



aktiv.

Aldersundveien 245, 8730 BRATLAND

Sjarmerende eiendom med meget fin beliggenhet. Naust, havutsikt, stor strandtomt.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 1 211 240,-
Selger: Peter Erling Olsen Spangrud
Renate Kristine Olsen

Spangrud

Lisa Iren Olsen Reianes
Victoria Nygård
Christopher Nygård
Agnes Kitty Olsen Meland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1919
P-rom/BRA: 131/285 m²
Tomtstr.: 176582.9 m²
Soverom: 6
Antall rom: 15
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1802230130

Sjarmerende eiendom med meget fin beliggenhet. Naust, havutsikt, stor strandtomt.

Sjarmerende eiendom med meget fin beliggenhet!

- Naust medfølger, noe som er vanskelig å finne i dette området
- Havutsikt
- Stor strandtomt
- Solrikt
- Det er to nærliggende bekker, som ligger på eiendommen, som brukes pr. i dag som drikkevannskilde

Eiendommen ligger med god avstand til Fylkesveien/kystriksveien, og har fri utsikt utover fjorden (Aldersundet) og de mange karakteristiske fjelltoppene mot nord og vest som f.eks Hjarttinden, Aldertinden, Liatinden og Okstinden m.fl

Boligen er skjermet mot annen bebyggelse i nærområdet.

Tur og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, direkte fra eiendommen.

Nærmeste matbutikk og ligger ca 5 kilometer fra eiendommen.

Stokkvågen fergekai ligger ca 5 kilometer fra eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	25
Nabolagsprofil	77
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 285kvm

P-rom 131kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

Fjøs/låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Arealbeskrivelse

Bolig

Bruksareal

1. etasje: 85 kvm Gang , Soverom 1, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Soverom 2, Trapperom, Stue 1, Stue 2 og Vindfang

2. etasje: 52 kvm Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom og Soverom 4

Primærrom

1. etasje: 84 kvm Gang , Soverom 1, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Soverom 2, Trapperom, Stue 1, Stue 2 og Vindfang

2. etasje: 47 kvm Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom og Soverom 4

Sekundærrom

1. etasje: 1 kvm Bod

2. etasje: 5 kvm

Fjøs/låve

Bruksareal

1. etasje: 50 kvm

2. etasje: 73 kvm

Naust

Bruksareal

1. etasje: 25 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

176582.9 m²

Tomtebeskrivelse

Dels eldre opparbeidet strandtomt med prydbusker og trær.

Eiendommen er å betrakte som et nedlagt småbruk og eiendommen har et begrenset areal av dyrket mark og skog.

Det er kun til sammen 6,8 dekar fulldyrka jord og innmarksbeite på eiendommen.

Av produktiv skog er det kun 62,7 dekar, som fordeler seg slik:
Ingen skog av særst høy bonitet, 24,8 dekar skog av høy bonitet, 35,8 dekar skog av middels bonitet og 2,1 dekar skog av lav bonitet.

I tillegg er det 79,9 dekar uproduktiv skog, 2,6 dekar åpen jordeckt fastmark og 21 dekar åpen grunnlendt fastmark. 2,3 dekar er ikke kartlagt og 1,2 dekar er bebygd.

Til sammen 176,5 dekar.

Med andre ord har eiendommen en begrenset verdi i form av jord- og skogarealer

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger i Aldersundet i Lurøy kommunes fastland. Eiendommen ligger med god avstand til Fylkesveien/kystriksveien, og har fri utsikt utover fjorden (Aldersundet) og de mange karakteristiske fjelltoppene mot nord og vest (Hjarttinden, Aldertinden, Liatinden, Okstinden m.fl.). Eiendommen ligger skjermet mot annen bebyggelse i nærområdet. Tur og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet

direkte fra eiendommen. Nærmeste matbutikk og ligger ca 5 kilometer fra eiendommen. Stokkvågen fergekai ligger ca 5 kilometer fra eiendommen. Øvrige avstander: Tonnes ca 28 kilometer og Mo i Rana ca 80 kilometer.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående våningshus, bygd over 2 etasjer.

Til boligen hører det med en låve og et naust.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/ fritidsboliger

Barnehage/Skole/Fritid

Aldersund oppvekstsenter skole (1-7 kl.)

Konsvik oppvekstsenter (1-10 kl.)

Aldersund barnehage (2-4 år)

Konsvik barnehage (2-5 år)

Skolekrets

Aldersund

Offentlig kommunikasjon

Engen, Linje 100.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst Helgeland AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av stål og takpapp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja.

Beskrivelse: Fukt og mulig råte

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vanntilførsel er frakoblet. Fungerer ikke

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

Ja.

Beskrivelse: Fuktig å vått

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Beskrivelse: Fuktskade i deler av tak og deler av fasaden

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: I hele huset

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Mus

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har montert takhatt og lagt pappsingel på utbygg

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

Ja.

Beskrivelse: Vi har hatt denne eiendommen som en fritidsbolig

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

Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport foreligger

Tilleggs kommentar:

Dette har vært en fritidsbolig med flere eiere i mange år. Boligen og fjøset og fiskemathuset er dårlig vedlikeholdt og vi regner dette som et rivningsprosjekt.

Innhold

Bruksareal: 137 m²

Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.: 2 Gang, 6 Soverom, Bad, Kjøkken, Trapperom, 2 Stuer, Vindfang og Bod

Bruksareal andre bygg: 148 m²
Fjøs/låve, Naust, Fiskmathus

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

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

Vanntilførselen til eiendommen er koblet av.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er avvik:

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Manglende merking på bereder.

Rust i bereder.

Usikkert om tank er defekt eller ikke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Septiktank

Det er avvik:

Det er mest sannsynlig ingen septiktank på eiendommen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2, AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik:

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

Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for snø-, jord- og flomskred. Eiendommens fare vurdering er satt til 1/5000 av NVE. (tilsvarer ett skred hvert femtusende år i gjennomsnitt)

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Taktekking:

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Nedløp og beslag:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på renner/nedløp/beslag.

Taket mangler renner og beslag enkelte steder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist omfattende skade i fasade.

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

Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Spor etter mus på kaldloftet, usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det ble ved befaring fuktmålt i takkonstruksjonen

under blindloft. Førhøyde verdier ble påvist. Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er

sprekker i trevirket.

Dører har råteskader.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påvist fuktskader på overflater.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er registrert symptom på sopp/råte.

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

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted

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

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Feieluke er skadet.

Hull i pipen på stuen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i

trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke

foretatt hulltaking

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i

underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt

hulltaking.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i

underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige dører

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

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er avvik:

Det er observert tegn på mus i de fleste rom i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad/wc/vaskerom

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

Belegg er løsnet flere steder.

Tegn på fuktskader flere steder i overgangen mellom gulv og vegg.

Dokumentasjon finnes ikke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom >

Bad/wc/vaskerom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist

andre avvik i våtsonen.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

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

Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkeninnredning av eldre dato, oppgraderinger bør påregnes.

Deler av innredningen mangler fronter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-tavle fra ukjent årstall plassert i gang i andre etasje.

Skrusikringer og måler.

25 amp hovedsikring.

Gulvvarme:

Ingen rom med gulvvarme.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det ble ved befaring registrert vann og fukt i kjeller og store råteskader i alle rom i kjeller som er lektet ut i vegger og gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering/oppkjørsel på egen tomt.

Diverse

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

av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 200 000

Kommunale avgifter

Kr 1 837

Info kommunale avgifter

Det dekkes kun eiendomsskatt på eiendommen, jmf. informasjon mottatt av Lurøy kommune, datert 26.07.23.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 13 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:

1834/30/13:

29.09.1938 - Dokumentnr: 1311 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver.

Otto Olsen

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1943 - Dokumentnr: 436 - Utskifting

Bestemmelse om torvrettigheter

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1962 - Dokumentnr: 987 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbane.
Overført fra: Knr:1834 Gnr:30 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1962 - Dokumentnr: 1987 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbane.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1964 - Dokumentnr: 903529 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver.
Rødøy-Lurøy Kraftverk
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1968 - Dokumentnr: 2619 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1834 Gnr:30 Bnr:44
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:1834 Gnr:30 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1973 - Dokumentnr: 1071 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1834 Gnr:30 Bnr:21
Overført fra: Knr:1834 Gnr:30 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1976 - Dokumentnr: 3005 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:1834 Gnr:30 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1997 - Dokumentnr: 835 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1834 Gnr:30 Bnr:44
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1919 - Dokumentnr: 900068 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1834 Gnr:30 Bnr:4

29.11.1919 - Dokumentnr: 900089 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1834 Gnr:30 Bnr:14

29.11.1919 - Dokumentnr: 900090 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1834 Gnr:30 Bnr:15

22.01.1990 - Dokumentnr: 469 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1834 Gnr:30 Bnr:86

15.07.2022 - Dokumentnr: 787164 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1834 Gnr:30 Bnr:25
Elektronisk innsendt

31.01.2023 - Dokumentnr: 110191 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1834 Gnr:30 Bnr:166
Elektronisk innsendt

31.01.2023 - Dokumentnr: 110415 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1834 Gnr:30 Bnr:167
Elektronisk innsendt

23.08.1991 - Dokumentnr: 990002 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1834 Gnr:30 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:1834 Gnr:30 Bnr:159
Rettighet hefter i: Knr:1834 Gnr:30 Bnr:163
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

Gårds og bruksnr 30/86 skal gis veirett over denne eiendommen, altså Gnr. 30 Bnr. 13. Denne vil tinglyses snarlig av nåværende eiere.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse finnes ikke i arkivene til Lurøy kommune, jmf. informasjon datert 26.07.23

Lovlighet:

Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Fjøs/låve:

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Naust

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og

bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Fiskmathus

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at (beskriv rom) i (beskriv hvor rommet ligger) som er innredet og brukt som (beskriv hva rommet er innredet og brukt som) ikke tilfredsstiller kravene til (beskriv hva som gjør at rommet ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold). Rommet er forøvrig angitt som (beskriv hva rommet er angitt som på byggetegningene) på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Veien opp til huset er en noe bratt traktorvei som må påregnes utbedring.

Eiendommen er ikke tilknyttet vann.

Det har tidligere vært tilknyttet vann via bekk/brønn på egen eiendom men har di senest årene vært koblet av.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Boligen er tilkoblet avløpsrør av eldre ukjent årstall som ikke er koblet på det kommunale nettet.

Kunde opplyser at avløpsrør mest sannsynlig går direkte ut i fjorden noe som er normalt med tanke på byggeår.

Det foreligger ingen utslippstillatelse

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse iht. Kommunedelplan Aldersund. Ikrafttredelse 24.06.2020.

Gjeldende regulering med bestemmelser:

Kommuneplan – kommunens arealdel. LNF-område (Landbruk, natur og fritid)

Hvis ny kjøper ønsker endre arealbruk, f.eks. til fritidsbolig, må det søkes dispensasjon fra planen om dette.

Eiendommen er benyttet som fritidsbolig pr. idag, men dette er ikke søkt om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 200 000 (Prisantydning)

1 200 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)

1 211 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 87 590,-,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tomi Christian Johansen

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

tomi.johansen@aktiv.no

Tlf: 416 01 710

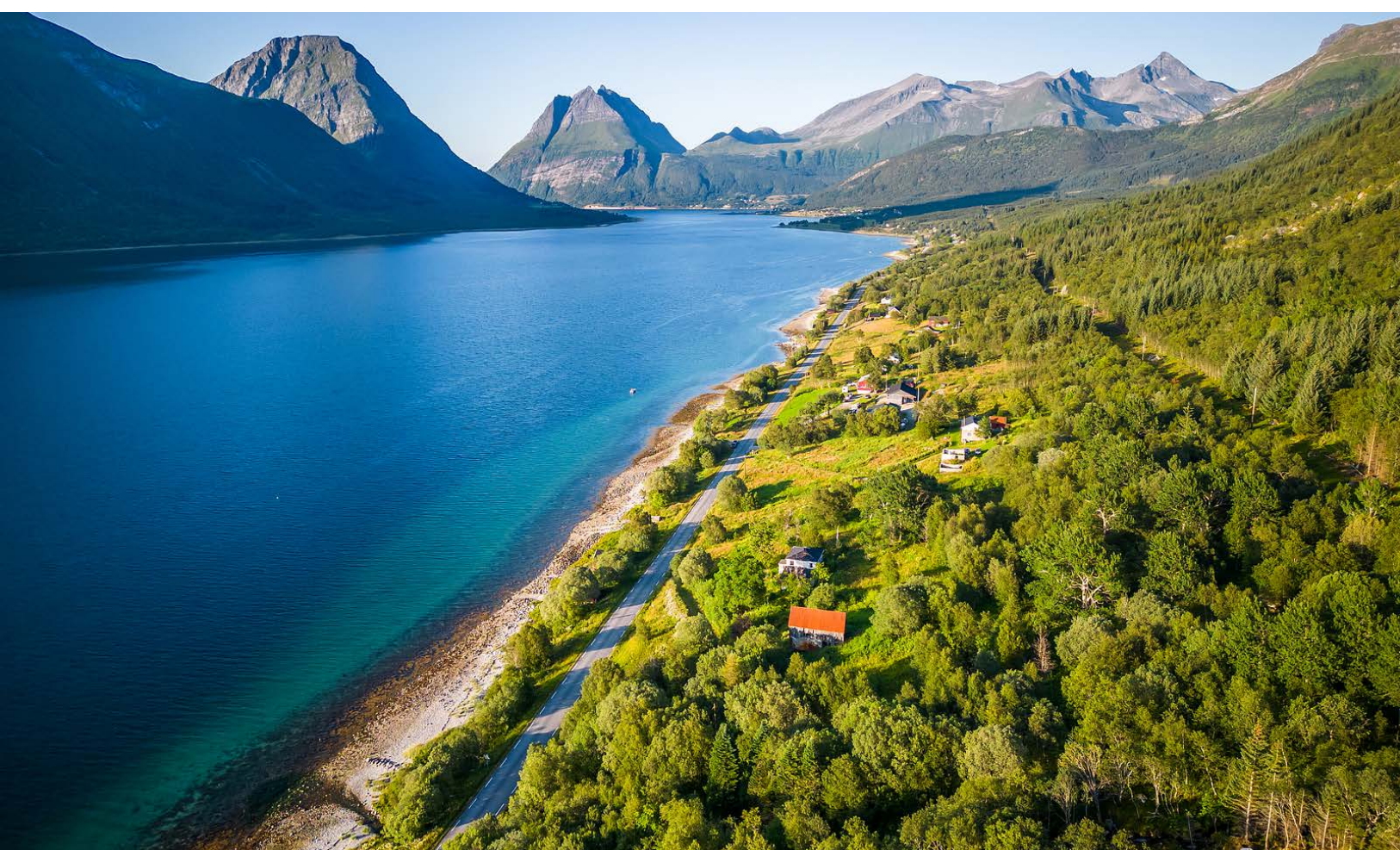
Ansvarlig megler

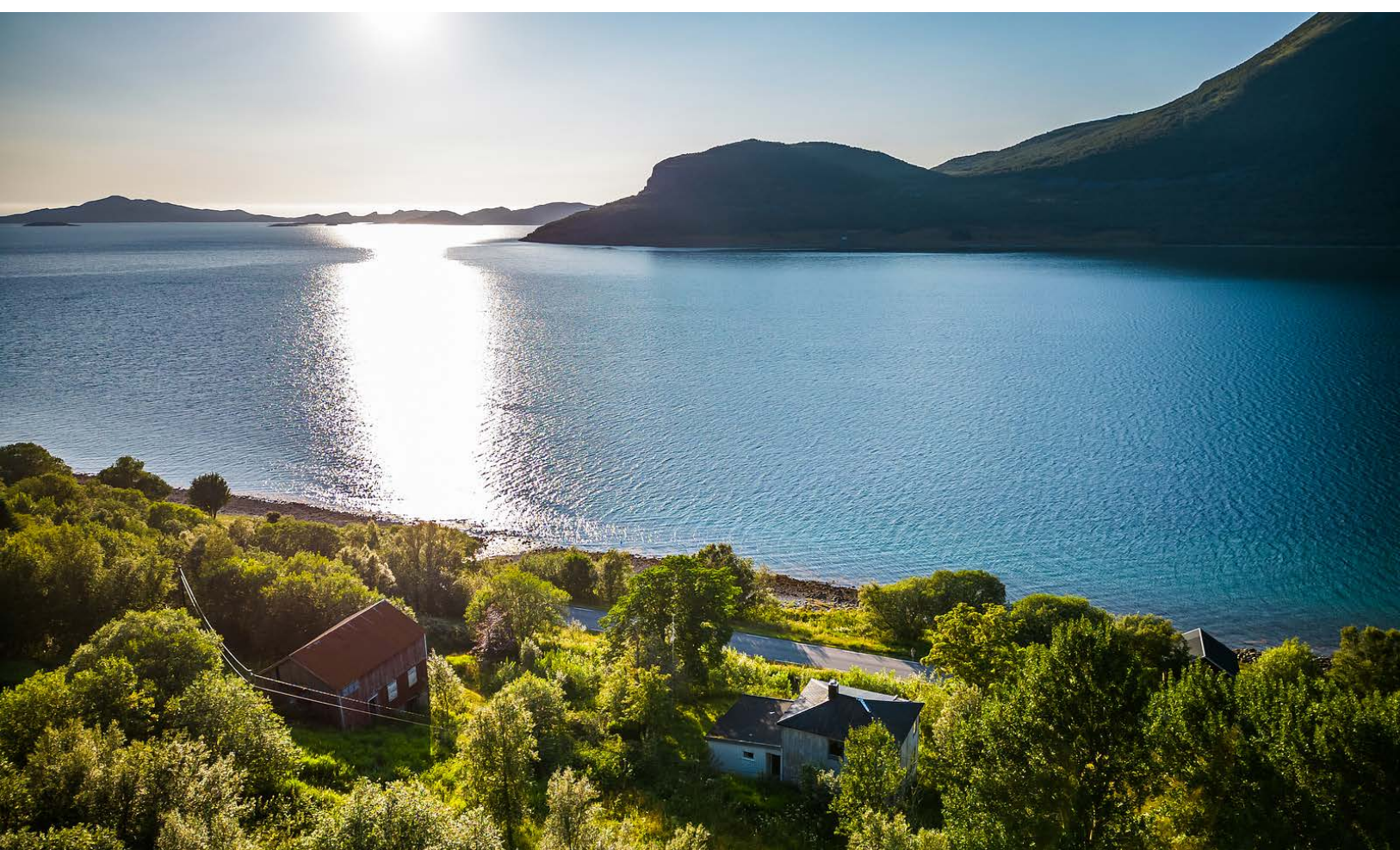
Tomi Christian Johansen

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

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

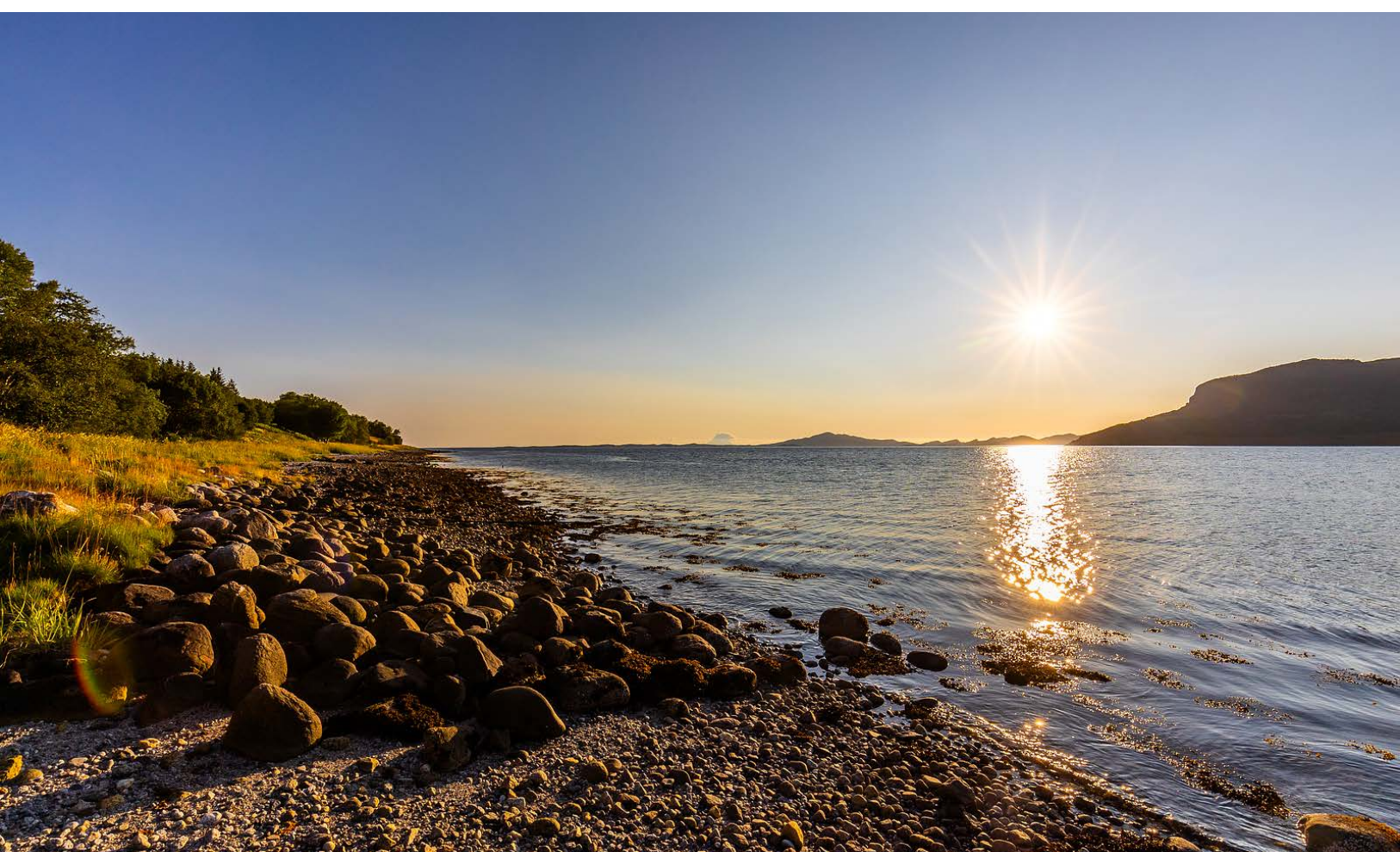
Salgsoppgavedato
22.03.2024





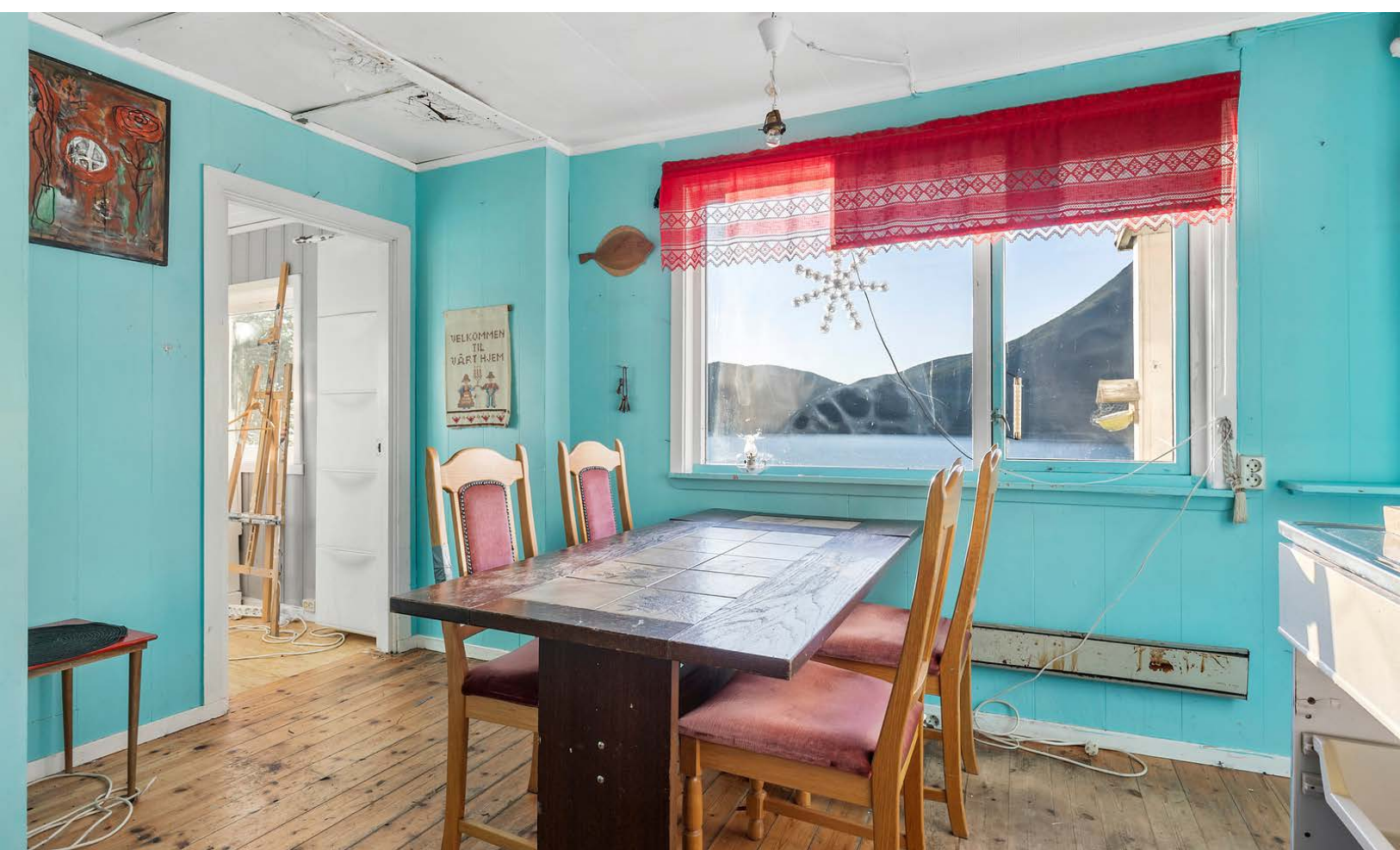










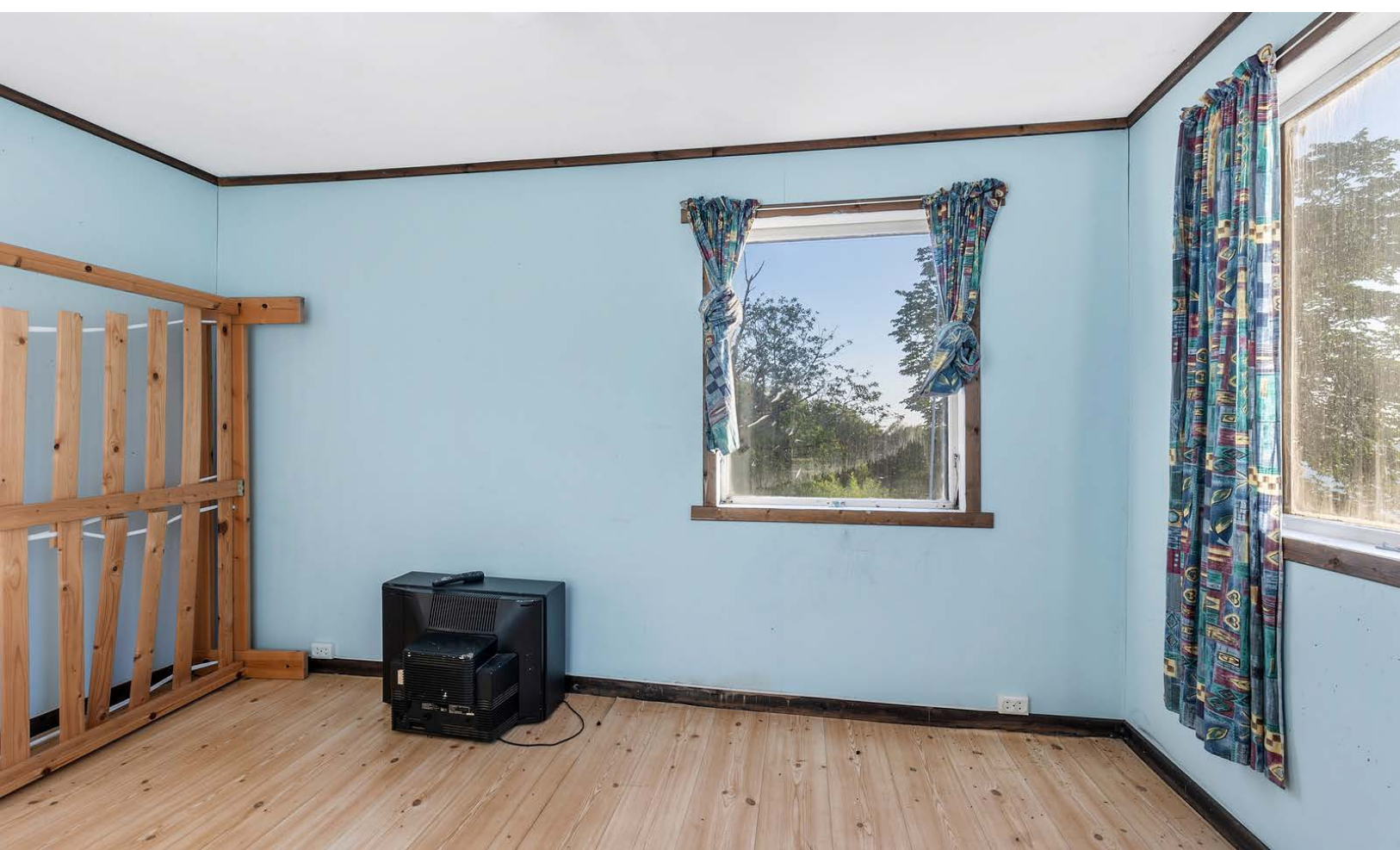














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Aldersundveien 245, 8730 BRATLAND

📖 LURØY kommune

gnr. 30, bnr. 13

Areal (BRA): Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig. 137 m², Fjøs/låve 123 m², Naust 25 m², Fiskmathus 0 m²



Befaringsdato: 27.07.2023

Rapportdato: 08.09.2023

Oppdragsnr.: 12315-1662

Referansenummer: JI8258

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Gyldig rapport
08.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og anses som et rivningsobjekt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	85	84	1
2. etasje	52	47	5
Kjelleretasje	0	0	0
Sum	137	131	6
Fjøs/låve			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	50	0	50
2. etasje	73	0	73
Sum	123	0	123
Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	25	0	25
Sum	25	0	25
Fiskmathus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 2 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Fjøs/låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

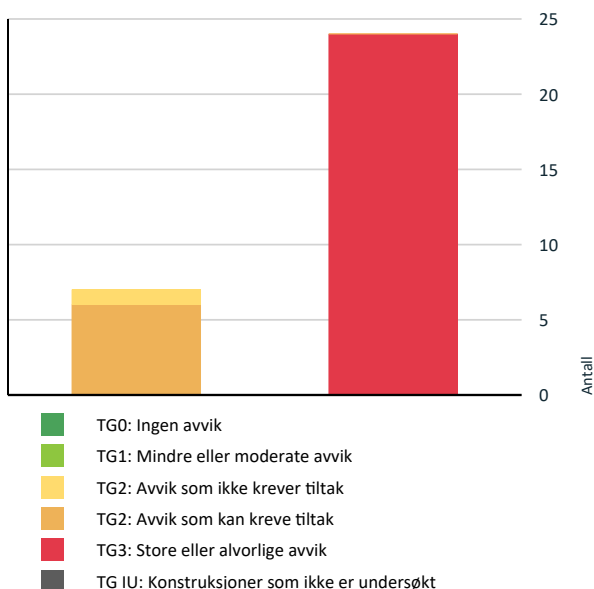
For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Fiskmathus

- Det foreligger ikke tegninger

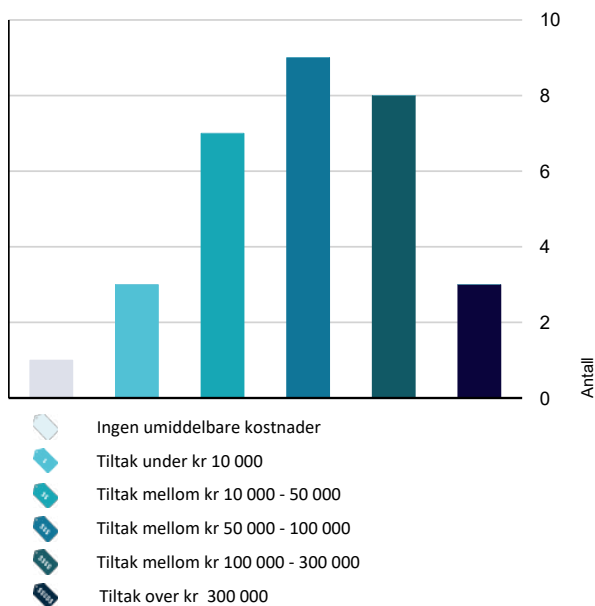
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne takstrapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er basert på objektets tilstand slik det fremstod på befaringsdagen. Enkelte av opplysningene i takstrapporten er referert av eier/rekvirent, dette gjelder spesielt beskrivelser og årstall ifm. tidligere renovering/oppussing etc. Tilstandsrapporten er utført og basert på gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. Tilstandsrapporten er videre avholdt etter beste skjønn og i henhold til Norsk Takst sine gjeldende lover, instruksjoner og retningslinjer for takstmenn. For nærmere beskrivelser om kravene til takstmannens integritet og kompetanse, se takstbransjens etiske retningslinjer og regler for god takseringsskikk på www.norsktakst.no. Undertegnede takstmann er utdannet bygningstekniker fra Rana Tekniske Fagskole bygningslinje (1987-1989), samt ved Norges Eiendomsakademi (NEAK)/ Høgskolen i Østfold (2011-2012). Mikalsen er videre godkjent medlem av Norges Takseringsforbund/ Norsk Takst og innehar også påkrevd godkjenning fra Det Norske Veritas (DNV-GL) for "Takstmann sertifisert for Boligsalgsrapport iht. SETA's faglige rammeverk" (2013). Mikalsen ble også i mai 2018 godkjent av TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) som er den fremste godkjenningsinstansen for boligtakstmenn på europeisk nivå. TEGoVA arbeider med standarder, etikk og kvalitet innenfor taksering av fast eiendom og står i samarbeid med Norsk Takst for godkjenningen av TEGoVA Residential Valuer (TRV-takstmenn).

SÆRSKILTE FORUTSETNINGER IFM. TAKSERING AV LANDBRUKSEIENDOM:

Eiendommen er i Matrikkelen registrert som "Selveier landbruk", mens selve våningshuset er registrert under næringsgruppe "Våningshus benyttes som fritidsbolig". Det er konsesjonsplikt på eiendommen grunnet dens størrelse. Det presiseres at undertegnede takstmann ikke er "landbrukstakstmann", men godkjent takstmann hos Norsk Takst iht. "verditaksering av fast eiendom". Undertegnede takstmann innehar også påkrevd godkjenning av Det Norske Veritas (DNV-GL) iht. "Takstmann sertifisert for Boligsalgsrapport iht. SETA's faglige rammeverk". Undertegnede takstmann har sagt ja til å foreta en grundig tilstandsrapport av bygningsmassen, og da særlig våningshuset. Dette i tillegg til en skjønnsmessig verddivurdering av respektive eiendoms jord- og skogarealer. Dette med bakgrunn i følgende; 1. Eiendommen er å betrakte som et nedlagt småbruk og eiendommen har et begrenset areal av dyrket mark og skog. Det er kun til sammen 6,8 dekar fulldyrka jord og innmarksbeite på eiendommen. Av produktiv skog er det kun 62,7 dekar, som fordeler seg slik: Ingen skog av særs høy bonitet, 24,8 dekar skog av høy bonitet, 35,8 dekar skog av middels bonitet og 2,1 dekar skog av lav bonitet. I tillegg er det 79,9 dekar uproduktiv skog, 2,6 dekar åpen jorddekt fastmark og 21 dekar åpen grunnlendt fastmark. 2,3 dekar er ikke kartlagt og 1,2 dekar er bebyggt. Til sammen 176,5 dekar. Med andre ord har eiendommen en begrenset verdi i form av jord- og skogarealer. 2. Undertegnede takstmann har spisskompetanse på

Sammendrag av boligens tilstand

tilstandsrapporter og verditaksering av eiendom og har de siste 10 årene verditaksert om lag 2 500 eiendommer i Rana-regionen. Undertegnede er i så måte meget godt kjent med boligmarkedet og de spesifikke attraktivitetsfaktorene i og omkring Mo i Rana.

VERDIFASTSETTING AV SKOG- OG LANDBRUKSAREALER M.M.:

Med bakgrunn i sammenlignbare landbrukstakster utført i nyere tid i Rana-regionen, justert opp imot dagens KPI-indeks, så har undertegnede takstmann betraktet den "tekniske verdien" på de ulike arealene på følgende måte:

- Fulldyrka jord (2,1 dekar): ca. kr. 2 510,- pr. dekar = kr. 5 271,-
 - Innmarksbeite (4,7 dekar): ca. kr. 1 745,- pr. dekar = kr. 8 202,-
 - Skog m/ høy bonitet (24,8 dekar): ca. kr. 815,- pr. dekar = kr. 20 212,-
 - Skog m/ middels bonitet (35,8 dekar): ca. kr. 582,- pr. dekar = kr. 20 836,-
 - Skog m/ lav bonitet (2,1 dekar): ca. kr. 349,- pr. dekar = kr. 733,-
 - Uproduktiv skog inkl. myr og jorddekt fastmark (103,5 dekar): ca. kr. 116,- pr. dekar = kr. 12 006,-
- SUM kr. 67 260,- avrundet til kr. 70 000,- (denne summen fremkommer som inkludert i tomteverdien).

Oppsummering av avvik

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

Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkningen har mose og slitasje på grunn av elde.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket mangler renner og beslag enkelte steder.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Spor etter mus på kaldloftet, usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det ble ved befaring fuktmålt i takkonstruksjonen under blindloft. Før høyde verdier ble påvist. Det er registrert spor etter skadedyr/mus.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører har råteskader. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Det er påvist fuktskader på overflater.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Feieluke er skadet.
Hull i pipen på stuen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er registrert omfattende synlige fuktskader
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har betydelige skader



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er observert tegn på mus i de fleste rom i boligen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Gulvet er tilnærmet flatt.
Belegg er løsnet flere steder.
Tegn på fuktskader flere steder i overgangen mellom gulv og vegg.
Dokumentasjon finnes ikke.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Kjøkkeninnredning av eldre dato, oppgraderinger bør påregnes.
Deler av innredningen mangler fronter.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Det er registrert avvik med avtrekk.
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-tavle fra ukjent årstall plassert i gang i andre etasje.
Skrusikringer og måler.
25 amp hovedsikring.

Gulvvarme:
Ingen rom med gulvvarme.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det ble ved befaring registrert vann og fukt i kjeller og store råteskader i alle rom i kjeller som er lektet ut i vegger og gulv.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.
Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Vanntilførselen til eiendommen er koblet av.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Manglende merking på bereder.
Rust i bereder.
Usikkert om tank er defekt eller ikke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er mest sannsynlig ingen septiktank på eiendommen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for snø-, jord- og flomskred. Eiendommens fare vurdering er satt til 1/5000 av NVE. (tilsvarer ett skred hvert femtusende år i gjennomsnitt)



Tilstandsrapport

ENEBOLIG/VÅNINGSHUS, BENYTTET SOM



Byggeår
1919

Kommentar
Byggeår er estimert på informasjon at eiendommen ble etablert 23.08.1919.

Anvendelse

Boligen var tidligere benyttet som fritidsbolig av eiere.

Standard

Boligen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under avsnittet "Konstruksjoner". Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Boligen er tilbygd i vest/sørvest. (ukjent årstall)

UTVENDIG

Taktekking

! TG 3

Deler av taket er tekket med profilerte takplater av metall og deler med takpapp.



Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

! TG 3

Renner og nedløp av metall. Pipen er tekket med heldekkende beslag.



Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket mangler renner og beslag enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Utskiftning av renner og nedløp må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

! TG 3

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre som trolig er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Det bemerkes at takstmann ikke har gjort inngrep i konstruksjonen, isolasjonstykkelser er basert på total veggtykkelse.



Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Spor etter mus på kaldloftet, usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør utføres tetttiltak for å hindre mus og lignende å komme inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Telttak takkonstruksjon av tre.

Undertak av rupanel.

Loftskillet er ikke isolert.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang andre etasje.

Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) i påbygg del, ukjent konstruksjonsoppbygging.



Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen under blindloft.



Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen under blindloft.



Fuktmerker i taktro.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det ble ved befaring fuktmålt i takkonstruksjonen under blindloft. Førhøyde verdier ble påvist. Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer

! TG 3

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår og 1989. Malte vinduer av tre med koblet glass.



Det er påvist flere vinduer med fukt/råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører

TG 3

Inngangsdør: Teak dør med glassfelt.
Balkongdør: Malt dør av tre med 3-lag isolerglassfelt.
Balkongdør 2 etasje: Malt dør av tre med glassfelt.
kjellerdør: Enkel malt dør i tre.



Dører har råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Dører har råteskader.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Råteskadede dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse på ca. 5 m²
Adkomst via dør fra gang i andre etasje.



Manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utskiftning av membran/tettesikte må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 3

Støpt trapp på nord/vest siden av boligen.



Manglende rekkverk trapp.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

TG 3

Gulv er dekket med belegg og malte bord.
Vegger er dekket med tapet, belegg, malt panel og malte plater.
Himlinger er dekket med malte plater og malt panel.

Gulvvarme:

Ingen rom med gulvvarme.

Tilstandsrapport



Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.



Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Over 300 000

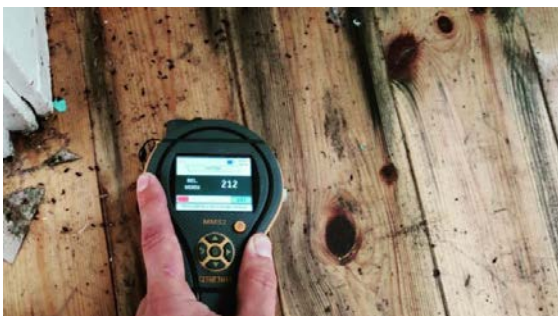
Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskille/gulv i hovedetasjen av trebjelkelag.
Jord på grunn i sokkeletasjen.

Det er målt ca 60 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m.



Det er påvist fukt i etasjeskille.



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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG 3

Boligen har to innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Boligen har 2 fastmonterte ildsted, eldre lukket vedovn på kjøkkenet og eldre kamin i stue.

Tilstandsrapport



Hull i pipen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Feieluke er skadet.

Hull i pipen på stuen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Skal noen av ildstedene brukes må pipeløp og fastmonterte ildsteder ha nærmere undersøkelser.

Utskiftninger av ildsteder bør vurderes/påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 3

Kjelleren er en grovkjeller, hulltaking er ikke nødvendig da kjelleryttervegger er av betong/mur.

Det ble fuktmålt på kjelleryttervegger ved befarings, forhøyede fuktverdier ble registrert.

Alt av vegger og gulv som er utlektet og platekledd har tegn på råtne og vannskader.



Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

TG 2

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt tett tretrapp.

Trappetrinnsteppe. Malt stående rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 3

Speildører og malte slette fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

TG 3

Det er observert tegn på mus i de fleste rom i boligen.



Spor etter mus.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert tegn på mus i de fleste rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen må sikres mot mus.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

TG 3

Gulvet er dekket med beleg.
Vegger er dekket med beleg.
Himling er dekket med malte plater.
Plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Speilskap og lys over servant.
Stråleovn montert på vegg.



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

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.
Belegg er løsnet flere steder.
Tegn på fuktskader flere steder i overgangen mellom gulv og vegg.
Dokumentasjon finnes ikke.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Hulltaking er ikke foretatt da alle vannrørene er synlige (ingen rør er ført inni vegg).

I tråd med forskrift til avhendingsloven §2-2 har takstmannen vurdert hulltaking som nødvendig fordi våtrommet har åpne rørføringer og en eventuell lekkasje vil være synlig i rommet og ikke i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 3

Gulv er dekket med behandlet gulvbord av furu.
Vegger er dekket med malte plater.
Himling er dekket med malte plater.
Laminerte skrog med slette fronter.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkeninnredning av eldre dato, oppgraderinger bør påregnes.
Deler av innredningen mangler fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avtrekk

TG 3

Ingen ventiler fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vanntilførselen til eiendommen er koblet av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanntilførselen til eiendommen er koblet av.

Utskiftning av vannledning bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avløpsrør

! TG 3

Avløpsrør av plast.

Det foreligger ingen utslippstillatelse på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er påvist skader eller utttheter på sluk/avløp.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det anbefales at det blir utført kontroll/inspeksjon av avløpsrør av en fagkyndig.

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Montering av ventiler må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Merke: Oso av eldre dato.

Liter: ca 150.

Varmtvannsberederen er ikke i bruk ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Manglende merking på bereder.

Rust i bereder.

Usikkert om tank er defekt eller ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

! TG 3

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 forenklete 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-tavle fra ukjent årstall plassert i gang i andre etasje.

Skrusikringer og måler.

25 amp hovedsikring.

Gulvvarme:

Ingen rom med gulvvarme.

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 oppdatert? (årstall)
El-installasjon fra forskjellig årstall.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til dokumentasjon.
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 Anlegget er ikke kontrollert av DLE.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Oppgradering av det elektriske anlegget bør påregnes.



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

! TG 3

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Boligen mangler brannslukningsapparat.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Boligen er ikke utstyrt med brannslukningsapparat.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Boligen har ikke røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Boligen har ikke røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering

! TG 3

Ukjent drenering.



Vann og råteskader i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det ble ved befaring registrert vann og fukt i kjeller og store råteskader i alle rom i kjeller som er lektet ut i vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utbedring av drenering må påregnes.

Sanering av materiell i kjeller må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 3

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og natur stein.
Deler av grunnmur i kjeller er utlektet og plateslått.



Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert utsigging av masser under grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 2

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for snø-, jord- og flomskred.

Eiendommens fare vurdering er satt til 1/5000 av NVE. (tilsvarer ett skred hvert femtusende år i gjennomsnitt)

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 3

Boligen er tilkoblet avløpsrør av eldre ukjent årstall som ikke er koblet på det kommunale nettet.

Kunde opplyser at avløpsrør mest sannsynlig går direkte ut i fjorden noe som er normalt ved tanke på byggeår.

Det foreligger ingen utslippstillatelse.

Eldre utkoblede vannrør mellom boligen og opprinnelige brønn.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Utskiftning av avløpsrør og vannrør må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Septiktank

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mest sannsynlig ingen septiktank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Etablering av septikanlegg anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Fjøs/låve

**Anvendelse**

Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

1919

Kommentar

Byggeår er estimert på informasjon at eiendommen ble etablert 23.08.1919.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard og anses som rivningsobjekt.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt grunnmur av betong og naturstein.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Bygget er konstruksjonsmessig i svært dårlig forfatning.

Bygget må anses som saneringsobjekt .

Naust



Anvendelse

Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

1919

Kommentar

Byggeår er estimert på informasjon at eiendommen ble etablert 23.08.1919.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt mur langs vegger med reisverk av tre utvendig tekket med profilerte stål plater.

Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Lite malt vindu montert i røstvegg nord/vest.

Kledning på vegg tak er moden for utskiftning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er: kledning på vegg og tak er moden for utskiftning.

Fiskmathus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget er å anse som rivningsobjekt.

Vedlikehold

Bygget er å anse som rivningsobjekt.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	8 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 5 565,- er lagt til grunn:	Kr.	5 565
Kommunale avgifter:	Kr.	7 348
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	20 000
Takstmannen har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.	Kr.	1 650 000

Fjøs/låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Fjøs/låve	Kr.	300 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 290 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	-10 000

Fiskmathus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Fiskmathus	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 940 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	85	84	1	Gang , Soverom 1, Bad/wc/vaskerom , Kjøkken , Soverom 2, Trapperom , Stue 1, Stue 2, Vindfang	Bod
2. etasje	52	47	5	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Kjelleretasje	0	0	0		
Sum	137	131	6		

Kommentar

Det bemerkes at kjelleretasjen er vurdert som en jordkjeller og i dårlig stand. arealet er ikke medtatt i boligens bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av boligen har romhøyder under 2,20 meter.

Fjøs/låve

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	50	0	50		Diverse fjøsrom
2. etasje	73	0	73		Lagerrom
Sum	123	0	123		

Kommentar

Takhøyden i underetasje varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Arealet i kjelleretasjen er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig grunnet en del lav takhøyde (under 1.90 meter) og skeivheter i bjelkelag.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919). For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av fjøsen har takhøyde er under 2,20 meter.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	25	0	25		Naustrom
Sum	25	0	25		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919). For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fiskmathus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	0	0	0		Rom
Sum	0	0	0		

Kommentar

Bygget er å anse som rivningsobjekt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2023	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Vemund Vatnan	Tømrer/Takstmedarbeider
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Rebekka Spangrud	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	30	13		0	176582.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aldersundveien 245

Hjemmelshaver

Meland Agnes Kitty Olsen, Nygård Christopher,
Reianes Lisa Iren Olsen, Spangrud Peter Erling
Olsen, Spangrud Renate Kristine Olsen, Nygård
Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger i Aldersundet i Lurøy kommunes fastland. Eiendommen ligger med god avstand til Fylkesveien/kystriksveien, og har fri utsikt utover fjorden (Aldersundet) og de mange karakteristiske fjelltoppene mot nord og vest (Hjarttinden, Aldertinden, Liatinden, Okstinden m.fl.). Eiendommen ligger skjermet mot annen bebyggelse i nærområdet. Tur og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet direkte fra eiendommen. Nærmeste matbutikk og ligger ca 5 kilometer fra eiendommen. Stokkvågen fergekai ligger ca 5 kilometer fra eiendommen. Øvrige avstander: Tonnes ca 28 kilometer og Mo i Rana ca 80 kilometer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Veien opp til huset er en noe bratt traktorvei som må påregnes utbedring.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet vann.

Det har tidligere vært tilknyttet vann via bekk/brønn på egen eiendom men har di senest årene vært koblet av.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Boligen er tilkoblet avløpsrør av eldre ukjent årstall som ikke er koblet på det kommunale nettet.

Kunde opplyser at avløpsrør mest sannsynlig går direkte ut i fjorden noe som er normalt med tanke på byggeår.

Det foreligger ingen utslippstillatelse.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse iht. Kommunedelplan Aldersund. Ikrafttredelse 24.06.2020.

Om tomten

Dels eldre opparbeidet tomt med prydbusker og trær.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av stål og takpapp.

Parkering

Parkering/oppkjørsel på egen tomt.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår.

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Andre opplysninger

Området hvor boligen ligger er i kommunedelplan for Aldersund regulert til bolig. Hvis ny eier ønsker endret arealbruk (for eksempel benyttet som fritidsbolig), må dette søkes dispensasjon om. Ved salg må boligen annonseres som bolig. Boligen er i dag registrert i matrikkelen som «Våningh. benyttes som fritidsb».

Servitutter

Takstmannen 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.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående våningshus, bygd over 2 etasjer. Til boligen hører det med en låve og et naust.

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

Heftelser

Takstmannen 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.

Kommuneplan

Lurøy kommune Arealdel. Ikrafttredelse 20.06.2006.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
140 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				8 000
Kommentar				
Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2023	Takstmannen har ikke mottatt selgers egenerklæring og har av den grunn ikke kontrollert egenerklæringen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Arva AS	11.08.2023	Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av Nordlandsnett AS (Arva AS).	Gjennomgått	1	Ja
Nibio	14.07.2023	Gårdskart med oversikt over gårdensulike markslag.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv eiendomsmegling	03.08.2023	Dokumenter fra Lurøy kommune som opplysninger om eiendommen, diverse kart, kommuneplan, matrikkelbrev med mere.	Gjennomgått	48	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/J18258>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

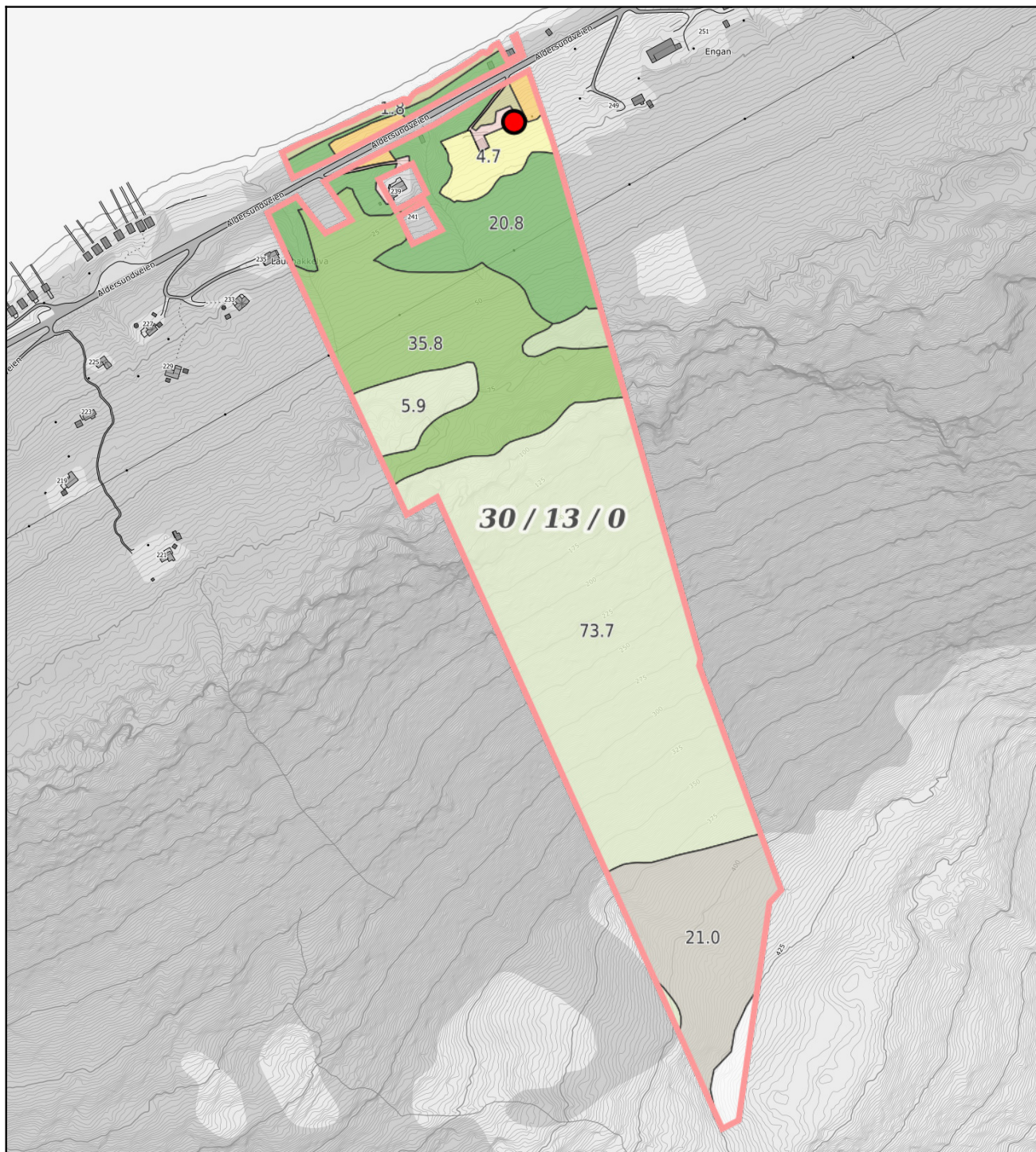
Hei.

Det elektriske anlegget på målernr. 6970631405791686, adresse Aldersundveien 245, 8730 BRATLAND er ikke kontrollert av Det lokale eltilsyn.

Anlegget er planlagt kontrollert den 14.09.2022.

Med vennlig hilsen
Arva AS
Roger Randulf
DLE fagansvarlig

Postboks 1410, 8002 Bodø
mobil (+47) 976 64 061



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 14.07.2023 22:23

Eiendomsdata verifisert: 14.07.2023 22:22

GÅRDSKART 1834-30/13/0

Tilknyttede grunneiendommer:
30/13/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av sær høy bonitet
	Skog av høy bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr uten skog
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

2.1	
0.0	
4.7	6.8
0.0	
24.8	
35.8	
2.1	62.7
79.9	
0.0	
2.6	
21.0	103.5
1.2	
2.3	3.5
176.5	176.5

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



Lurøy kommune

Arealdelen av kommuneplanen 2006-2016

Vedtatt den 20.06.06

TEGNEFORKLARING PBL, § 20-4

- 1. Byggeområde (PBL §20-4, 1. ledd nr 1)**
- Byggeområde
 - Byggeområde
 - Byggeområde
- 2. Landbruks-, natur- og friluftsområde LNF (PBL §20-4, 1. ledd nr 2)**
- LNF 1, hvor der ikke er tilrettelagt spesiell bebyggelse
 - LNF 2, der spesiell bebyggelse og forurengning er tillatt

Område for utdanning

3. Område for utdanning (PBL §20-4, 1. ledd nr 3)

- Utdanning

4. Område som er hordet eller skal hordes (PBL §20-4, 1. ledd nr 4)

- Hordet

5. Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (PBL §20-4, 1. ledd nr 5)

- Naturvernområde i sjø
- Fiskeområde
- Vern av sjø og vassdrag
- Aquakulturbeskyttet

6. Viktige lodd i kommunikasjonsnettet (PBL §20-4, 1. ledd nr 6)

- Kommunikasjonsnett
- Kommunikasjonsnett
- Kommunikasjonsnett

Restriksjoner etter annet loverk enn PBL

- Restriksjoner etter annet loverk enn PBL

Andre karttyper:

- Planovergang
- Grense for arealbruk
- Område med geoteknisk plan (B1, B1C, B2C)
- Viktig vassdrag for vann
- Sukkerbeholdning
- Område med geoteknisk kommunikasjonsnett (B2-B7)

Målestokk: 1:75000

Eksempel: 100 m

Saksbehandling etter plan- og bygningsetaten

	Ansvar	Behandlingstid
1. planbehandling	4100	08.05.06
2. planbehandling	4100	08.05.06
3. planbehandling	4100	08.05.06
4. planbehandling	4100	08.05.06
5. planbehandling	4100	08.05.06
6. planbehandling	4100	08.05.06
7. planbehandling	4100	08.05.06
8. planbehandling	4100	08.05.06
9. planbehandling	4100	08.05.06
10. planbehandling	4100	08.05.06
11. planbehandling	4100	08.05.06
12. planbehandling	4100	08.05.06
13. planbehandling	4100	08.05.06
14. planbehandling	4100	08.05.06
15. planbehandling	4100	08.05.06
16. planbehandling	4100	08.05.06
17. planbehandling	4100	08.05.06
18. planbehandling	4100	08.05.06
19. planbehandling	4100	08.05.06
20. planbehandling	4100	08.05.06
21. planbehandling	4100	08.05.06
22. planbehandling	4100	08.05.06
23. planbehandling	4100	08.05.06
24. planbehandling	4100	08.05.06
25. planbehandling	4100	08.05.06
26. planbehandling	4100	08.05.06
27. planbehandling	4100	08.05.06
28. planbehandling	4100	08.05.06
29. planbehandling	4100	08.05.06
30. planbehandling	4100	08.05.06
31. planbehandling	4100	08.05.06
32. planbehandling	4100	08.05.06
33. planbehandling	4100	08.05.06
34. planbehandling	4100	08.05.06
35. planbehandling	4100	08.05.06
36. planbehandling	4100	08.05.06
37. planbehandling	4100	08.05.06
38. planbehandling	4100	08.05.06
39. planbehandling	4100	08.05.06
40. planbehandling	4100	08.05.06
41. planbehandling	4100	08.05.06
42. planbehandling	4100	08.05.06
43. planbehandling	4100	08.05.06
44. planbehandling	4100	08.05.06
45. planbehandling	4100	08.05.06
46. planbehandling	4100	08.05.06
47. planbehandling	4100	08.05.06
48. planbehandling	4100	08.05.06
49. planbehandling	4100	08.05.06
50. planbehandling	4100	08.05.06
51. planbehandling	4100	08.05.06
52. planbehandling	4100	08.05.06
53. planbehandling	4100	08.05.06
54. planbehandling	4100	08.05.06
55. planbehandling	4100	08.05.06
56. planbehandling	4100	08.05.06
57. planbehandling	4100	08.05.06
58. planbehandling	4100	08.05.06
59. planbehandling	4100	08.05.06
60. planbehandling	4100	08.05.06
61. planbehandling	4100	08.05.06
62. planbehandling	4100	08.05.06
63. planbehandling	4100	08.05.06
64. planbehandling	4100	08.05.06
65. planbehandling	4100	08.05.06
66. planbehandling	4100	08.05.06
67. planbehandling	4100	08.05.06
68. planbehandling	4100	08.05.06
69. planbehandling	4100	08.05.06
70. planbehandling	4100	08.05.06
71. planbehandling	4100	08.05.06
72. planbehandling	4100	08.05.06
73. planbehandling	4100	08.05.06
74. planbehandling	4100	08.05.06
75. planbehandling	4100	08.05.06
76. planbehandling	4100	08.05.06
77. planbehandling	4100	08.05.06
78. planbehandling	4100	08.05.06
79. planbehandling	4100	08.05.06
80. planbehandling	4100	08.05.06
81. planbehandling	4100	08.05.06
82. planbehandling	4100	08.05.06
83. planbehandling	4100	08.05.06
84. planbehandling	4100	08.05.06
85. planbehandling	4100	08.05.06
86. planbehandling	4100	08.05.06
87. planbehandling	4100	08.05.06
88. planbehandling	4100	08.05.06
89. planbehandling	4100	08.05.06
90. planbehandling	4100	08.05.06
91. planbehandling	4100	08.05.06
92. planbehandling	4100	08.05.06
93. planbehandling	4100	08.05.06
94. planbehandling	4100	08.05.06
95. planbehandling	4100	08.05.06
96. planbehandling	4100	08.05.06
97. planbehandling	4100	08.05.06
98. planbehandling	4100	08.05.06
99. planbehandling	4100	08.05.06
100. planbehandling	4100	08.05.06

Signer: 08.06.07 A. Hovland
Signer: 08.06.07 A. Hovland
Signer: 08.06.07 A. Hovland

Dønna

Nesna

Rana

Redøy

Redøy

Træna

SITUASJONSKART

LURØY
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 30/13

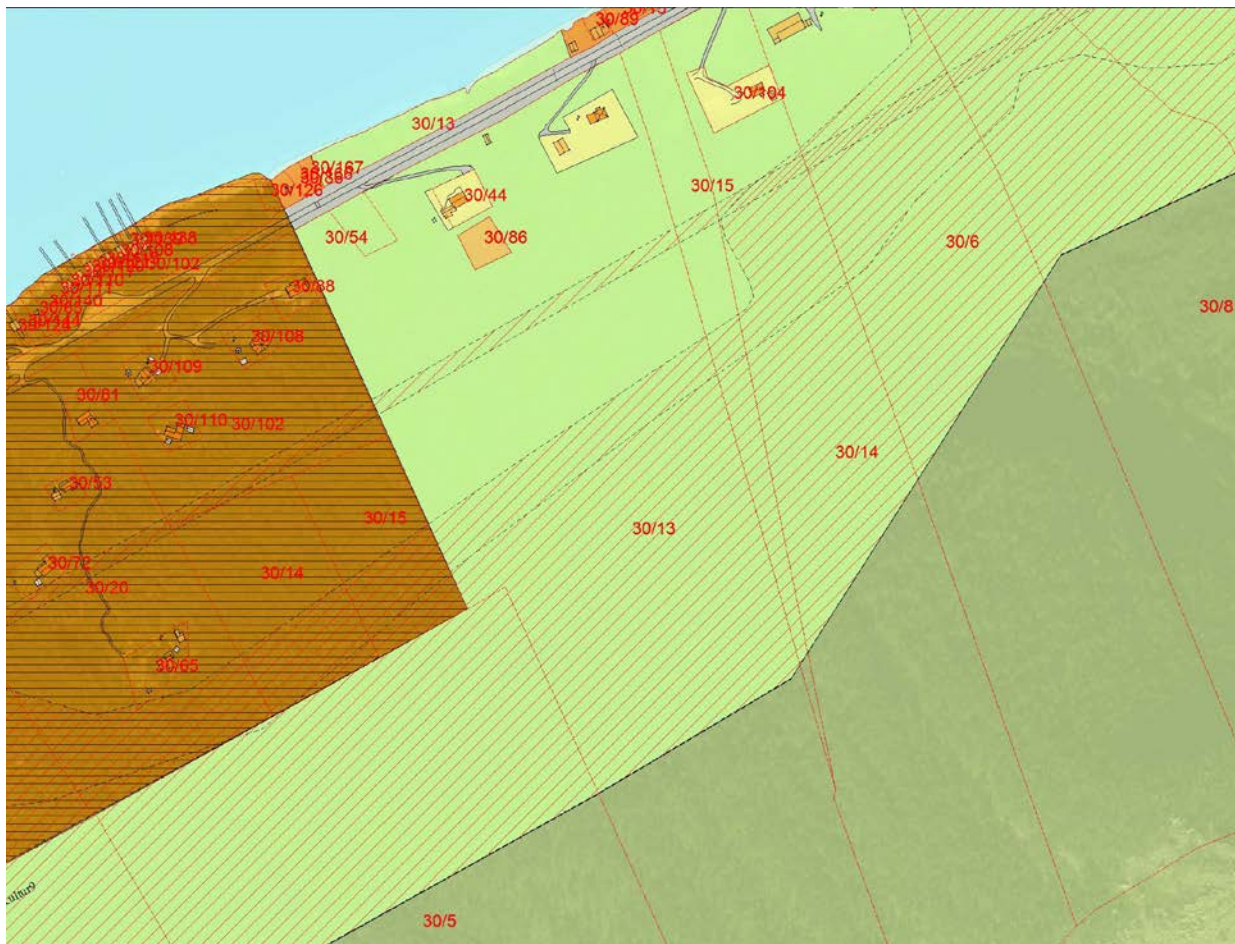
Målestokk: 1:5000

Adresse: Aldersundveien 245

Dato: 26.07.2023

Saksbehandler: DL

Vår referanse:



Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.ledd nr.1)



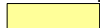
Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.ledd nr.2)



LNF-område

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)



Boligbebyggelse - nåværende

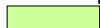


Fritidsbebyggelse - nåværende



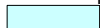
Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)



LNF-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)



Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 30/13

Målestokk: 1:2000

Adresse: Aldersundveien 245 Dato:

26.07.2023

Saksbehandler: DL

LURØY
KOMMUNE



SITUASJONSKART

LURØY
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 30/13

Målestokk: 1:2500

Adresse: Aldersundveien 245

Dato: 26.07.2023

Saksbehandler: DL

Vår referanse:



Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.ledd nr.1)



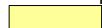
Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.ledd nr.2)



LNF-område

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)



Boligbebyggelse - nåværende

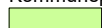


Fritidsbebyggelse - nåværende



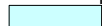
Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)



LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)



Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende

- Kommunenummer: 1834
- Gårdsnummer: 30
- Bruksnummer: 13
- Festenummer: 0
- Seksjonsnummer: 0
- Adresse: Aldersundveien 245, 8730 BRATLAND
- Referanse: 1802230130
- Ordrenummer: 7279681

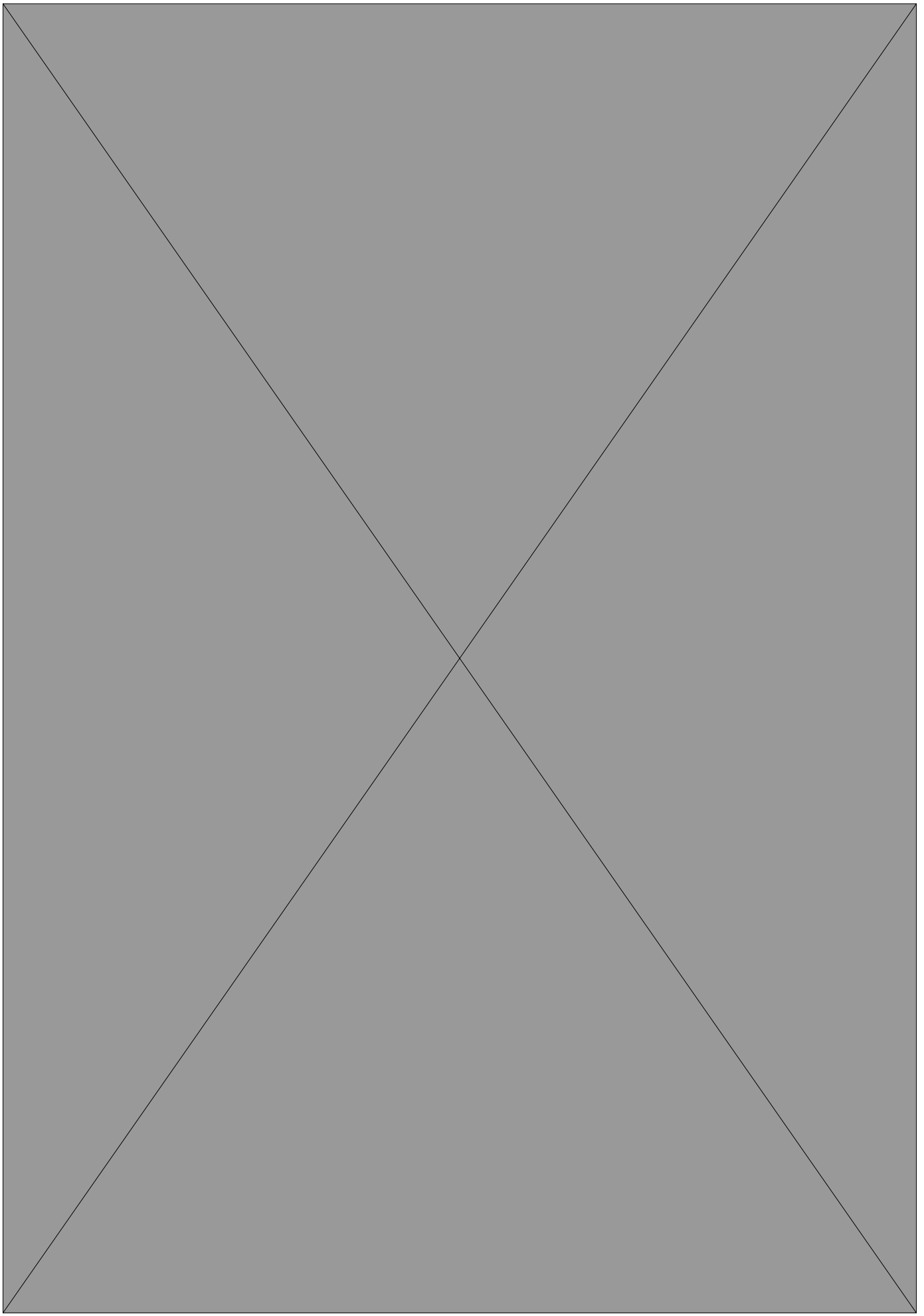
Følgende produkter ønskes levert pr. e-post til support@ambita.com

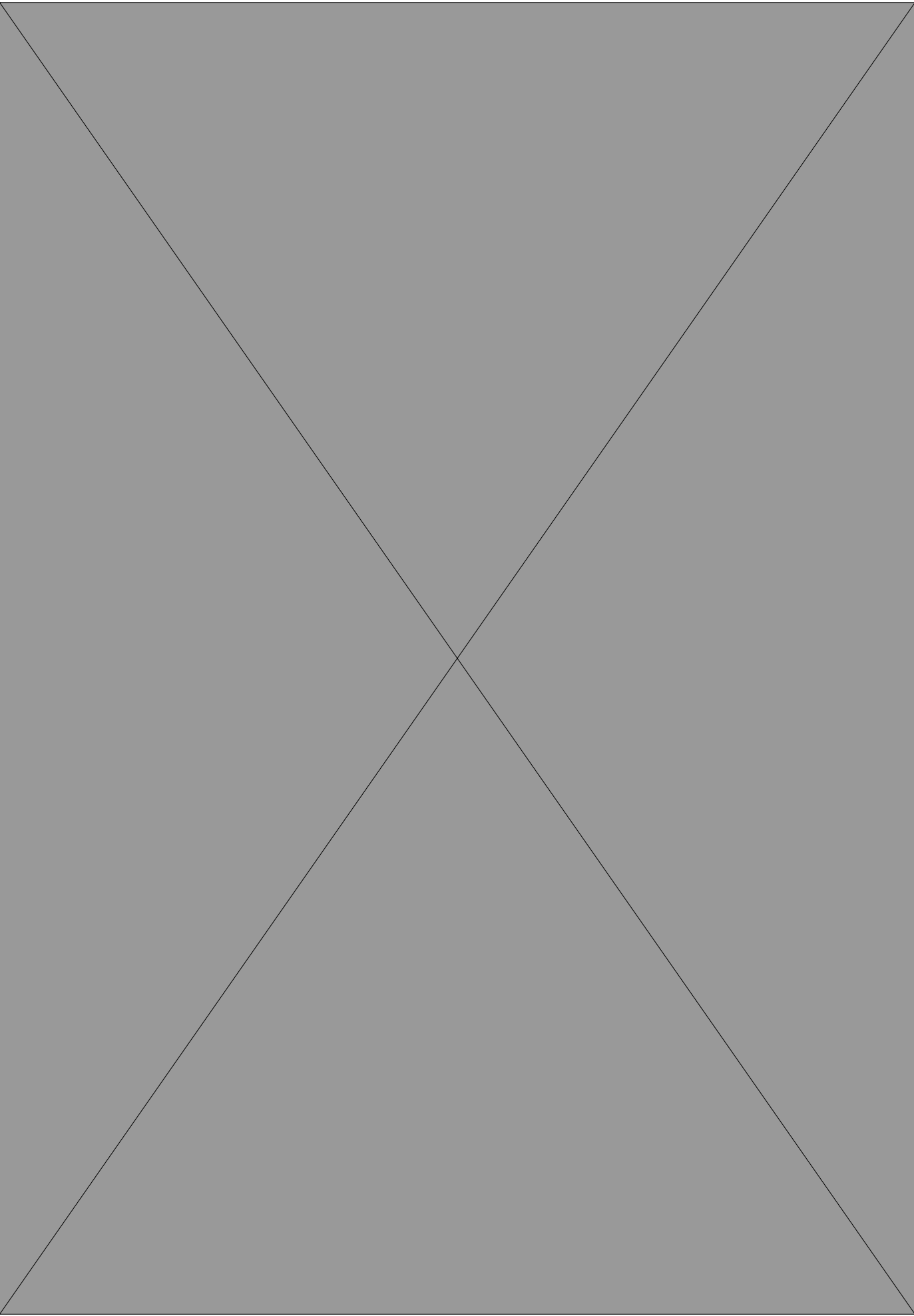
I en eiendomsmeglerpakke ønsker vi oss alle tilgjengelige dokumenter for eiendommen som f.eks.

- Kartutsnitt
 - Situasjonskart og plankart vedlagt.
- Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev
 - Eiendommen er benyttet som fritidsbolig.
 - Matrikkelbrev vedlagt.
- Godkjente bygningstegninger
 - Finnes ikke i våres arkiv
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
 - Finnes ikke i våres arkiv
- Restanser og legalpant
 - Inga utstående restanse
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
 - Eiendomsskatt kr 1837,-
- Gjeldende regulering med bestemmelser
 - Kommuneplan – kommunens arealdel. LNF-område (Landbruk, natur og fritid)
- Vei, vannforsyning og avløpsforhold
 - Privat vann og avløp. Tilknyttet fylkesvei.
- Tilsyn pipe/ildsted
 - Foreløpig ikke krav til feiing i fritidshus.

Hvis ny kjøper ønsker endre arealbruk, f.eks. til fritidsbolig, må det søkes dispensasjon fra planen om dette.

26.07.23 Daniela Lilius
Lurøy kommune







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Aldersundveien 245
8730 BRATLAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:** 1802230130**Telefon:** 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

22.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre