0105 Kvinen Stemmekrets: 7 KONSVIK Kirkesokn: 10040503 Aldersund Postnr.område: 8752 KONSVIKOSEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7373160	418575		
Adresstype	Adressenavn Adresstilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Fjellveien	34108	7		Grunnkrets: 0105 Kvinen Stemmekrets: 7 KONSVIK Kirkesokn: 10040503 Aldersund Postnr.område: 8752 KONSVIKOSEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7373152	418574		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 465 285	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	120	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7373152 Øst: 418574	Bruksareal totalt:	120	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	2	120	0	120	0	0	0	0	0

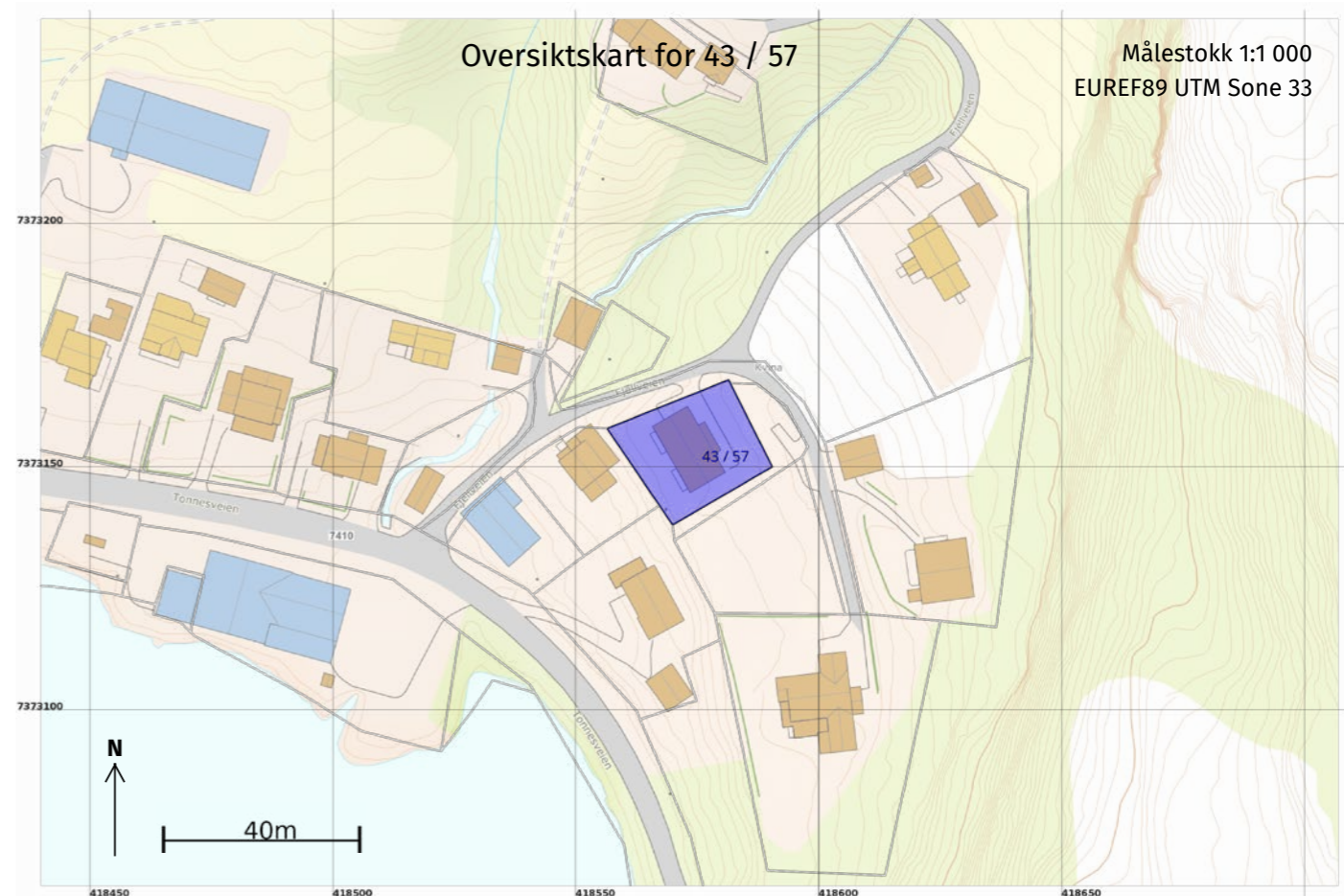
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
34108 Fjellveien 5	H0102	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	43/57
34108 Fjellveien 7	H0101	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	43/57

27.08.2024 08:08

Matrikkelbrev for 1834 - 43 / 57

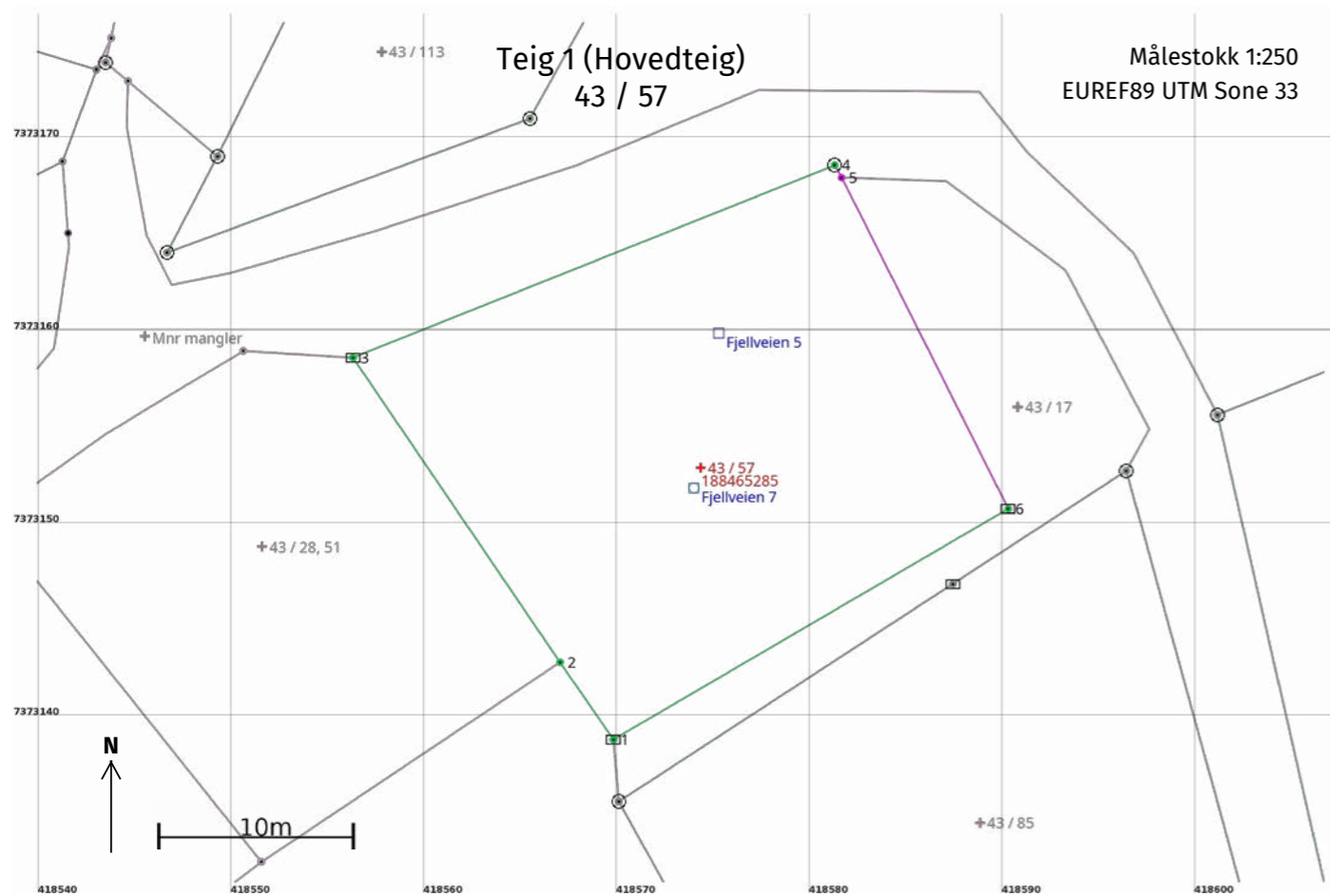
Side 3 av 6



27.08.2024 08:08

Matrikkelbrev for 1834 - 43 / 57

Side 4 av 6



27.08.2024 08:08

Matrikkelbrev for 1834 - 43 / 57

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 551,3 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7373153 Øst: 418574

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	7373138,95	418569,82	4,87	Stein eller røys	10 Terrengmålt	13	
2	7373142,96	418567,06	19,10	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	13	
3	7373158,75	418556,32	26,89	Stein eller røys	10 Terrengmålt	13	
4	7373168,73	418581,29	0,74	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7373168,08	418581,65	19,22	Geometrisk hjelpепunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200	
6	7373150,91	418590,29	23,71	Stein eller røys	10 Terrengmålt	13	

27.08.2024 08:08

Matrikkelbrev for 1834 - 43 / 57

Side 6 av 6

Skredfarevurdering Kvina, Lurøy kommune

SKREDFAREVURDERING I KVINA OG STOKKVÅGEN

DOK.NR. 20170584-01-R
REV.NR. 0 / 2017-10-04

Ved elektronisk overføring kan ikke konfidensialiteten eller autentisiteten av dette dokumentet garanteres. Adressaten bør vurdere denne risikoen og ta fullt ansvar for bruk av dette dokumentet.

Dokumentet skal ikke benyttes i utdrag eller til andre formål enn det dokumentet omhandler. Dokumentet må ikke reproduseres eller leveres til tredjemann uten eiers samtykke. Dokumentet må ikke endres uten samtykke fra NGI.

Neither the confidentiality nor the integrity of this document can be guaranteed following electronic transmission. The addressee should consider this risk and take full responsibility for use of this document.

This document shall not be used in parts, or for other purposes than the document was prepared for. The document shall not be copied, in parts or in whole, or be given to a third party without the owner's consent. No changes to the document shall be made without consent from NGI.

Prosjekt

Prosjekttittel: Skredfarevurdering Kvina, Lurøy kommune
 Dokumenttittel: Skredfarevurdering ved Kvina og Stokkvågen
 Dokumentnr.: 20170584-01-R
 Dato: 2017-10-04
 Rev.nr. / Rev.dato: 0 /

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver: Lurøy kommune
 Kontaktperson: Vaidotas Suveizdis
 Kontraktreferanse: NGI oppdragsbekreftelse datert 18.07.2017

for NGI

Prosjektleder: Øyvind A Høydal
 Utarbeidet av: Øyvind A Høydal
 Kontrollert av: Frode Sandersen

Sammendrag

NGI har utført faresonekartlegging i Kvina og i Stokkvågen, Lurøy kommune. Kartleggingen er gjort innenfor avgrensede områder. I Kvina er det hovedsakelig steinsprang som kan forekomme. Enkelte bygg ligger berører eller ligger nært faresone for 1/1000. Der skrentene er lokale, vil en ofte kunne sikre mot løs stein. Bratte sva kan også gi snøglidning. Snøglidning, dvs. små snøskred med liten fart, er hovedfaren vurdert område i Stokkvågen.

Innhold

1	Innledning	5
2	Farevurdering og sikkerhetsklasse	7
3	Topografi	7
4	Vær og vind	8
	4.1 Nedbør, temperatur og snødybde	8
	4.2 Vindretning og nedbør	9
5	Skredvurdering	14
	5.1 Generelt	14
	5.2 Vurdering av steinsprang	15
	5.3 Snøskred	19
	5.4 Jord-, flom-, sørpeskred	21
	5.5 Eventuell kvikkleire og sprøbruddmateriale	23
6	Faresonekart	25
7	Referanser	25

Kart

Vedlegg 01 Faresonekart Kvina
 Vedlegg 02 Faresonekart Stokkvågen

Vedlegg

Vedlegg A Modellbeskrivelse MoT-Voellmy

Kontroll- og referanseside

1 Innledning

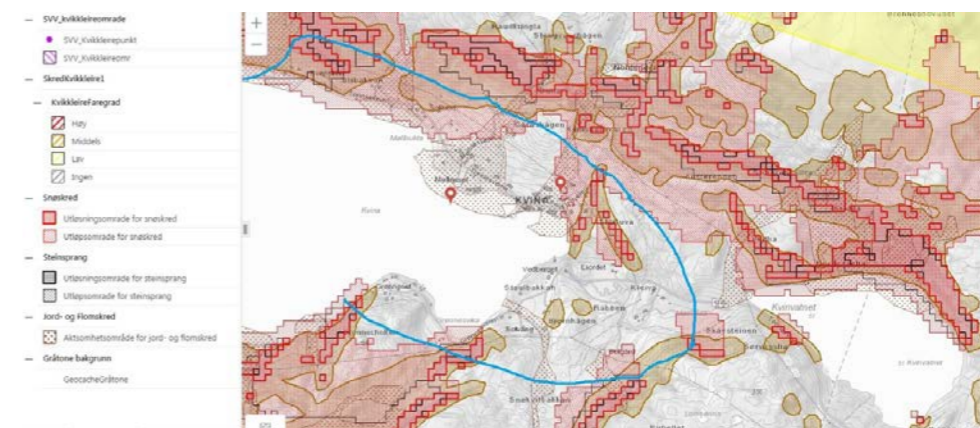
NGI har på oppdrag for Lurøy kommune utført skredvurderinger i Kvina og et område ved Stokkvågen i forbindelse med revisjon av kommunens arealdel. Områdene ligger i Lurøy kommune på fastlandet ca. 5 mil vest og nordvest for Mo i Rana (figur 1). Befaring ble foretatt av Øyvind Armand Høydal, 23-24 august 2017. Områdene ble gjennomgått på kart med Vaidotas Suveizdis, Lurøy kommune i møte på teknisk kontor på Tonnes i forbindelse med befaringen. De vurderte områdene er vist i Figur 2 og Figur 3.

De topografiske og klimatiske forholdene fører til at de viktigste skredtypen er steinsprang. Områdene har mange små og store skrenter, der noen også er glatte sva. Vurdering på bratte sva omfatter også områder med fare for glidning av mindre snømasser. Vurdering av andre skredtyper som snø-, jord-, sørpe- og flomskred er også inkludert der de er relevante.

Andre naturfarer som stormflo, vind og flom er ikke vurdert.



Figur 1 Kartutsnitt med aktuelle områder angitt med rød sirkel



Figur 2 Område som ønskes farekartlagt rundt Kvina (fra Lurøy kommune). Aktsomhetssoner fra NVE er vist.



Figur 3 Område som ønskes farekartlagt ved Stokkvågen (fra Lurøy kommune). Aktsomhetssoner fra NVE er vist.

2 Farevurdering og sikkerhetsklasse

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift (TEK17) stiller krav til sikkerhet mot skred. For byggverk i skredfareområde skal sikkerhetsklasse for skred fastsettes. Byggverk og tilhørende uteareal skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot skred, herunder sekundærvirkninger av skred, slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen nedenfor ikke overskrides.

Tabell 1: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområde

Sikkerhetsklasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	liten	1/100
S2	middels	1/1000
S3	stor	1/5000

Nauts/båthus hører inn under sikkerhetsklasse S1. Hytter og eneboliger (opptil 10 boenheter, maksimalt 25 personer) tilhører sikkerhetsklasse S2. Uteområder kan i en del tilfeller klassifiseres i en klasse lavere enn klassen for bygning.

Næringsbygg med mer enn 10 medarbeidere er normalt plassert i sikkerhetsklasse S3, mens bygg med opphold til færre medarbeidere er plassert i S2. Kommunen har ansvaret for å definere hvilken sikkerhetsklasse reguleringsområdet skal tilhøre.

3 Topografi

Kvina ligger innerst i en ytre fjordarm med høye fjell i sør mens det på nordsiden er noe lavere fjell med en rekke hyller og skog som dekker store deler av lia.

For begge områdene ligger vurderingsområdene i stor grad under marin grense (ca. 95 moh.), men det er lite eller få sedimenter i områdene som kan karakteriseres som marine. I hovedsak er det er det isskurt berg har blitt vasket fri for sedimenter på oppstikkende fjellknatter i dette høydenivået.

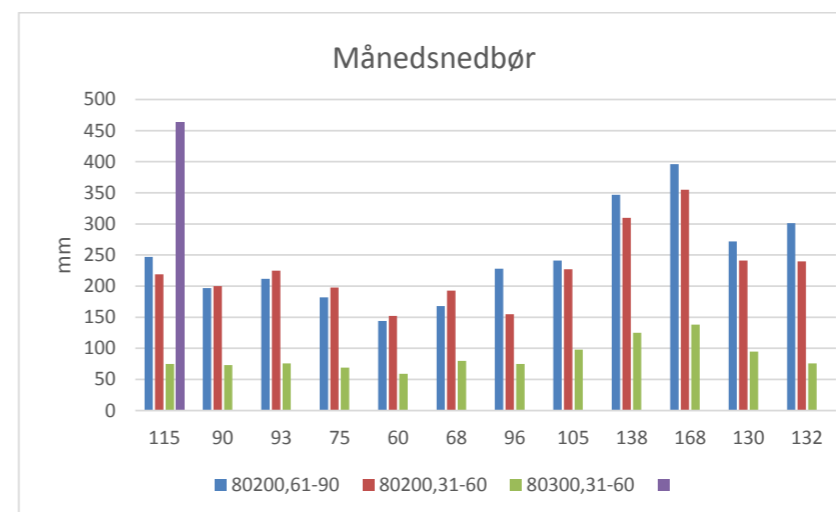
I Stokkvåg ser en strandlinje med rullestein som ligger litt høyere enn bebyggelsen, deretter iskurte skråstilte flater med lite vegetasjon og flater terrasser med noe vegetasjon.

4 Vær og vind

4.1 Nedbør, temperatur og snødybde

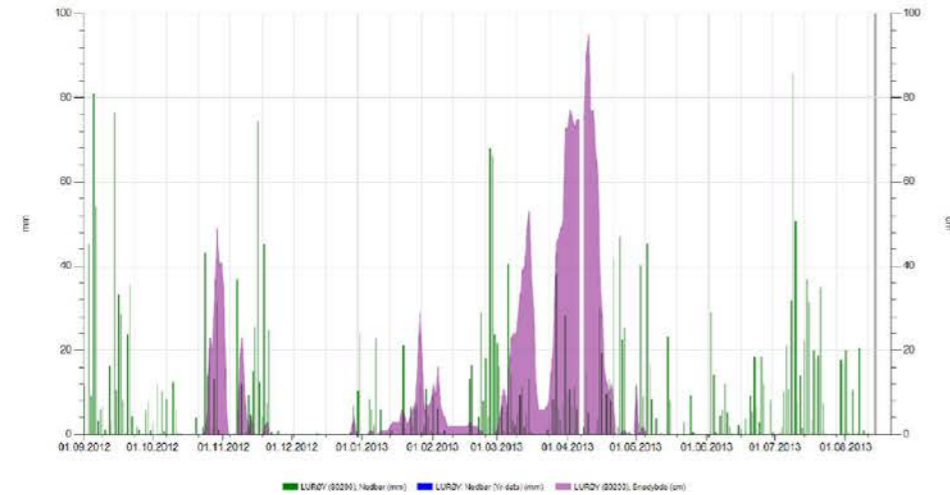
I det aktuelle området er nedbøren sterkt preget av topografien, fuktig luft slår inn fra vest og gir betydelig større nedbørmengder der fjella stiger høyt. Figur 4 viser normal månedsnedbør (1961-1990) for stasjonene Lurøy (80130- på øya Lurøy, 10 moh.) og Tonnes 80300 (15 moh.), samt Lurøy 80200 på innsiden av Aldrasundet (115 moh.) for normalperioden 1931-1960. Normal for året er 2935 mm i Aldrasundet, 1270 mm på Lurøy (61-90) og 1037 mm på Tonnes (31-60). Nedbøren i selve Tonnes er altså sammenlignbar med hva en finner på øyene Lurøy, Solvær og Myken. Årsnedbøren for Aldrasundet som ikke bør være helt ulikt Kvina, er mer enn 2,5 ganger større enn ute på Tonnes. Årsnedbøren synes ha økt 8 % i Aldrasundet fra normalperioden 1931-1960 til 1961-1990. Ut fra figuren ser det ut til at nedbøren fra september til ut januar har høyere verdier i normalperioden 1961-1990 enn i normalperioden 1931-1960.

Generelt kan en si at gjennomsnittstemperaturen nede i kystnære strøk holder seg over null grader stort sett hele året.



Figur 4 Normal månedsnedbør (mm) for stasjonene Lurøy #80130, Lurøy #80200 og Tonnes #80300.

En eldre stasjon, Lurøy 702, (110 moh.) for observasjonsperioden 1923-1943 oppgir maksimal snødybde for februar og mars til henholdsvis 95 og 94 cm. Sist vinter (2012-2013) lå snøen lenge på Tonnes. Av Figur 5 ser en at snødybdene på stasjon 80200 (Aldrasundet) var betydelige denne vinteren.

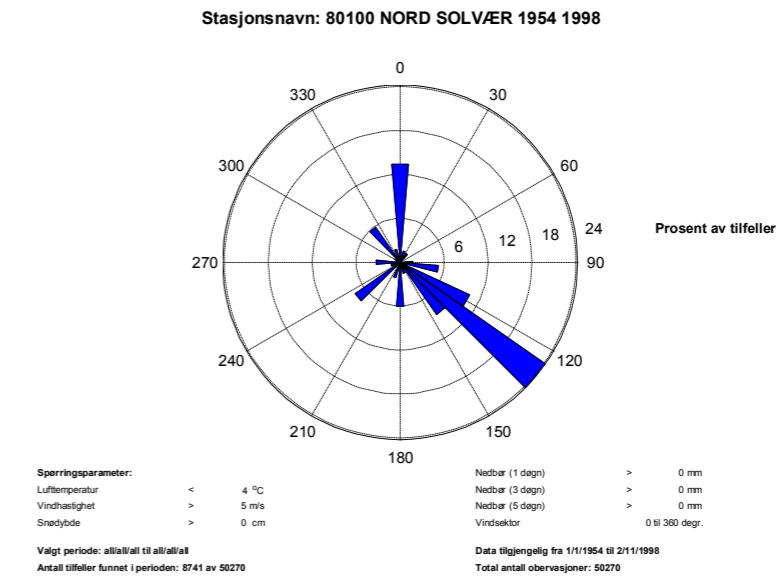


Figur 5 Nedbør (grønn) og snødybde (lilla) ved stasjonen Lurøy #80200 (Aldrasundet).

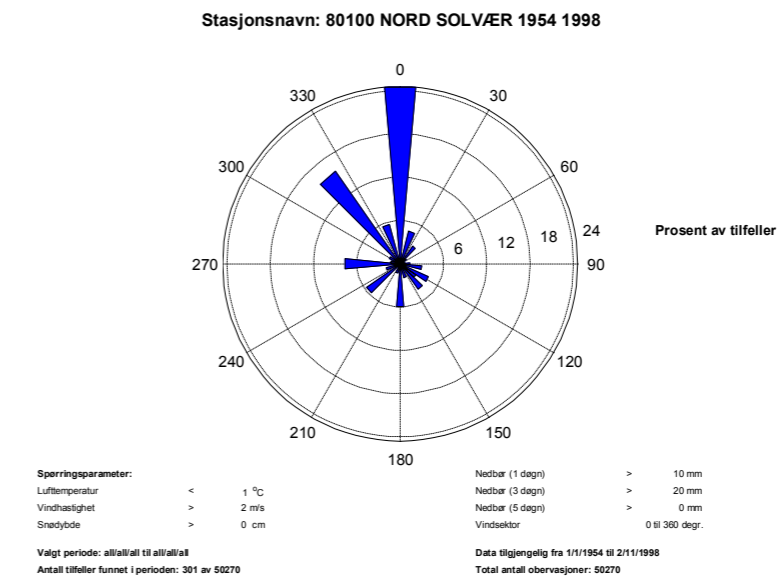
4.2 Vindretning og nedbør

På stasjonene Myken (35 km mot nordvest) og Nordre Solvær (22 km mot sør-sørvest, nedlagt) er det registrert bl.a. vind, temperatur og nedbør. Stasjonene er ganske like når det gjelder temperatur, vindretning og nedbørretning, og en antar at de er representative for nedbørretning også inn mot Tonnes. Figur 6 og Figur 7 viser generelle vindroser og vindroser for situasjoner med nedbør der en kan forvente nedbør som snø. Figurene viser at det hovedsakelig kommer nedbør som snø når det blåser fra nord, (sekundært NNV). Med denne nedbørretningen forventes det akkumulering av snø særlig i sør og sørøstlige helninger. Det er få situasjoner med vinternedbør med vind fra sør og øst.

Vanligste vindretning er fra sørøst, og dette er situasjoner med lite nedbør. Dette er en vindretning som kan refordele snødekket og føre til at snø avlagres i skråninger som vender mot nordvest.



Figur 6 Generell vindrose for Nord Solvær. Ved vindhastighet større en 5 m/s, er retningen i hovedsak fra sørøst. Dette er mest dominerende vindretning om vinteren.



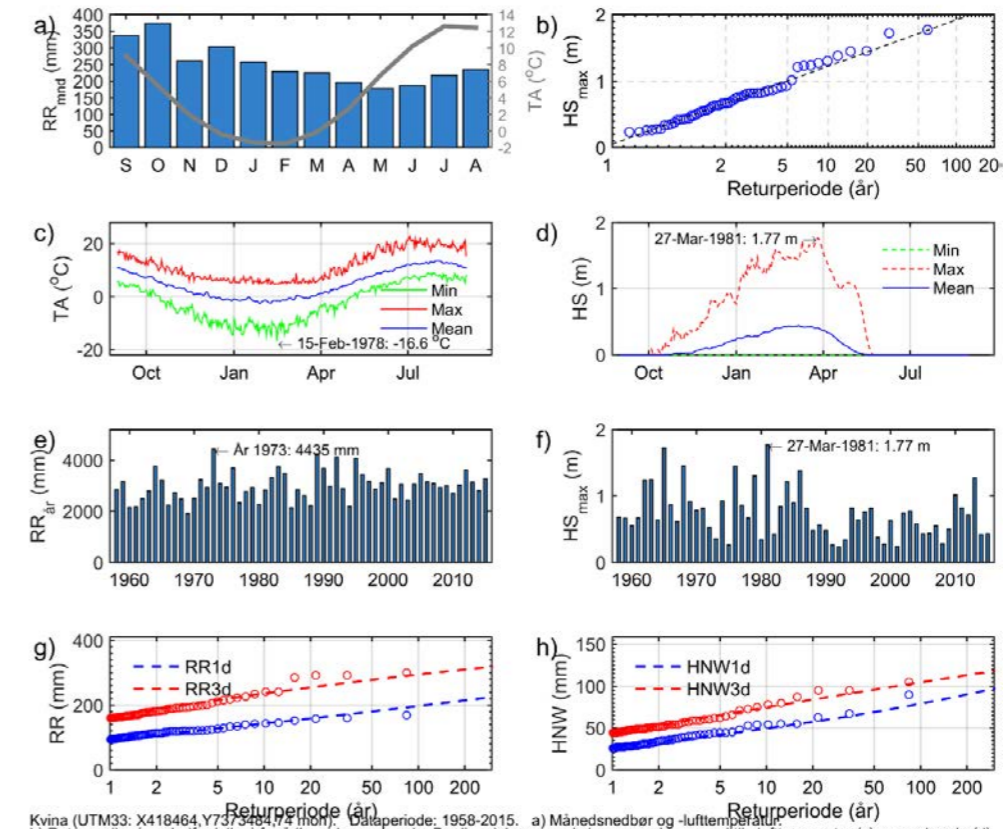
Figur 7 Vindrose for 3 døgn nedbør større enn 20 mm og lavere lufttemperatur enn 1 C.

Vi har kjørt analyser av lokale nedbør- og snøhøydedata basert på interpolerte data fra SeNorge for Kvina og Stokkvågen. Også vurderinger av klimaendringer er inkludert.

Kvina:

Høyde på valgt gridcelle i Kvina er 74 moh. Interpolerte klimadata fra SeNorge-datasettet (Ref. 1 og Ref. 2) for perioden 1981 - 2010 viser at normal årsnedbør i det undersøkte området er ca. 3103 mm, hvor ca. 1687 mm kommer om vinteren. Årsmiddeltemperatur i området er 5.0 °C. Gjennomsnittlig snøhøyde er 64 cm og maksimal snøhøyde siste 50 år er 177 cm. Antall dager med snø på bakken er i gjennomsnitt 122.

Ved å bruke de maksimale nedbør- og snøhøydeverdiene i de interpolerte dataene kan man estimere forventet 1000-års nedbør og 300-års snøhøyde for området. I dette området er 1000-års nedbør beregnet å være 223 mm/døgn, og 300-års snøhøyde 2.3 meter. Dette er estimater basert på korte observasjonsperioder og statistisk usikkerhet. Klimafremskrivninger (Klima 2100, 2015) som er foretatt for Norges fastland frem mot år 2100 viser at man kan forvente en økning i nedbørmengdene på mellom 10 % (scenario 1, RCP 4.5) og 18 % (scenario 2, RCP 8.5). Økningen om vinteren er henholdsvis 2 % og 9 % for de to scenariene. Temperaturen vil øke med mellom 2.6 °C og 4.0 °C. Dette har også en effekt på snødekket, som er forventet å minke med mellom 76 % og 91 %. Antall dager med snø på bakken er forventet å reduseres med henholdsvis 83 og 108 dager for de to scenariene.



Kvina (UTM33: X418464, Y7373484, 74 moh). Datasperiode: 1958-2015. a) Månedsnedbør og -lufttemperatur. b) Returverdier (gumbelfordeling) for årlig maks snøhøyde. Daglig minimum, maksimum og gjennomsnittlig lufttemperatur (c) og snøhøyde (d). Tidserier av årsnedbør (e) og årlig maks snøhøyde (f). Returverdier (peak over threshold) for 1- og 3-døgns nedbør (g) og nysnøtlivekst (h).

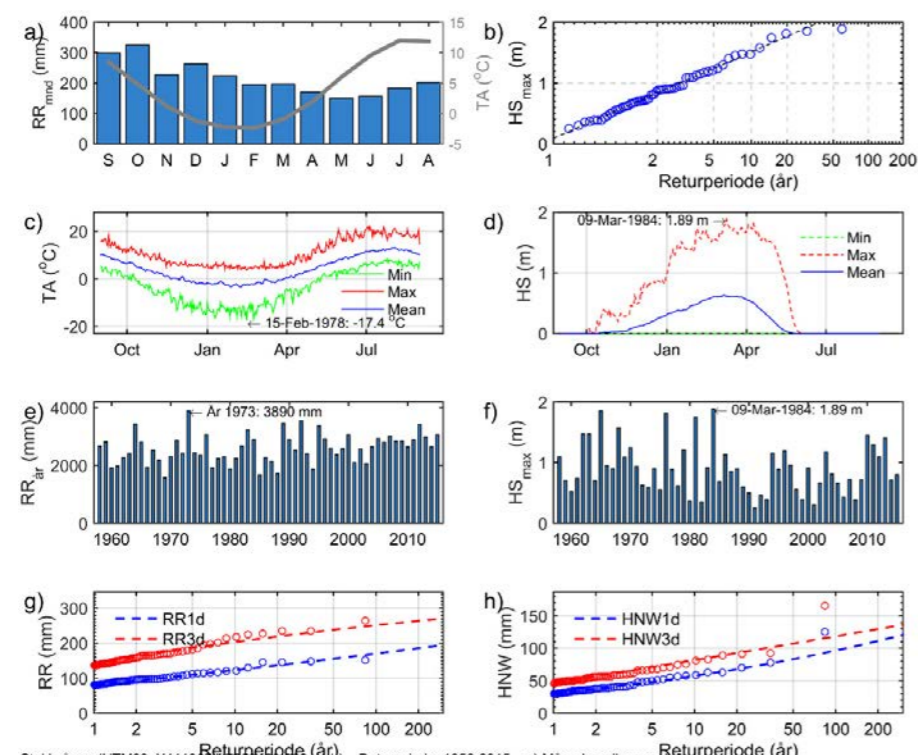
Figur 8 Klimaanalyse Kvina

Stokkvågen:

Høyde på valgt gridcelle på Stokkvågen er 202 moh. Interpolerte klimadata fra SeNorge-datasettet (Ref. 1 og Ref. 2) for perioden 1981 - 2010 viser at normal årsnedbør i det undersøkte området er ca. 2645 mm, hvor ca. 1445 mm kommer om vinteren. Årsmiddeltemperatur i området er 4.3 °C. Gjennomsnittlig snøhøyde er 78 cm og maksimal snøhøyde siste 50 år er 189 cm. Antall dager med snø på bakken er i gjennomsnitt 144.

Ved å bruke de maksimale nedbør- og snøhøydeverdiene i de interpolerte dataene kan man estimere forventet 1000-års nedbør og 300-års snøhøyde for området. I dette området er 1000-års nedbør beregnet å være 247 mm/døgn, og 300-års snøhøyde 2.7 meter. Dette er estimater basert på korte observasjonsperioder og statistiske usikkerheter.

Klimafremskrivinger (Klima 2100, 2015) som er foretatt for Norges fastland frem mot år 2100 viser at man kan forvente en økning i nedbørmengdene på mellom 9 % (scenario 1, RCP 4.5) og 18 % (scenario 2, RCP 8.5). Økningen om vinteren er henholdsvis 2 % og 9 % for de to scenariene. Temperaturen vil øke med mellom 2.6 °C og 3.9 °C. Dette har også en effekt på snødekket, som er forventet å minke med mellom 76 % og 91 %. Antall dager med snø på bakken er forventet å reduseres med henholdsvis 98 og 120 dager for de to scenariene.



Stokkvågen (UTM33: X411367, Y7389189, Z102, H104). Dataperiode: 1958-2015. a) Månednedbør og lufttemperatur. b) Returverdier (gumbelfordeling) for årlig maks snøhøyde. Daglig minimum, maksimum og gjennomsnittlig lufttemperatur (c) og snøhøyde (d). Tidserier av årsnedbør (e) og årlig maks snøhøyde (f). Returverdier (peak over threshold) for 1- og 3-døgns nedbør (g) og nysnøtilvekst (h).

Figur 9 Klimaanalyse Stokkvågen

5 Skredvurdering

5.1 Generelt

Kartgrunnlaget for området er sammensatt av det best tilgjengelige datasettet. Deler av området har laserdata (Følger ei stripe langs Tonnesvegen og utover på nordsiden av fjorden.) Nordsiden av denne stripa og på sørsiden av fjorden har grovere høydedata med der det er en 10 m høydemodell som er lagt til grunn for analysene. Denne forskjellen påvirker også hvor godt det er mulig å angi faresoner.

Innenfor kartleggingsområdet er det ingen registrerte skredhendelser (skredregistrering.no). Nærmeste registrering steinsprang er borte ved Rånbakken,

Skredvurderingen baserer seg på dagens tilstand med hensyn til skog og vegetasjon og ut fra dagens topografi i reguleringsområdene.

Faregrenser for skredfare er trukket ut fra en totalvurdering av en samlet fare for snø-, stein-, flom- og jordskred. Under farevurdering for snøskred, ligger også vurdering av utglidning av mindre snømasser som vil ha langt mindre trykkvirkninger enn snøskred (snøglidning: snø som glir ned uten at hastigheten blir kritisk – dvs. kort utløp). I forhold til snøglidning kan en ofte tilpasse bygget med å forsterket bakvegg uten vinduer og beskyttet inngangsparti.

I all hovedsak er det utenom bekker og dreneringsveier, steinsprang som er dommeinerender skredtype. Området er preget av mange lave iskurte sva som stedvis kan gi blokkutfall. Disse svaene kan gi snøglidning I en del tilfeller vil en kunne bygge helt oppunder lavere bratte skrenter, men da bør dette være sjekket av fagkyndig og eventuelt sikret før tiltak iverksettes. Dette gjelder også småskrenter utenfor

5.2 Vurdering av steinsprang



Figur 10 Møllneset, Gårdshågen

Gårdshågen står opp som en haug med en dalforsenking på nordsiden som hindrer at stein eller annen masse går over og ned mot bebyggelsen. Gårdshaugen har store partier med lite vegetasjon, og fra enkelte mindre skrenter kan stein bli løst ut. Faregrensene må ta hensyn til utfall av stein og snøglidning. Forøvrig er berget av god kvalitet og ved lokal sikring av løse blokker i skrentområdene, kan området i stor grad bebygges.



Figur 11 Møllneselva kommer ned i gjelet, Gårdshågen til høyre i bilde. Møllneset i front.

Vest for Gårdshågen, ned for Raudkringla ligger en gård (Sollund?) der selve huset vurderes sikkert for skred med årlig sannsynlighet 1/1000. Rett inn for innmarka ligger det flere store blokker med utfall fra berget opp mot Raudkringla.

I lia vestover ved Todalen er det enkelte mindre skrenter med kortere utfall. Vest for Todalen og utover langs fjorden øker høyden av dalsiden og potensielle utløsningsområder. I vestligste delen er hele fjellsiden del av faresone for steinsprang.



Figur 12 Vestover fra Kvina

Vest for Stortuva, innerst i Kvina ligger det 3 hus på rekke mot en bergskrent. Et par steder ligger det mange blokker, men disse stammer hovedsakelig fra det øverste bratte feltet. Rett øst for øverste eiendom, er det et parti med oppsprukket berg og her er det høyest sannsynlighet for utfall. Det er mulig med utfall ned til huset, og her bør det utføres detaljvurdering for eventuell sikring. Skog har en viss bremsende effekt på steinsprang på blokker under 1 m³, men for en effektiv vern skog mot steinsprang, må en generelt ha minst 100 m lengde på skog i fallretningen og grovere skog enn 16 cm diameter målt i brysthøyde. For enkelte hus, ned for Stortuva og borte ved Svensken står det tett planteskog av gran. Selv om disse trærne ikke gir fullstendig sikring, bidrar den i vesentlig grad for sikkerheten mot enkelte bygg.



Figur 13 Stortuva, hus nr. 3 ligger ved flaggstang til venstre for kraftledning



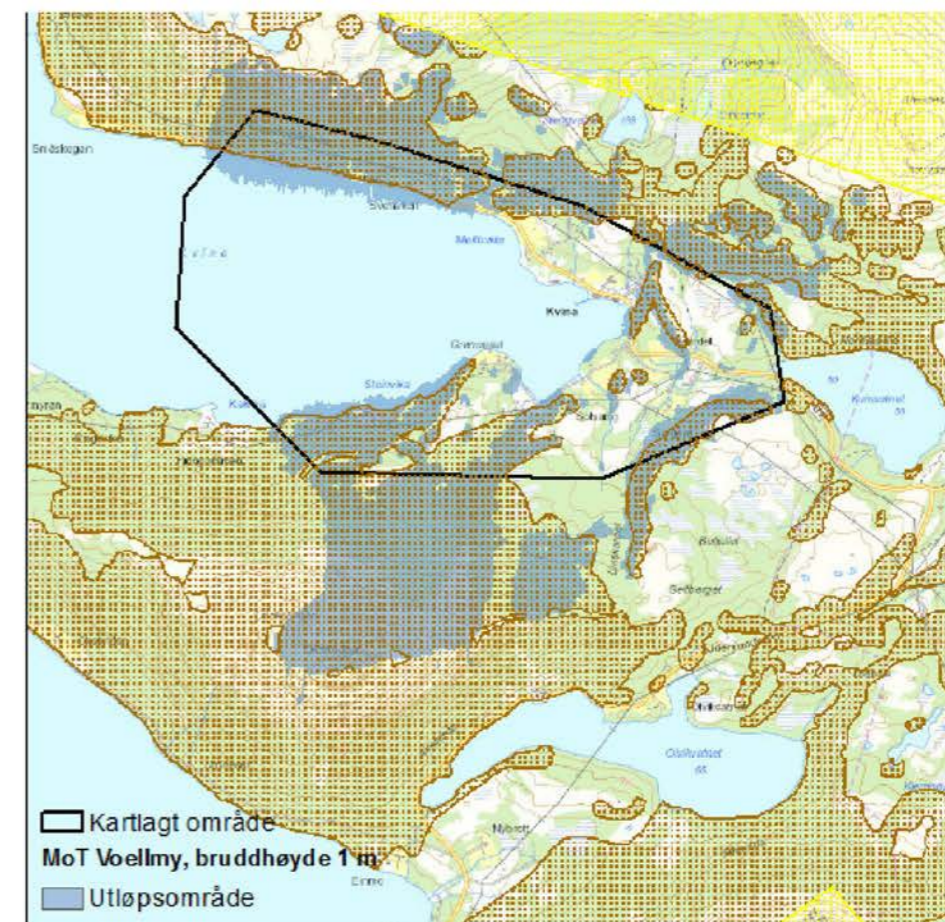
Figur 14 Okstinden, Grønneset og vika Staulen

Inn for Staulen er det en brattkant med blokker som ligger ut mot jordekanten. Bekken ut i vika fører med seg noe masser og har også en aktiv erosjon/utglidning på østsiden av bekken.

5.3 Snøskred

I området fra Todelan og vestover mot Kvinura er det flere områder som har helning som tilsier at snøskred kan løse ut. Skogen medvirker til at eventuelle snøskred blir av begrenset størrelse og utbredelse. Større snøskred løser vanligvis ut mellom 30 og 45°. Er det brattere løses skred ut før snømengden blir kritisk for store skred. Stedvis er det skog i potensielle løseområder. Skredfaren vurderes utfra mulige løseområder, eksposisjon i forhold til å akkumulere snø, og beregninger av skredutbredelse.

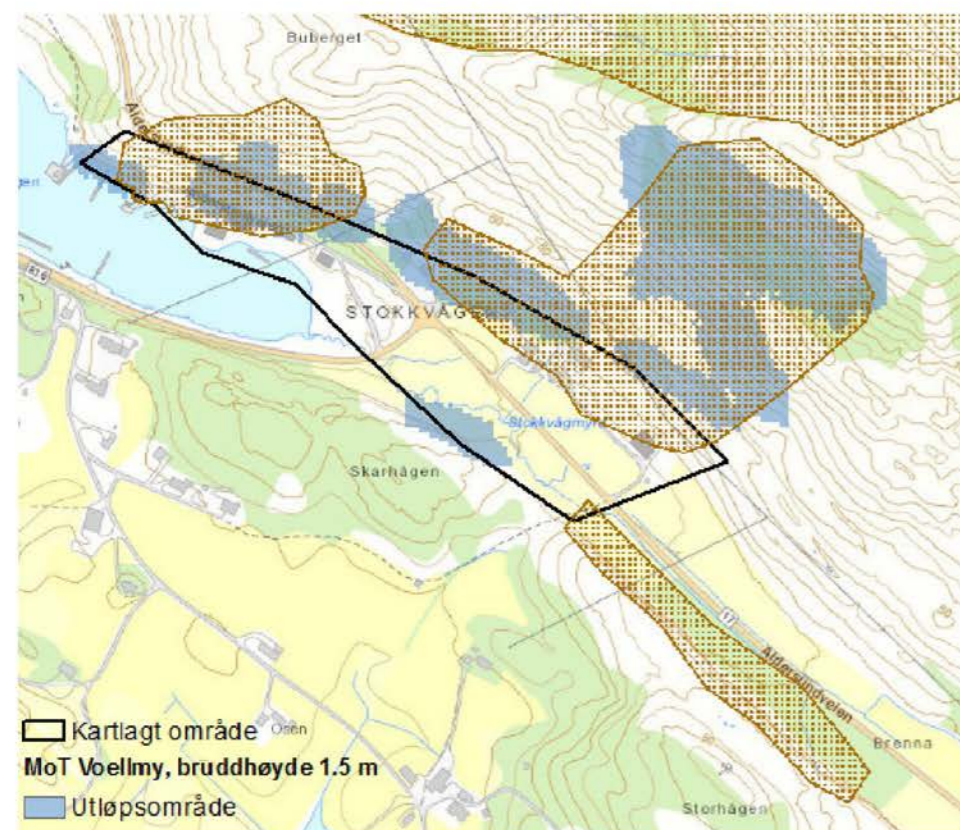
Mange steder er det sva med lengder under 30 m uten nevneverdig vegetasjon, og dette er områder der det kan gli ut snø og is. I slike områder vil en vurdere en sikker byggegrense typisk 10-15 m ut fra det bratte partiet (> 30°).



Figur 15 Aktsomhetssoner Stein- og snøskred, NGI samt NASKIN (aktsomhetsmodell-NGI) simuleringer av snøskred, Kvina

Figur 16 viser aktsomhetssoner stein- og snøskred, samt NASKIN simuleringer (modell MoT Voellmy) for å vurdere hensynssoner for snøskred. Modellen her simulert 1,0 m bruddhøyde. Området på nordsiden er rufsete med hyller, skrenter og skog, og det er ingen tegn på større snøskred på denne siden av Kvina. Enkelte bratte sva forekommer. Disse gir ikke typiske snøskred med lange utløp, men kan gi fare for snøglidning.

Fra Okstinden på sørvestsiden av vurderingsområdet går det snøskred, men disse er ikke inn i vurderingsområdet.



Figur 16 Aktsomhetssoner Stein- og snøskred, NGI samt NASKIN (aktsomhetsmodell-NGI) simuleringer av snøskred, Stokkvågen.

Figur 16 viser aktsomhetssoner stein- og snøskred, samt NASKIN simuleringer (modell MoT Voellmy, Vedlegg A) for å vurdere hensynssoner for snøskred. Modellen her simulert 1,5 m bruddhøyde i Stokkvågen, noe som er ganske mye i dette lavtliggende kystområdet. Modellen viser at det ikke er sannsynlig at snøskred skal nå fram det øvre løsnemråde bak samfunnshuset (lengst øst). En står da igjen med de lokale skrentene rett bak husene. Disse gir ikke typiske snøskred, men det er fare for snøglidning.

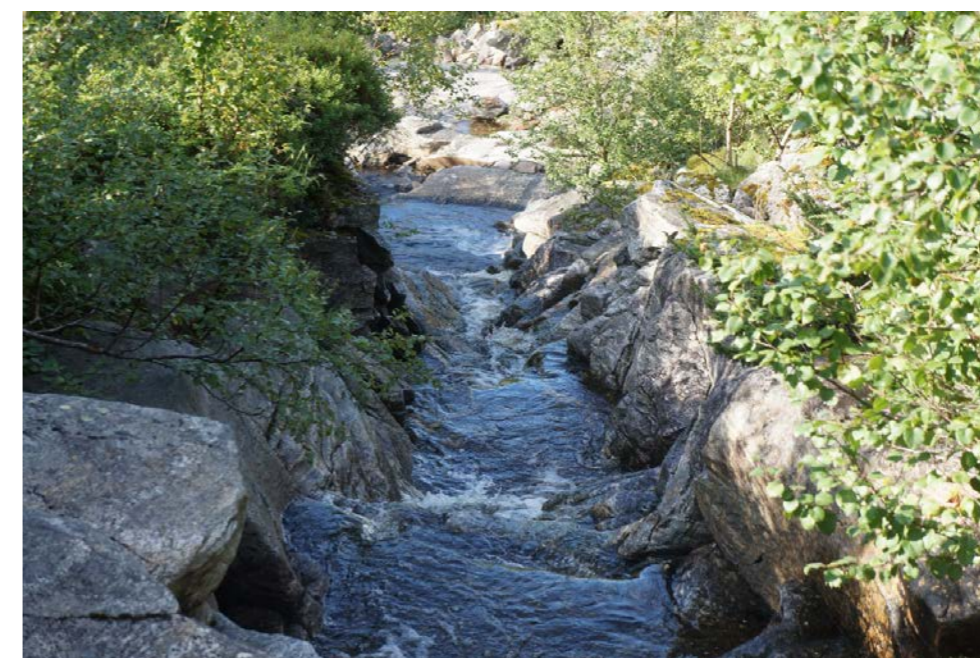
5.4 Jord-, flom-, sørpeskred

Det er få eller ingen tegn på jord, flomskred eller sørpeskred i området. Dette skyldes at bekkeleier i bratte områder for en stor del går i forkastninger eller sprekker med steinblokker. Løsmassedekket er generelt tynt. Det er ingen bekker som har bygd seg opp med typiske vifter i de områdene som her er vurdert.

Sentralt i område ligger Møllneselva. Selve Møllneset har i ytre del berg i fjæra, i indre deler er gammel fjæra overfylt. Det mange steder opp langs og i elva der det er berg i

dagen. Det vil si at det er svært lite sedimenter og former som indikerer flomskred. Møllneselva er et gammelt anlegg som har blitt regulert opp i Stengevatn. Utløp Stengevatn er ikke befart, men i de brattere partiene går elva på berg eller rundt store blokker, fra ca. 80 moh. og lavere har elveleie sparsomt med sedimenter og det er hugget ut en kanal i berget (Figur 17). Steiner ligger dels som en forbygning på berg langs elva. Faresoner langs elva er trukket ut på grunnlag av at elveleiet dels går nedsenket på bergområder. Ved ekstrem flom, dette kan også være i kombinasjon med sørpe, vil stein og masse kunne flyttes seg på sidene.

Det er gitt konsesjon for minikraftverk fra Stengevann. Vi kjenner ikke detaljer, men en må anta at flomforhold ikke forverres.



Figur 17 Møllneselva nedhogd i berg

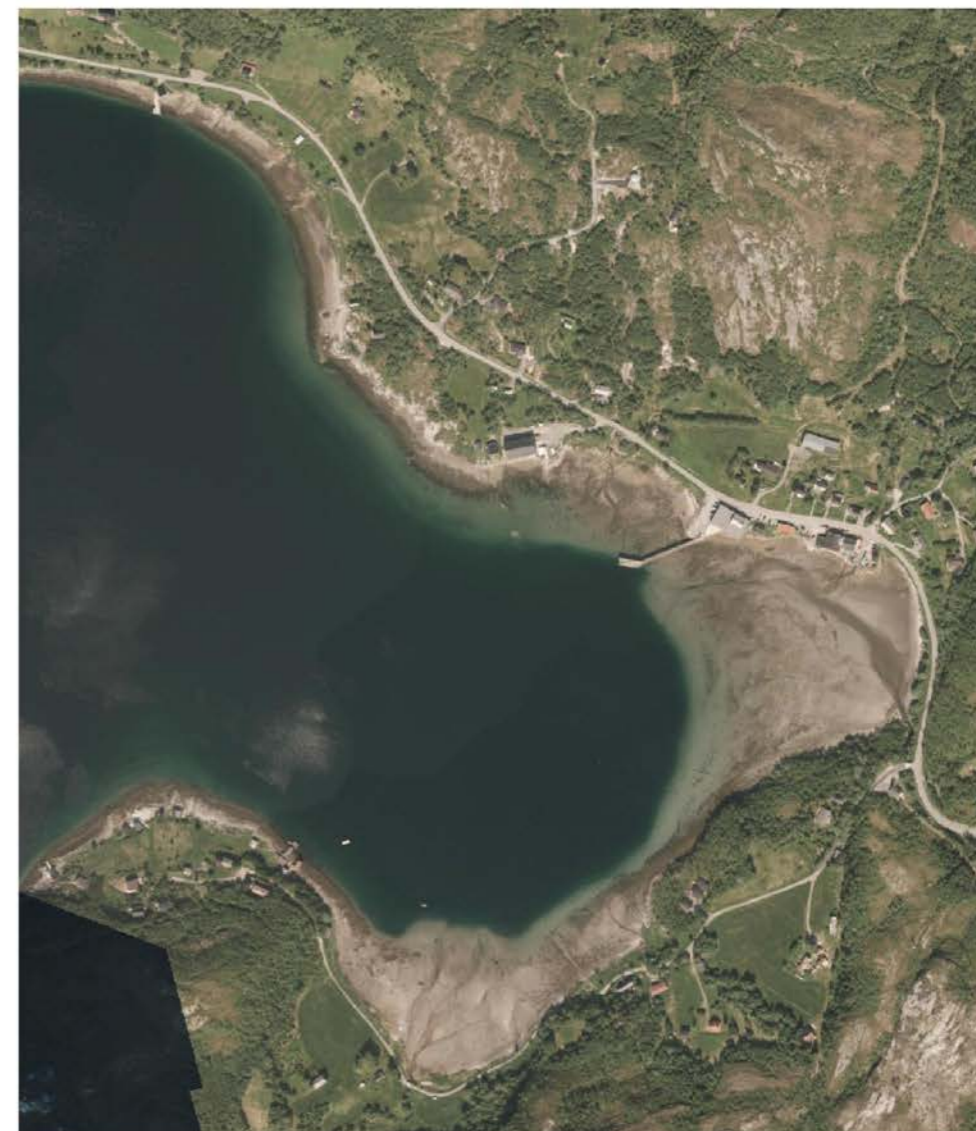
Fra Todalen kommer det ned 2 bekker som har senket seg ned i løsmasser i nedre del. Det samme gjelder bekker som kommer ned inne i Kvina fra Kamsmyra. Her er det også nedsenking i løsmasser i de nedre 25 høydemetrene mot veg og sjø. Bekken inn for Staulen er noe masseførende, og har aktiv erosjon med utglidning i de lavere områdene. Her kan det være mindre jordskred være mulig.

Teoretisk marin grense er opp i 95 moh. Det er ikke observert særlige leirige masser i området, Tynt eller manglende løsmasser på høyder som Gårdshågen kan være et resultat av at løsmassene er vasket bort i en strandsone opp til dette nivået. En ser det samme på høydene eller rabbene som Stortuva og ved Kleiven sør for fjorden.

Sørpeskred kan opptre både i bekker og i terrengformer som kan samle vann. En plass der forholdene ligger til rett for dette, er ved Rapskardet sør for Solgård. Her er myrer som drenerer ut i et bratt parti. Bekker som er kartlagt eller påtruffet ved befarings er vurdert at største avløp finner sted ved en situasjon med regn på våt snø.

5.5 Eventuell kvikkleire og sprøbruddmateriale

Kvikkleire er ikke et direkte tema i denne kartleggingen. Det er ikke indikasjon på skred av denne typen på land. Bortsett fra noen lokaliteter med løsmasser langs noen av bekkene, er det ikke funnet tegn på tykkere løsavsetninger på land I Kvina er massene i fjøra grovt kartlagt (1:250 000) som: "Hav- og fjordavsetning og strandavsetning er usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (sediment type 43), der definisjonen er: «Grunnlendte områder/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større. Det er ikke skilt mellom hav-, fjord- og strandavsetning. Kornstørrelser angis normalt ikke, men kan være alt fra leir til blokk». Langs store deler av området, er det berg ned i fjøra. Imidlertid, hvis en skal bygge ut eller drive fyllingsarbeider i strandsonen vil en vanligvis finne løst avlagrede masse ut mot og i markbakken. Slike prosjekter bør omfatte grunnundersøkelser fordi det er stor sannsynligheten for rotasjonsskred og tap av store mengder masse i slike prosjekter. Figur 18 viser marbakken rundt Kvina.



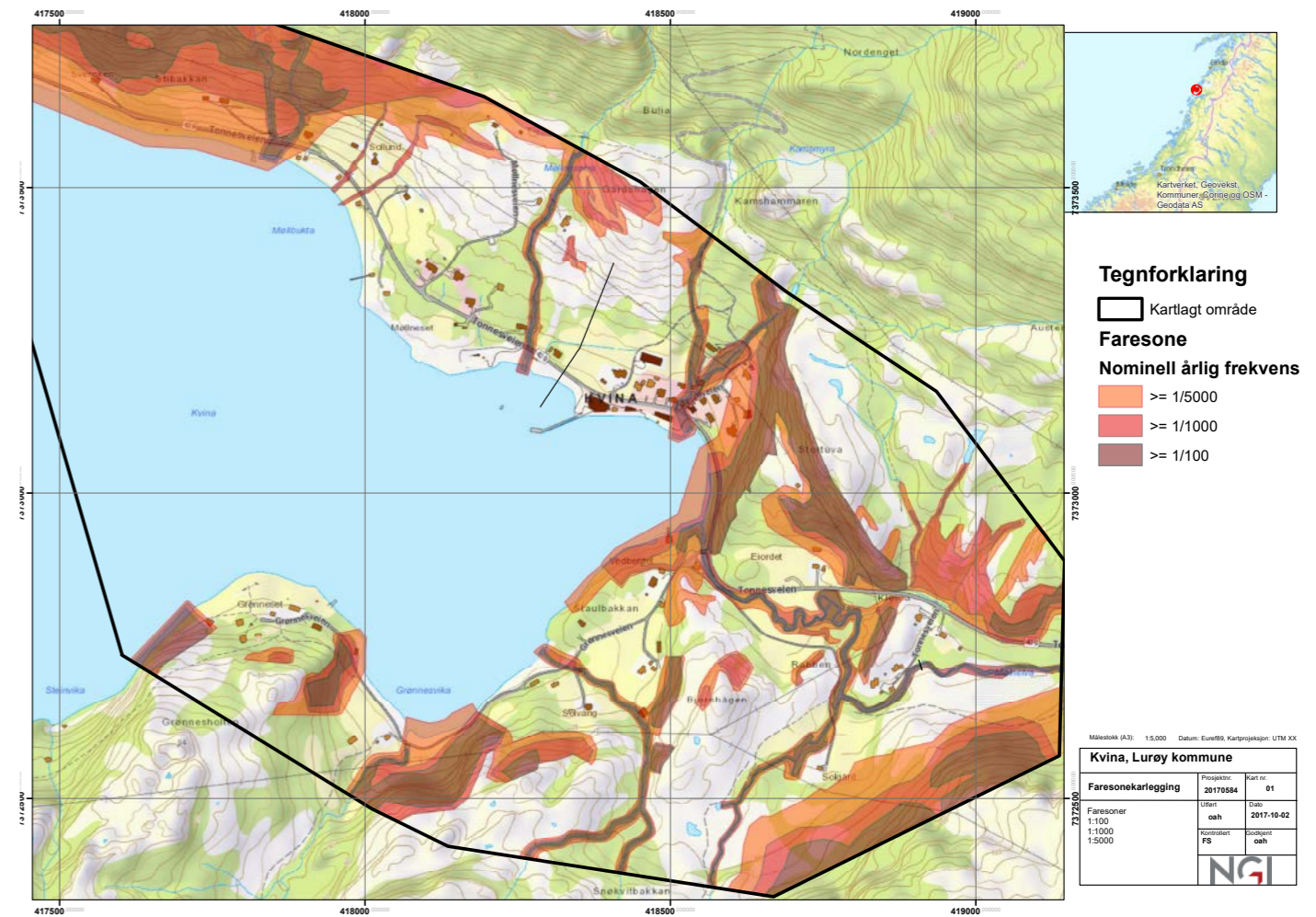
Figur 18 Flyfoto som viser marbakke og grunne områder i Kvina.

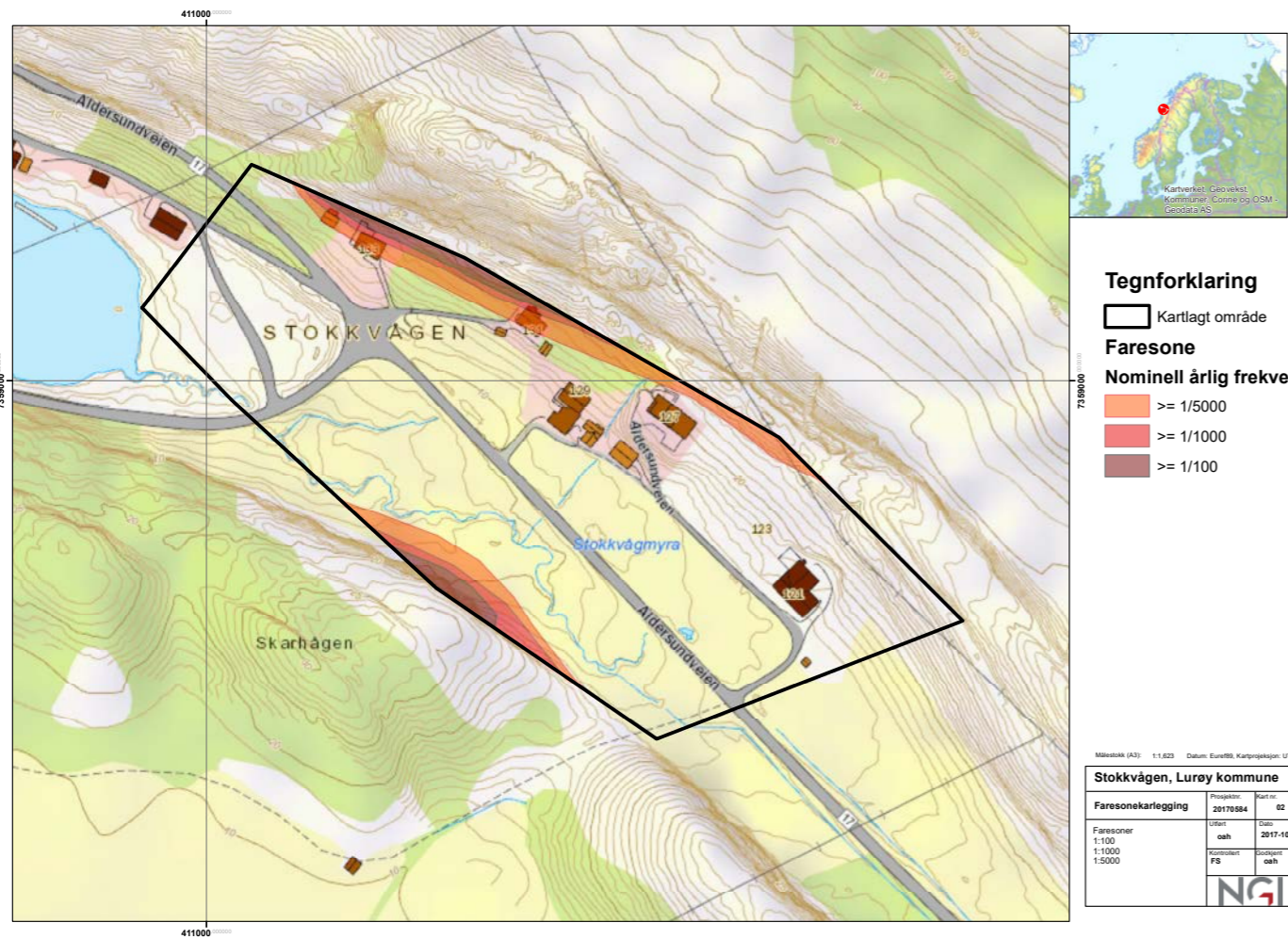
6 Faresonekart

Faresonekart for Kvina er gitt i Vedlegg 01.
 Faresonekart for Stokkvågen er gitt i Vedlegg 02.

7 Referanser

- Ref. 1 Lussana C., Tveito O.E. and Uboldi F. 2016. seNorge v2.0: an observational gridded dataset of temperature for Norway. MET-report 14/2016.
 Ref. 2 Saloranta T. 2014. New version (v.1.1.1) of the seNorge snow model and snow maps for Norway. NVE Report 06/2014.





Vedlegg A

MODELLBESKRIVELSE

Innhold

A1 MoT-Voellmy

2

Dokumentnr.: 20170584-01-R
 Dato: 2017-10-04
 Rev.nr.: 0
 Vedlegg A, side: 1

A1 MoT-Voellmy

MoT-Voellmy er en fluidmekanisk modell utviklet ved NGI i 2011/2012, som beskriver skredet som en spesiell væske som har både friksjon som et fast materiale og viskositet som en væske. Denne friksjonsloven går tilbake til en modell fra 1950-tallet¹ som er i stor grad basert på klassisk hydraulikk. Den samme friksjonsloven ble senere brukt i kontinuumsmekaniske modeller i en dimensjon^{2,3} og to dimensjoner⁴. Alle disse modellene forutsetter konstant skredtetthet ρ og beskriver bevegelsen av skredvæsken gjennom balanseligninger for masse (eller flyte høyde h) og impuls (hu , hv) i retningene x , y parallell med bakken:

$$\begin{aligned} \frac{\partial h}{\partial t} + \frac{\partial(hu)}{\partial x} + \frac{\partial(hv)}{\partial y} &= 0, \\ \frac{\partial(hu)}{\partial t} + \frac{\partial(hu^2)}{\partial x} + \frac{\partial(huv)}{\partial y} &= hg_x + \frac{\partial(h\bar{\sigma}_{xx})}{\partial x} - \frac{\sigma_{xz}^b}{\rho}, \\ \frac{\partial(hv)}{\partial t} + \frac{\partial(huv)}{\partial x} + \frac{\partial(hv^2)}{\partial y} &= hg_y + \frac{\partial(h\bar{\sigma}_{yy})}{\partial y} - \frac{\sigma_{yz}^b}{\rho}. \end{aligned}$$

$\mathbf{g} = (g_x, g_y, g_z)$ er tyngdeakselerasjonen i et lokalt koordinatsystem der x og y er parallell med bakken og z er i rett vinkel med bakken. σ_{xx} og σ_{yy} er normalspenningene i retning x og y og det antas at de der motsatt til det hydrostatiske trykket:

$$\bar{\sigma}_{xx} = \bar{\sigma}_{yy} = \bar{\sigma}_{zz} = \frac{1}{2}\rho h g_z.$$

σ_{xz}^b og σ_{yz}^b beskriver friksjonen av skredet på snødekket:

$$\sigma_{xz}^b = \text{sgn}(u)\rho \left(-\mu g_z h + k u \sqrt{u^2 + v^2} \right)$$

og tilsvarende for σ_{yz}^b . Friksjonsparameterne μ og k må velges av brukeren i hvert enkelt tilfelle.

En stor forskjell i forhold til enklere modeller er at både skredets lengde, bredde og høyde forandrer seg langs banen. Denne forandringen beregnes ved å dele opp skredba-

¹ Voellmy, A. (1955). Über die Zerstörungskraft von Lawinen. *Schweizerische Bauzeitung* **73**, 159–165, 212–217, 246–249, 280–285.

² Briukhanov, A. V., Grigorian, S. S., Miagkov, S. M., Plam, M. Ya., Shurova, I. Ya., Eglit, M. E. og Yakimov, Yu. L. (1967). On some new approaches to the dynamics of snow avalanches. I Ōura, H. (ed.), *Physics of Snow and Ice*, Proceedings of the Intl. Conference on Low Temperature Science, Sapporo, Japan, 1966. Institute of Low Temperature Science, Hokkaido University, Sapporo, Japan. Bind. I, del 2, sider 1223–1241.

³ Christen, M., Bartelt, P., og Gruber, U. (2002). AVAL-1D: An avalanche dynamics program for the practice. International Congress INTERPRAEVENT 2002 in the Pacific Rim – Matsumoto / Japan. Internationale Forschungsgesellschaft INTERPRAEVENT. Bind 2, sider 715–725.

⁴ Christen, M., Kowalski, J. og Bartelt, P. (2010). RAMMS: Numerical simulation of dense snow avalanches in three-dimensional terrain. *Cold Regions Science and Technology* **63**, 1–14.

nen i små celler (typisk $5 \times 5 \text{ m}^2$) og å beregne samtidig hvordan massen (og derfor flyte høyden) i en celle endrer seg pga. ulikhet mellom innstrømning og utstrømning, og hvordan hastigheten endrer seg pga. gravitasjon, friksjon og trykk fra massene i nabocellene. Dette fører bl.a. til det at hastigheten ved skredets ”hale” er lavere enn ved fronten, i overensstemmelse med målingene.

Modellen tar hensyn både til startmassen gjennom startlengde, -bredde og -høyde, og til variasjoner i terrenget. Videre kan brukeren fastsette ulike verdier til friksjonsparameterne i ulike deler av skredbanen. Dette gjør det mulig å ta hensyn til ujevnheter av terrenget eller skog. Modellen RAMMS ble testet og kalibrert i Sveits mot skredhendelser i Alpene på lignende måte som alfa-beta-modellen i Norge. Det finnes en tabell med anbefalte verdier til friksjonsparameterne i forhold til skredstørrelse, høyde over havet, kanaliseringsgrad og frekvensen av skredet. Denne tabellen ble tilpasset norske forhold gjennom tilbakeberegning av mange kjente skredhendelser fra NGIs skreddatabase. NGIs modell MoT-Voellmy implementerer de samme ligningene som RAMMS, men med annerledes numeriske teknikker. Direkte sammenligning av de to modellene viste at de gir tilnærmet de samme resultatene dersom de samme inngangsdataene og parameterverdiene brukes.

Det har imidlertid vært kjent i lang tid at Voellmys friksjonslov med de anbefalte parameterverdiene gir for lave hastigheter i store deler av skredbanen. En analyse av hastighetsmålinger av snøskred fra mange land⁵ viste at betydelig bedre overensstemmelse mellom målte og simulerte hastigheter ved riktig utløpsdistanse oppnås ved å velge den hastighetsuavhengige delen av friksjonen (parameter μ) større og den hastighetsavhengige delen (parameter k) langt mindre enn anbefalt. For å oppnå de samme utløpsdistanse som med alfa-beta-modellen, velges $\mu \approx \tan(\alpha/\beta)$ og $k \ll 10^{-3}$. Disse verdiene kan imidlertid justeres for klimaforholdene, terrengkarakteristikk, skogsvirkning og lignende faktorer.

Inngangsverdier: For modeller av Voellmy-typen øker terminalhastigheten i banen tilnærmet med kvadratroten av flyte høyden og utløpsdistansen fra foten av skråningen omtrent lineært med flyte høyden. Flyte høyden for sin del er omtrent proporsjonal med bruddkanthøyden. Derfor er det viktig å anslå realistiske bruddkanthøyder og utløsningsområder som inngangsdata. En metodikk for dette ble utarbeidet av det Sveitsiske snø- og skredforskningsinstitutt⁶:

- 7 Som utgangspunkt tar man den forventede maksimale snøhøydetilveksten innen tre døgn med en gitt returperiode T (eller årlig sannsynlighet), $\Delta h_0^*(T)$. Denne verdien gjelder målinger på flatmark, avhenger av klimaforholdene og varierer sterkt mellom regionene.

⁵ Gauer, P., Kronholm, K., Lied, K., Kristensen, K., og Bakkehøi, S. (2010). Can we learn more from the data underlying the statistical alpha-beta model with respect to the dynamical behavior of avalanches? *Cold Regions Science and Technology* **62**(1), 42–54.

⁶ Salm, B., Burkard, A., og Gubler, H.-U. (1990). Berechnung von Fliesslawinen. Eine Anleitung für Praktiker mit Beispielen. *Mitteilung des Eidgenössischen Institutes für Schnee- und Lawinenforschung* Nr. 47. Davos, Sveits.

- ↗ Det tas hensyn til de lokale forholdene ved å korrigere $\Delta h_0^*(T)$ med 5 cm per 100 m høydedifferanse mellom målestasjonen og utløsningsområdet, og med opptil ± 50 cm for vindeffekten.
- ↗ En sentral antagelse i den sveitsiske metodikken er at et skred utløses innenfor nysnølaget i løpet av enhver tre døgn nedbørperiode med årlig sannsynlighet på 1/30 eller mindre. Dette kan være meget pessimistisk fordi utløsningssannsynligheten kan være langt mindre enn 1 i relativt slake skrånninger (dvs. med helningsvinkel nær 30°), ved relativt lave nedbørmengder eller i ujevnt terreng. Omvendt kan bruddet også skje i eller mellom gamle lag, noe som fører til større bruddkanthøyder.

Denne metoden blir mer realistisk hvis man tar hensyn til utløsningssannsynligheten. Sannsynligheten for et skred med gitt bruddhøyde d_0 er produktet av sannsynligheten $P_s(d_0)$ for snøhøydetilvekst tilsvarende bruddhøyden d_0 og utløsningssannsynligheten $P_b(d | d = d_0)$ ved gitt snøhøydetilvekst. I samsvar med intuisjonen viser NGIs mangeårige observasjoner fra Strynefjellet at det er store forskjeller mellom ulike skredbaner og at P_b øker kraftig med Δh fra nesten 0 ved $\Delta h < 0,3$ m til nærmere 1 ved $\Delta h > 1,5$ m.

Dokumentinformasjon/Document information		
Dokumenttittel/Document title Skredfarevurdering i område Lurøy		Dokumentnr./Document no. 20170584-01-R
Dokumenttype/Type of document Rapport / Report	Oppdragsgiver/Client Lurøy kommune	Dato/Date 2017-10-04
Rettigheter til dokumentet iht kontrakt/ Proprietary rights to the document according to contract NGI		Rev.nr.&dato/Rev.no.&date 0 /
Distribusjon/Distribution BEGRENSET: Distribueres til oppdragsgiver og er tilgjengelig for NGIs ansatte / LIMITED: Distributed to client and available for NGI employees		
Emneord/Keywords Steinsprang, farevurdering, skred		

Stedfesting/Geographical information	
Land, fylke/Country Norge, Norland	Havområde/Offshore area
Kommune/Municipality Lurøy	Felt navn/Field name
Sted/Location Kvina	Sted/Location
Kartblad/Map	Felt, blokknr./Field, Block No.
UTM-koordinater/UTM-coordinates Sone: Øst: 418400 Nord: 7373160	Koordinater/Coordinates Projeksjon, datum: Øst: Nord:

Dokumentkontroll/Document control					
Kvalitetssikring i henhold til/Quality assurance according to NS-EN ISO9001					
Rev/Rev.	Revisjonsgrunnlag/Reason for revision	Egenkontroll av/ Self review by:	Sidemannskontroll av/ Colleague review by:	Uavhengig kontroll av/ Independent review by:	Tverrfaglig kontroll av/ Inter-disciplinary review by:
0	Originaldokument	2017-10-04 Øyvind Armand Høydal	2017-10-04 Frode Sandersen		

Dokument godkjent for utsendelse/ Document approved for release	Dato/Date 4. oktober 2017	Prosjektleder/Project Manager Øyvind Armand Høydal
--	------------------------------	---

NGI (Norges Geotekniske Institutt) er et internasjonalt ledende senter for forskning og rådgivning innen ingeniørrelaterte geofag. Vi tilbyr ekspertise om jord, berg og snø og deres påvirkning på miljøet, konstruksjoner og anlegg, og hvordan jord og berg kan benyttes som byggegrunn og byggemateriale.

Vi arbeider i følgende markeder: Offshore energi – Bygg, anlegg og samferdsel – Naturfare – Miljøteknologi.

NGI er en privat næringsdrivende stiftelse med kontor og laboratorier i Oslo, avdelingskontor i Trondheim og datterselskaper i Houston, Texas, USA og i Perth, Western Australia.

www.ngi.no

NGI (Norwegian Geotechnical Institute) is a leading international centre for research and consulting within the geosciences. NGI develops optimum solutions for society and offers expertise on the behaviour of soil, rock and snow and their interaction with the natural and built environment.

NGI works within the following sectors: Offshore energy – Building, Construction and Transportation – Natural Hazards – Environmental Engineering.

NGI is a private foundation with office and laboratories in Oslo, a branch office in Trondheim and daughter companies in Houston, Texas, USA and in Perth, Western Australia

www.ngi.no



NORGES GEOTEKNISKE INSTITUTT
NGI.NO

Hovedkontor Oslo
PB. 3930 Ullevål Stadion
0806 Oslo

Avd. Trondheim
PB. 5687 Torgarden
7485 Trondheim

T 22 02 30 00
F 22 23 04 48
NGI@ngi.no

BANK
KONTO 5096 05 01281
ORG.NR 958 254 318MVA

ISO 9001/14001
CERTIFIED BY BSI
FS 32989/EMS 612006



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 eignedom (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. Veggglamper, 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 nettkrenkelses
- 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre