

aktiv.

Nordmyrveien 31, 8752 KONSVIKOSEN

**Enebolig benyttet til fritidsbolig,
romslig utebod og utestue.
Landlige omgivelser.**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Clausen

Mobil 957 77 529

E-post roger.clausen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 400 000,-
Omkostn.: Kr 36 390,-
Total ink omk.: Kr 1 436 390,-
Selger: Karl Ivar Hildal v/ fullmektig Ann Hege Hildal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: Ca 1938, sist utbygd inngangsparti/bod/vaskerom/bad sist på 60-tallet.
BRA-i/BRA Total 135/237 kvm
Tomtstr.: 1959.3 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 141
Oppdragsnr.: 1807260035

Enebolig benyttet til fritidsbolig, romslig utebod og utestue. Landlige omgivelser.

Velkommen til denne sjarmerende fritidsboligen i Konsvikosen, Lurøy kommune. Eiendommen ligger idyllisk til på Helgelandskysten, ikke altfor langt til sjø, nært innland, fjell og flott natur. Nyt mulighetene for fiske, båtliv og naturopplevelser både langs kysten og i fjellterreng. Området er rolig og gir en perfekt ramme for avslapning og rekreasjon.

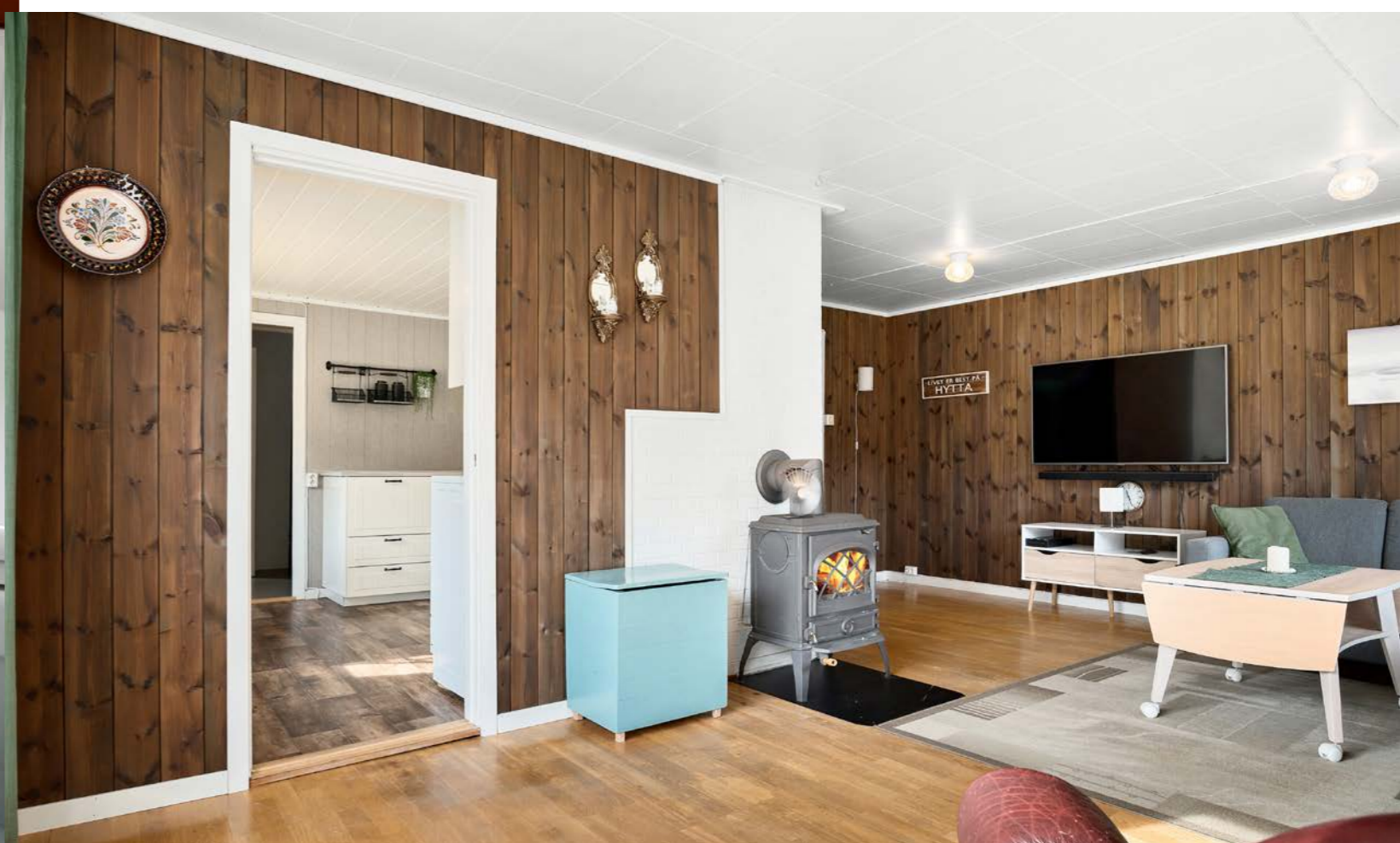
Boligen har et bruksareal på 197 m² fordelt på to etasjer og kjeller. Den inneholder blant annet kjøkken, to stuer, fire soverom, bad og vaskerom. Ute kan du nyte en stor terrasse på 50 m² med adkomst fra stuen. Eiendommen har også en utestue og bod, samt parkering på egen tomt. Boligen er oppvarmet med varmepumpe, vedfyring og elektrisitet, og har privat vannforsyning og avløp via eldre septik.



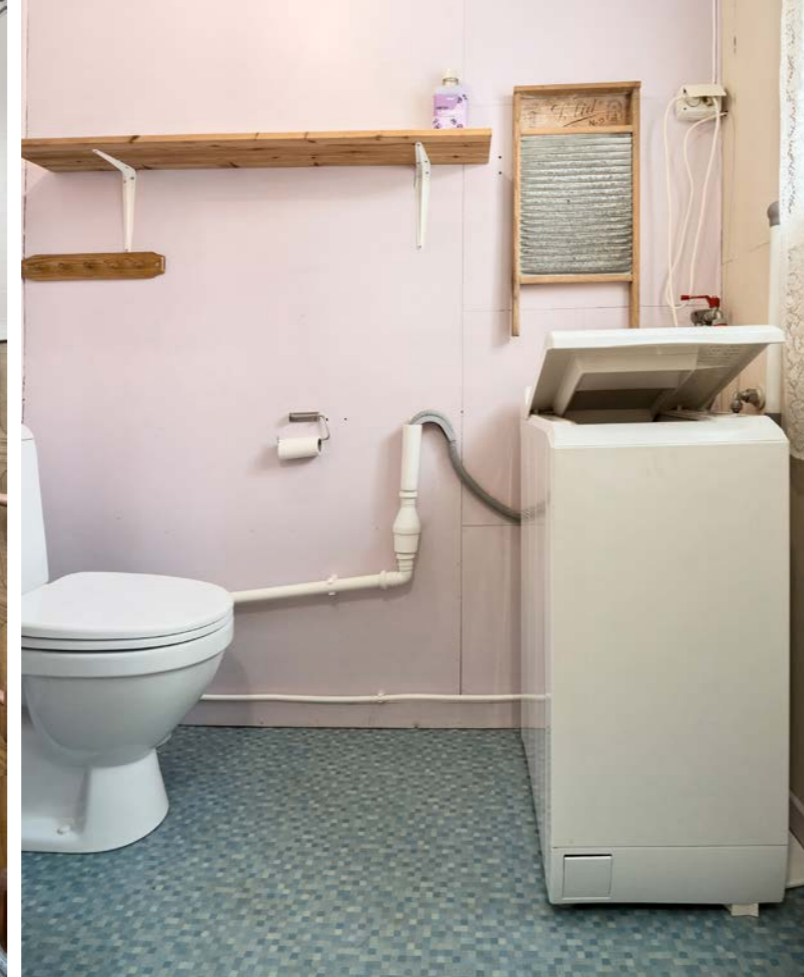
Innhold

Velkommen	2
Plantegning	14
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	76
Forbrukerinformasjon	124
Budskjema	125











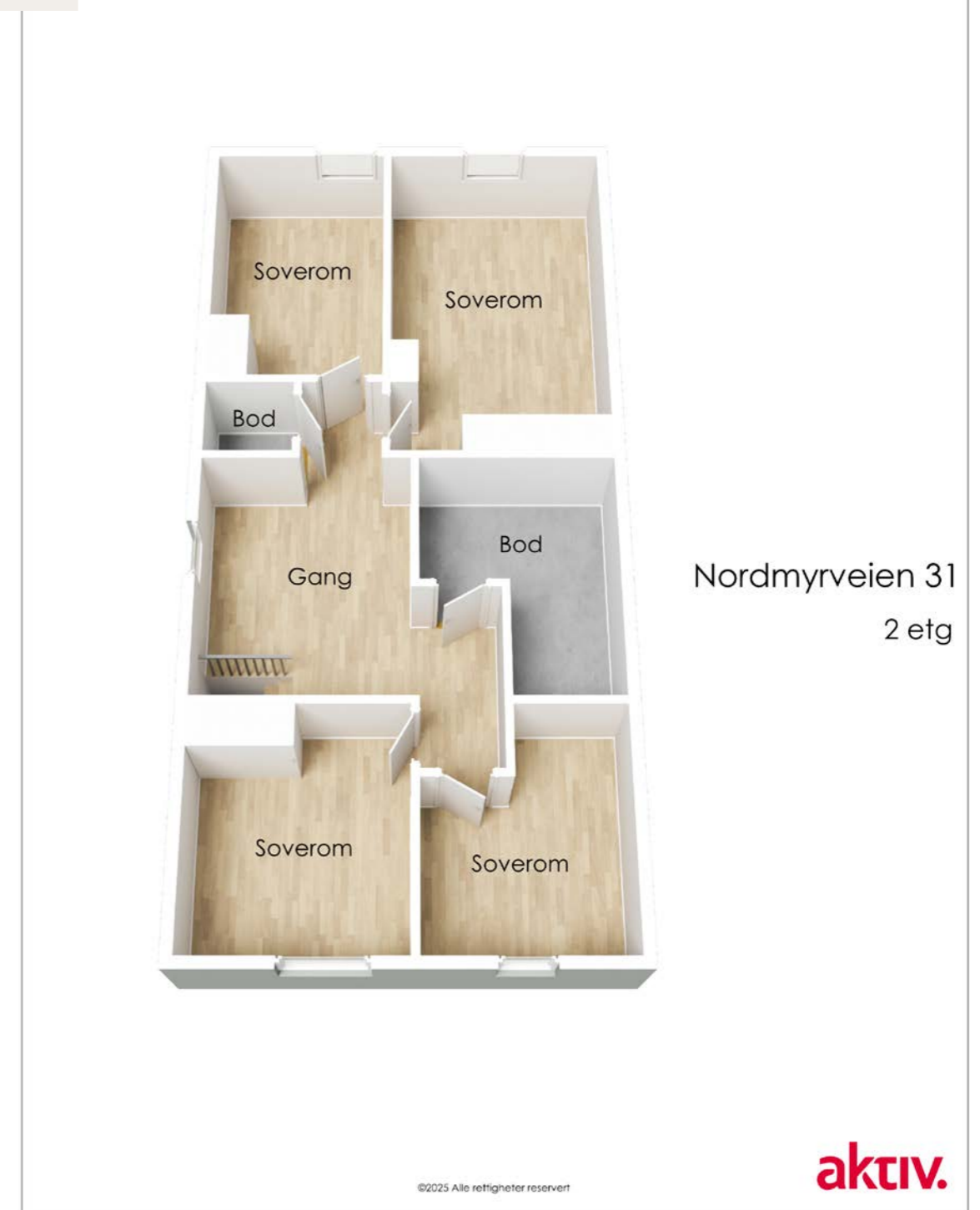
Plantegning

1. etasje




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

2. etasje



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 kvm

BRA - e: 102 kvm

BRA totalt: 237 kvm

TBA: 84 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 62 kvm 5 uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Bad, vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue og 2 vindfang

2. etasje

BRA-i: 54 kvm Gang, bod og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm Terrasse- og balkongareal

Utestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Utestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 kvm Bod, gang og verksted

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

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

Utestue

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

Bod

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1959.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet romslig tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel. Det er etablert lysstolper i innkjørsel ned mot egen tomt (plassert utenfor egen tomt).

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent plassert i øvre del av Kongsvikosen, frodig og landlig, ved et lite tettsted på fastlandet i Lurøy kommune på Helgelandskysten, også kalt "verdens vakreste kystområde" - i et meget attraktivt og vakkert område med hundrevis av holmer, fiskevær og øyer som kan nås via sjøveien. Tonnes som ligger 10,5 mil vest for Mo i Rana er knutepunkt for hurtigbåtene som går i Lurøy havnebasseng og mellom Sandnessjøen og Bodø. Her finner du utallige tur- og fiskemuligheter. Nordmyrveien starter i Kongsvikosen ved Fylkesvei

(Tonnesveien) 439 som er en "avstikker" fra Fylkesvei 17 med endestasjon i Tonnes.

I Kongsvikosen er det byggevarerhus, pub, barnehage, aldersheimen Kongsviketunet, barne- og ungdomsskole med kunstgressbane, Arnsand badestrand og 2 stk småbåthavner. I tillegg fine turområder om du velger å gå turen til Tonnesfjellet via Baklia, til Molvikvatnet i Rødøy kommune eller Meltind, Litjultinden eller Ultinden. Ønsker du turer til sjøs er dette "midt i blinken" hva gjelder korte avstander til gode fiskeplasser eller båtturer til Indre Kvarøy, Hestmannen, Rødøylova, Lurøya/ Onøy og Nesøyene. I sommersesongen er det poppet opp gode spiseplasser som Oleas kjøkken på Indre Kvarøy, Klokkergården på Rødøy, populære Selsøyvik og Gjerøy.

Lurøy kommune har et allsidig, spennende og variert næringsliv med drivende dyktige og engasjerte aktører. Kommunen har høy sysselsetting innenfor sjørelaterte næringer, og har også mer tradisjonelle næringer, som landbruk og fiske.

Som følge av Golfstrømmen og mye sol har øygruppen et mildt kystklima med tidlig vår og snøfattige vintre.. Fine turområder mot Molvikvatnet på Rødøysiden, turløype over Baklia mot Tonnes og ikke minst populære Ultinden og mindre krevende Litjultinden.

Avstanden til Mo i Rana er ca. 135 kilometer, noe som gir tilgang til større byfasiliteter innen rimelig kjøreavstand. Eiendommen har adkomst via privat vei, og er tilknyttet privat vanntilførsel og avløp via septiktank.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat vei. Offentlig vei frem til avkjørsel mot Baklia. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Se kartskisse.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhus/fritidsboligbebyggelse og landbruks tomter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barne- og ungdomsskole samt barnehage i Kongsvikosen.

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen/fritidsboligen er oppført med støpt betongsåle på grunn og har grunnmur og kjelleryttervegger av betong. Byggegrunnen består av ukjente masser. Det er ukjent om det er drenering, men taknedløp fra tilbygget føres ned i rør under bakken.

Ytterveggene er konstruert av bindingsverk i tre og er utvendig kledd med liggende kledning. Det er opplyst at veggene ble etterisolert i perioden 2008-2011.

Boligen har en saltak-konstruksjon av tre med et undertak av ukjent type. Taket er tekket med stålplater fra 2010 på hovedbygget, mens årstallet

for tilbyggets takteking er ukjent. Tilbygget har en krypkjeller under et trebjelkelag med stubbegulv. Renner og nedløp er av metall fra 2010 og plast av ukjent dato. Pipen er beslått med heldekkende beslag.

Etasjeskillene i boligen er bygget som trebjelkelag. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdørene er malte, i likhet med balkongdøren i tre, og det finnes også en enkel kjellerdør i tre. Eiendommen har en terrasse med malt, stående rekkverk. Denne er bygget i tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Det er en trapp av tre som fører til terrassen.

Uthus
Eiendommen inkluderer også en eldre bod (ukjent byggeår) med grunnmur av betong og et bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Ytterveggene er av reisverk i tre med stående kledning, og taket er en saltak-konstruksjon tekket med profilerte eternittplater. ygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utestue
Oppført i nyere tid. Utestuen fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje. Utestuen var ved befaring møblert. Innehar vedovn. Delvis takoverbygget uteplatt.

Anvendelse
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

TILSTANDSGRADERINGER

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket på tilbygget.

Det er noe rust på skruet og i nedre kant av platene. Overgang mellom tak og vegg er ikke fagmessig utført. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Værslitt vindskibord.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet på enkelte vindu, dette fører til lettere vannoppsug. Enkelte vindu er utvendig værslitt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Terrassedekket fremstår som noe værslitt.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv.

Det er påvist skader/slitasje på overflater.

- Innvendig - Radon

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Innvendig - Innvendige trapper

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører

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

Håndtaket går ikke oppe når man har brukt det. Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Det ble observert muselort på kaldloftet ved befaring.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Avtrekket har lav funksjon.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Det er irr på rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

- Tomteforhold - Septiktank
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taknedløpet på tilbygget har lekkasje, og det er benyttet tape for å tette røret.
Det er ikke montert bue på pipene.

- Utvendig - Dører
Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Ytterdørene har skader i nedre del av dørbladet og platen har løsnet på den ene døren.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt avvik i 1. etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 32 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 61 mm.

Målt avvik i loftsetasjen (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 35 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 60 mm.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Rennemerker etter sotvann fra sotluke.
Det er noe rust på sotluken.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det ble målt forhøyede fuktverdier i etasjeskiller.

- Innvendig - Kryp Kjeller
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er målt forhøyede fuktverdier i stubloftsgulvet i krypkjeller.
Manglende isolasjon og utettheter i stubbeloftskonstruksjonen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det må påregnes en generell oppgradering av

våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
Samlet tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.
Det er utetthet mellom sluk og belegg.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ingen sluk i våtrommet.
Det er ingen ventilering.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Utetthet rundt rørgjennomføringen i gulvet.

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold
Avvik: Det er skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmuren har setningsskader.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg
Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Verditakst

Kr 1 600 000. Foretatt av MoTakst.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra egenerklæring. Eiendommen selges via fullmektig.

Selger har brukt i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja
Beskrivelse: Iht tilstandsrapport

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

Ja
Beskrivelse: sprekk i grunnmur

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

Beskrivelse: Mus på kaldloft og kjeller

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

Ja

Beskrivelse: Vann kan bli misfarget hvis det har vært lang tørkeperiode og fylles opp igjen. Ikke tatt vannprøver.

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

Ja

Beskrivelse: Foreligger ikke

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport høst 2025, tatt av Motakst

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: uthus kan ha feil/mangler da det er gammelt.

Innhold

1. Etasje:

Bad, vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue og 2 vindfang

Terrasse og balkongareal

Loftstasje:

Gang, bod og 4 soverom

Kjeller:

5 uinnredet kjellerrom

Utestue:

Utestue

Terrasse og balkongareal

Bod:

Bod, gang og verksted

Standard

Eldre bolighus og uthus med mye sjarmer -benyttet som fritidsbolig av nåværende eier. Hovedsakelig eldre standard men også foretatt utbedringer og vedlikehold, det meste utvendig. Her nevnes bordkledning, etterisolering og vindusbytter samt nytt taktekke i perioden 2008-2011. Montert varmepumpe ca 2014. Boligen og uthuset forøvrig er oppført med enkel standard og fremstår med endel opphopede bruks og slitasjeskader. Bygget en trivelig utestue med romslig dels takoverbygget markplatt - her kan du trekke inn i varm og lun "stue" - kalt Furulundbua, når været ute blir for dårlig - montert vedovn. Det er gode lagringsmuligheter i uthuset og kjeller. Tenker kjøper å søke kommunen om videre midlertidig bruksendring til fritidsbolig kan megler være behjelpelig med slik søknad. Kommunalt behandlingsgebyr tilkommer ved søknad.

Kjøkken i første etasje:

Kjøkkenet har belegg på gulv, malte plater på vegger og malt himlingspanel. Innredningen er skiftet i 2013 og har laminerte skrog med laminerte profilerte fronter og en laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er fliser på vegg over benkeplaten og belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjølfryseskap og komfyr, og en integrert oppvaskmaskin. Avtrekk er via kjøkkenventilator med kullfilter. Vedr. hvitevarer

se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i første etasje:

Badet har vinylbelegg på gulvet, malte plater på veggene og malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og en innredning med servant med ett-greps blandebatteri. Avtrekk er via en elektrisk styrt vifte.

Vaskerom i første etasje:

Vaskerommet har belegg på gulvet, malte plater på veggene og malt trepanel i himlingen. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og en servant med to-greps blandebatteri. Det er ingen ventilering i rommet.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg og parkett.

Vegger: Malte og tapetserte plater og malt trepanel.

Himling: Malte plater og malt panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger av kobber.

Hovedstoppekran og vannpumpe er plassert i kjeller.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og soil.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

- Varmepumpe: Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2012 er plassert i gangen.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 115 liter av merket Ctc fra 2003 er plassert på badet.

- Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer og måler er plassert i bod i loftsetasjen. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.

- Brann tekniske forhold: Boligen har ikke røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

Innbo og løsøre

Det meste av løsøre og innbo medfølger kjøpet.

Selger spesifiserer at det som man ser på visningen følger med boligen/uthus/utestue. (Hvitt heklet sengetrekk og brunt sengetrekk følger ikke med, lagt på for bilder/visning).

Mange paller ved som står på eiendommen følger med.

Boligen blir ikke ytterligere vasket ned før overtagelse.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Det gis ingen garantier på disse.

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

Moderniseringer og påkostninger

Bordkledning, etterisolering og vindusbytter samt nytt taktekke og kjøkkeninnredning skiftet i perioden 2008-2013. Bygget en trivelig utestue med romslig dels takoverbygget markplatt. Varmepumpe montert ca 2014.

Modernisert/Påkostet år
2008-2013

TV/Internett/Bredbånd

Det er en parabol på veggen, de har sist brukt Allente til tv og Telenor til internett. Privat abonnement.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 18344514100

Radonmåling

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav. Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling. Det er viktig å merke seg at radonkartet kun gir et estimat basert på geologiske forhold og tidligere målinger. Den eneste måten å få en nøyaktig vurdering av radonnivåene i en spesifikk bolig er å gjennomføre en radonmåling.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

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

Energimerke

F - oransje - energiattest foretatt i selgers regi, vedlagt salgsoppgave.

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 400 000

Omkostninger kjøper

1 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

35 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

36 390 (Omkostninger totalt)

53 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 436 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 453 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 456 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Ingen kommunale avgifter eller eiendomsskatt p.t. ifølge Lurøy kommune. Det kan tilkomme feieavgift. Fritidsrenovasjon ca kr. 1.100,- pr. år. Tømming av septik ca kr 3.900. Normalt tømmeintervall 2 år for boliger og 4 år for fritidseiendommer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 351 263 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 405 053 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i

stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 141 i Lurøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

GRUNNDATA

2008/988085-1/200 08.12.2008 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1834 GNR: 45 BNR: 17

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2009/172252-2/200 10.03.2009 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1834 GNR: 45 BNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 1834 GNR: 45 BNR: 180

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ordlyd i skjøte pkt. 6

Vegrett til eiendommen på veg tilhørende gnr 45 bnr. 3. (se vedlagt i salgsoppgave med oppmerking i kart).

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen informasjon om boligens og uthusets byggeår i kommunens arkiver. Eier opplyser at begge bygningene ble oppført ca. 1938, Opprinnelig del og uthus ble dermed oppført før det ble landsdekkende krav til søknadsplikt i 1965. Det er derfor ikke uvanlig at det ikke foreligger noen dokumentasjon. Ettersom det ikke finnes tegninger kan ikke megler vurdere om det er utført søknadspliktige endringer i ettertid.

Når det gjelder siste del av utbygging (inngangsparti/bod/vaskerom/bad) foretatt sist på

60-tallet skulle tiltakene vært søkt godkjent og avsluttet med brukstillatelse eller ferdigattest for å lovlig tas i bruk. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsmassen kan være ulovlig oppført.

Det er utført tiltak på boligen i form av tilbygg etter byggeår, men disse har ukjent byggeår og det foreligger ingen dokumentasjon. Hvis byggeår er etter 1965, skulle tiltakene vært søkt godkjent og avsluttet med brukstillatelse eller ferdigattest for å lovlig tas i bruk. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsmassen kan være ulovlig oppført.

Hagestue med overbygd terrasse er av nyere tid. Det finnes ikke tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse på tiltaket, noe som skulle foreligge.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann: Vannrør av plast via privat brønn.

Tilknytning avløp: Avløpsrør av plast via eldre septiktank med overløp til grøft.

På generelt grunnlagt skal det alltid søkes om utslippstillatelse når en eiendom har innlagt vann. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om utslippstillatelse for denne eiendommen. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk. Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan

spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - Nåværende

KA Lurøy.

Lurøy kommune arealdel.

Plan-ID 2006001.

Ikrafttredelsesdato 20.06.2006

Nåværende eier har søkt og fått tillatelse fra kommunen til midlertidig bruksendring til fritidseiendom. Om kjøper ønsker det samme må dette søkes om, kommunens behandlingsgebyr tilkommer. Megler kan være behjelpelig med slik søknad.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med

hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Ingen kjente arealplaner under arbeid i nærheten av eiendommen.

Ingen pågående byggesaker i nærheten av eiendommen.

Eiendommen ligger i en hensynssone for støy (H570_2), definert som gul sone for vei i henhold til T-1442.

Berørte datasett:

Naturfare - Aktsomhetsområde marin leire, Naturfare - Aktsomhetsområde snøskred, Støy - Veitrafikk - Gul sone, Kulturminner - Automatisk fredet (Ikke registrert kulturminner på denne eiendom jfr. SE-Eiendom.)

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til

grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 52 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visningerutøver første fellesvisning kr 2 000 -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter tilstandsrapport, fotopakke, bestilling av dokumenter fra kommune, tilrettelegging og kartverket. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no

Tlf: 957 77 529

Ansvarlig megler bistås av

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





Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,
organisasjonsnummer 979158580
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

22.04.2026

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nordmyrveien 31, 8752 KONSVIKOSEN
 LURØY kommune
 # gnr. 45, bnr. 141

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 20914-4232

Referansenummer: WM7545

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold

Vår ref: Lars Emil Brattland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	197 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Utestue

- Det foreligger ikke tegninger

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

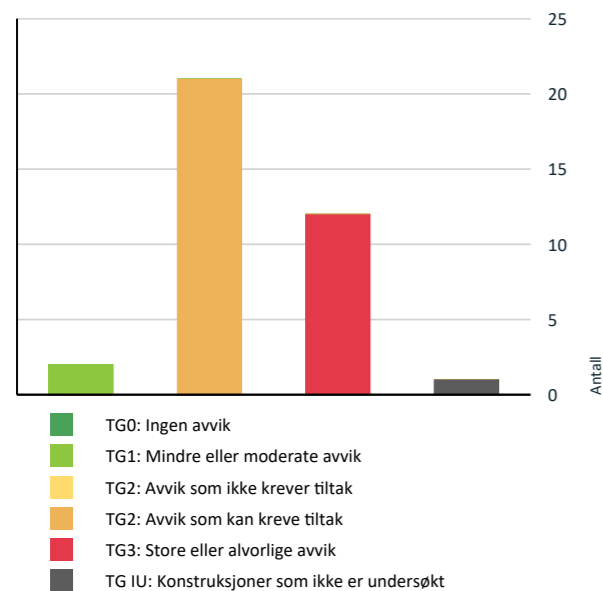
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

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

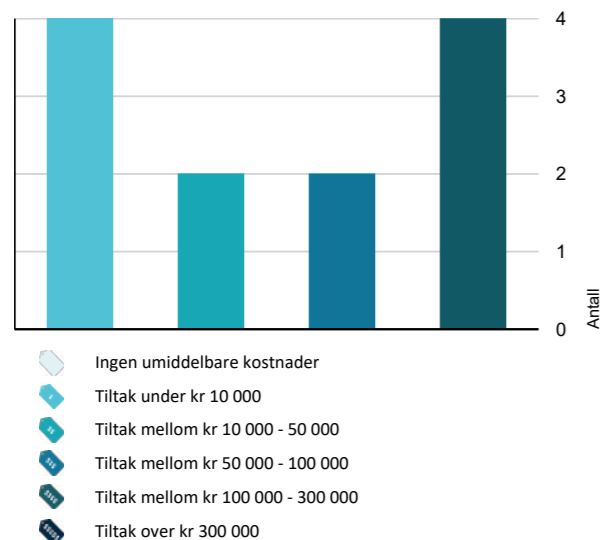
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som salg ved fullmakt. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Ukjent byggeår.

Anvendelse

Fritidsboligen var ved befaring møblert.

Standard

Fritidsboligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: Stålblater.

Årstall hovedbygg: 2010.

Årstall tilbygg: Ukjent.

Type undertak: Ukjent.

Årstall: Ukjent.

Taket er besiktiget fra vindu i loftsetasjen og bakke nivå.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket på tilbygget.

Det er noe rust på skruet og i nedre kant av platene.

Overgang mellom tak og vegg er ikke fagmessig utført.

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

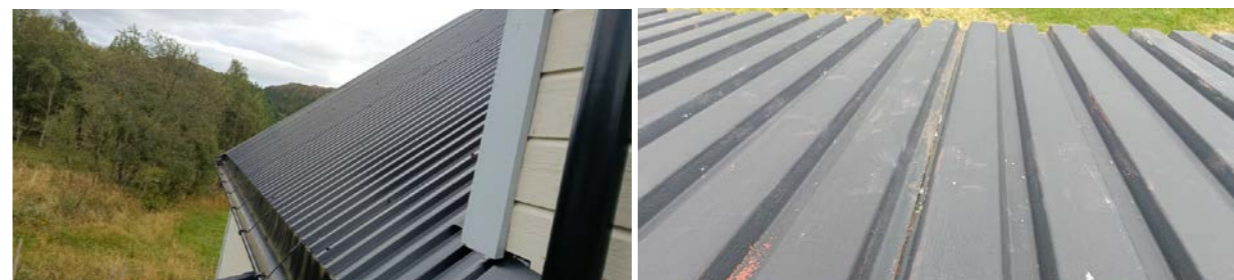
Tidspunkt for utskiftning av undertaket og taktekingen på tilbygget nærmer seg. Taket og undertaket bør følges opp jevnlig, og det bør vurderes utskiftning innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Rust på skruer og platekanter bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forringelse av takets funksjon.

Det bør etableres beslag mellom tak og vegg, og avstanden mellom kledningen og taket bør økes for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko for vanninntrenging.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være vanninntrenging, råteskader og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall fra 2010 og plast fra ukjent dato.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taknedløpet på tilbygget har lekkasje, og det er benyttet tape for å tette røret.

Det er ikke montert bue på pipene.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Taknedløpet på tilbygget må byttes.

Snøfangere må monteres på taket for å hindre snøras, spesielt over inngangspartier og områder med ferdsel.

Manglende snøfangere kan føre til personskader eller materielle skader ved snø- og isras fra taket.

Det bør monteres bue på pipene for å hindre at det regner rett ned i røykrøret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TC 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk i tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen, og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Det er opplyst at veggene ble etterisolert i perioden 2008–2011.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Værslitt vindskibord.

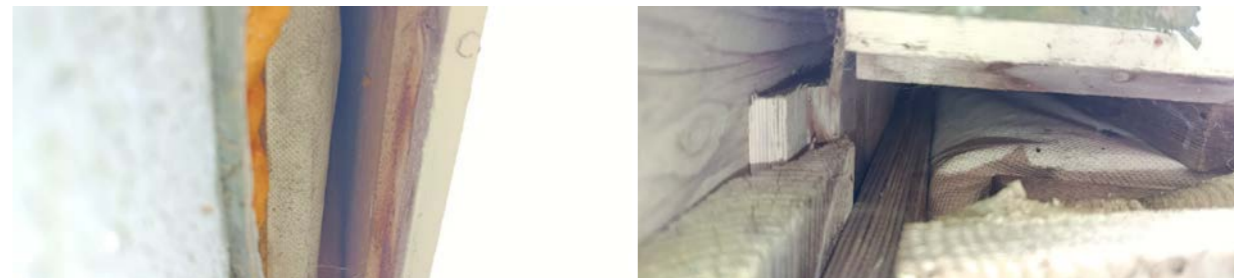
Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende musesperre er økt risiko for at skadedyr kan ta seg inn i veggkonstruksjonen og forårsake skader.

Værslitt vindskibord bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader.

Tilstandsrapport



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av ukjent type.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i soverom i loftsetasjen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Gjenbygget konstruksjon bør holdes under jevnlig kontroll, da begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for skjulte skader som fukt eller råte.

Det anbefales å tilrettelegge for bedre inspeksjonsmuligheter, slik at eventuelle skader kan oppdages og utbedres tidlig.

Tilstandsrapport



TG 1J Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er at skjulte feil eller mangler i takkonstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet på enkelte vindu, dette fører til lettere vannoppsug. Enkelte vindu er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omrammingen bør monteres med minimum 6 mm klaring fra vannbrettet for å hindre vannoppsug i endeveden.

Værslitte vinduer bør vedlikeholdes for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og råte i vindusomramming og karm.

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Bygningen har malte ytterdører, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdørene har skader i nedre del av dørbladet og platen har løsnet på den ene døren.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Ytterdørene må utbedres eller skiftes ut for å hindre varmetap, trekk og videre forringelse av dørblad og karm.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt energiforbruk, redusert komfort og fare for ytterligere skader på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 50 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 94,5 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

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

Terrassedekket fremstår som noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse for å hindre fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Terrassedekket bør overflatebehandles eller vedlikeholdes for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere slitasje og skader.

Tilstandsrapport



TC 1 Utvendige trapper

Trapp av tre til terrasse.

Andre utvendige forhold

Det er et fuglereir over vinduet.

Før man eventuelt fjerner reiret, og dersom det er usikkert om det er et etablert reir, bør Statens naturoppsyn kontaktes for veiledning i henhold til regelverket.



INNVENDIG

TC 2 Overflater

Gulvene har belegg og parkett.

Veggene har malte og tapetserte plater og malt trepanel.

Himlingene har malte plater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv.

Det er påvist skader/slitasje på overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ved knirk, men dersom omfanget øker bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere mulighet for utbedring av gulvkonstruksjonen, for å unngå ytterligere skade eller redusert komfort.

Skader og slitasje på overflater bør utbedres for å opprettholde estetikk og funksjon, samt forhindre ytterligere forringelse av materialene.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 32 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 61 mm.

Målt avvik i loftsetasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 35 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 60 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av avvikene, samt vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjevheter, redusert bokomfort og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet vil variere avhengig av hvilken løsning som benyttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

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

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Temakart - radon.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to innvendige pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Type: Mursteinspipe.

Alder: Ukjent.

Pipeløpetene har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: Ukjent.

Sotluker montert i kjeller.

Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.

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

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rennemerker etter sotvann fra sotluke.

Det er noe rust på sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

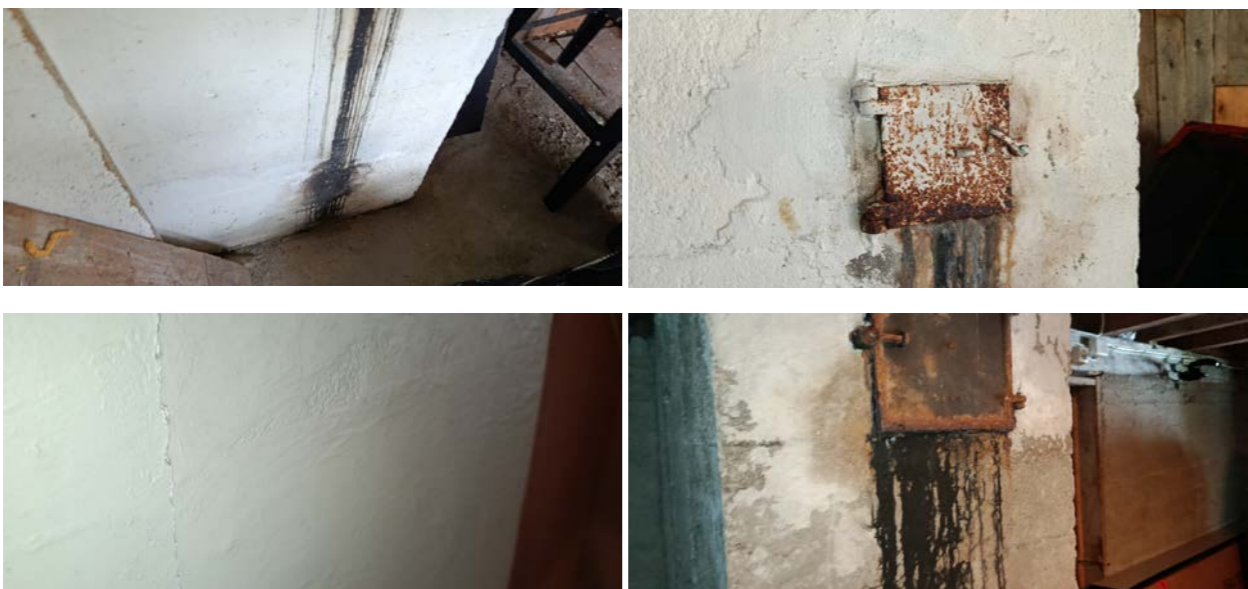
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av pipeløpet og sotluken for å avdekke årsaken til rennemerker etter sotvann.

Yttersiden på skorstein må gjøres tilgjengelig for ettersyn slik at eventuelle skader kan oppdages.

Utbedring bør utføres for å hindre videre lekkasje og forringelse av pipa, da dette kan føre til fuktskader og redusert brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller hindre fuktinntrenging i kjeller, for eksempel ved forbedret drenering eller tetting av konstruksjonen. Konsekvensen av vedvarende fuktighet er økt risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av innneklima og bygningsmaterialer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Kryp kjeller

Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktspærre på bakken.

Det er målt forhøyede fuktverdier i stubbloftsgulvet i krypkjeller. Manglende isolasjon og utettheter i stubbloftskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktspærre på bakken bør etableres, og ventileringen av krypkjelleren må forbedres.

Forhøyede fuktverdier i stubbloftsgulvet indikerer økt risiko for fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende utbedringsbehov og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser med bistand fra fagkyndig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til loftsetasjen.

Høyde på rekkverk: Ca. 74 cm.

Åpninger i rekkverk: Ca. 16 cm.

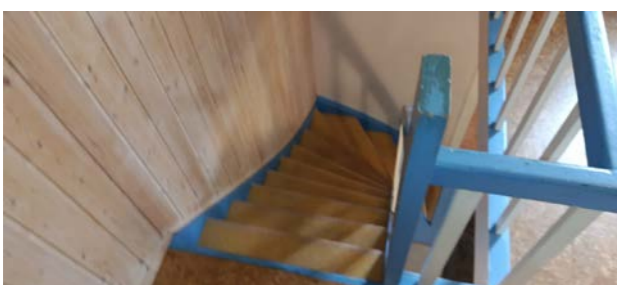
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TC 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Håndtaket går ikke oppe når man har brukt det
Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndtaket/låskasse bør justeres eller byttes for å sikre korrekt funksjon.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å unngå unødvendig slitasje og sikre god brukervennlighet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

Tilstandsrapport



TC 2 Andre innvendige forhold

Det ble observert muselort ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert muselort på kaldloftet ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eventuelle skader som skadedyr kan ha forårsaket.

Tiltak bør iverksettes for å hindre mus i å komme inn i boligen, da mus kan forårsake skade på konstruksjonen og utgjøre en helseisiko.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TC 3 Generell

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

Gulvet har vinylbelegg.
Veggene har malte plater.
Himlingen har malte plater.

Soilsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med servant med ett-greps blandebatteri.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Samlet tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Det er utetthet mellom sluk og beleg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tg 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Fuktmåling ble utført i våtsone på våtrommet.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,2%.

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

Fuktsøk:

Det ble utført fuktsøk ved befarings, og forhøyede fuktverdier ble registrert i området rundt sluket.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Gulvet har beleg.

Veggene har malte plater.

Himlingen har malt trepanel.

Vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og servant med to-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En

samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er ingen sluk i våtrommet.

Det er ingen ventilering.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Utetthet rundt rørgjennomføringen i gulvet.

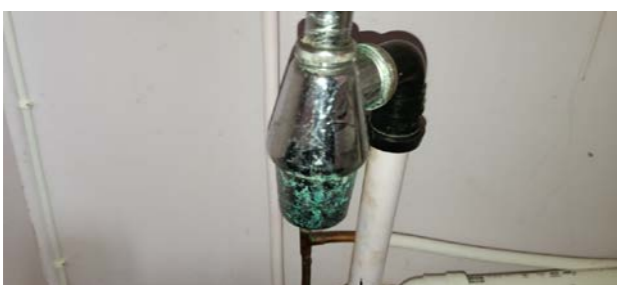
Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Fuktmåling ble utført i våtsone på våtrommet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,5%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

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

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulvene har beleg.
Veggene har malte plater.
Vegg over benkeplaten har fliser.
Himlingene har malt himlingspanel.

Tilstandsrapport

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

Mindre avvik:

- Noe fuktsvell i bunnplate i benkeskap under vasken.



Kontroll av røropplegg.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekket har lav funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Hovedstoppekran og vannpumpe plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

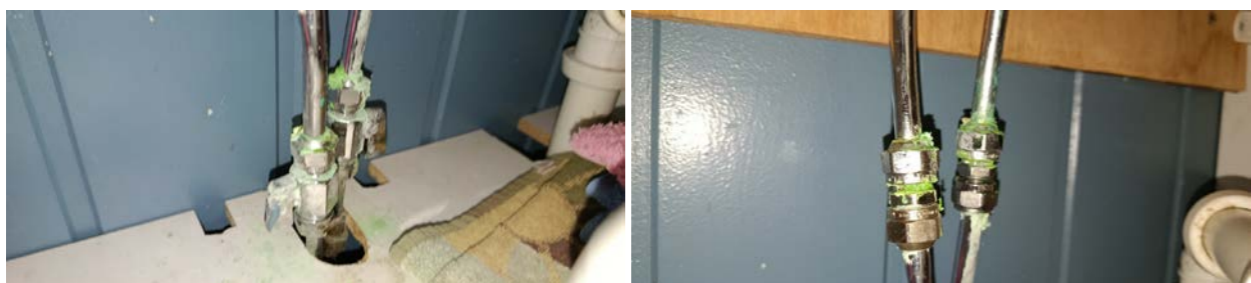
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

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

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskiftning av vannledninger for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

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

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

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2012 i gangen.

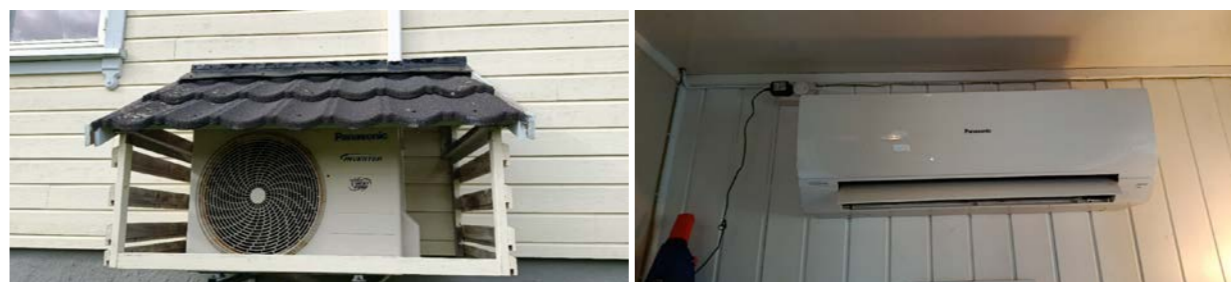
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år. Utskiftning av varmepumpen bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 115 liter av merket Ctc fra 2003 plassert på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberedere bør monteres med fast el-tilkobling i henhold til dagens forskrifter, selv om dette ikke var et krav på monteringsstidspunktet.

Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og brannfare.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i bod i loftsetasjen.

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

11. 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 Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.

Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Kostnadsestimat settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

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



1 TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har ikke røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

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

1 TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Ukjent om det er drenering.
Ukjente masser rundt boligen.
Taknedløp på tilbygget føres ned under bakken i rør.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til drenering og fuktsikring rundt boligen.
Dersom det viser seg at drenering og fuktsikring mangler eller har funksjonssvikt, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre fuktinntrengning i grunnmur og kjeller/underetasje.
Manglende eller mangelfull drenering og fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert levetid på bygningskonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i muren skyldes setningsskader. Før utbedring må det avklares at bygget ikke lenger er i bevegelse. Dersom bygget er stabilt, kan sprekkenes utbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å vurdere om det fortsatt foregår bevegelser i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre setningsskader er økt risiko for ytterligere skader på grunnmur og bygningskonstruksjon, samt redusert stabilitet og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

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

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres terrengjusteringer eller andre tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via privat brønn.
Avløpsrør av plast via septiktank med overløp til grøft.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og brønn/septik er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

TO 2 Septiktank

Informasjon om septiktanken foreligger ikke. Det er ikke gjennomført inspeksjon eller vurdering av septiktanken i forbindelse med denne rapporten. Årsaken kan være manglende tilgjengelig dokumentasjon eller fysisk begrenset tilgang til tanken.

Det anbefales at kjøper/selger innhenter dokumentasjon eller utfører en separat kontroll av septiktanken for å avdekke eventuell tilstand og funksjonalitet, herunder tømmingsintervaller og godkjenninger fra kommunen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

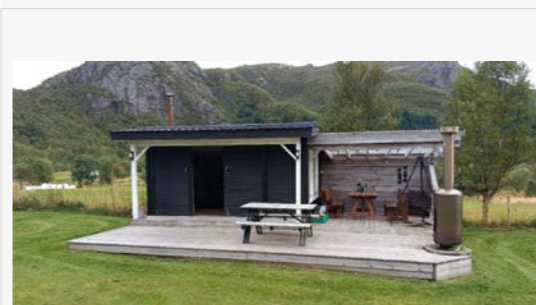
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens tilstand og utføres en separat kontroll for å avdekke eventuell funksjonssvikt, herunder tømmingsintervaller og kommunale godkjenninger.

Manglende informasjon og kontroll medfører usikkerhet om tankens funksjon og risiko for lekkasjer eller forurensning, noe som kan føre til miljøskader og pålegg fra kommunen.

Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse

Utestuen var ved befaring møblert.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

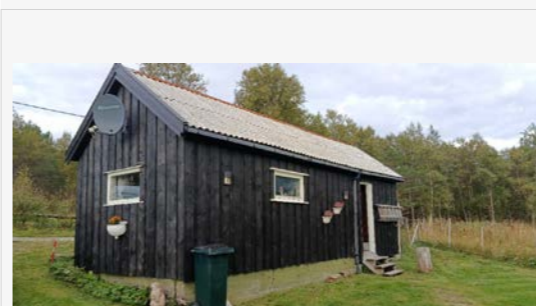
Utestuen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Oppbevaring av redskaper mm.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Boden har enkel standard.

Vedlikehold

Vedlikehold bør påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Grunnmurer av betong, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon.

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

Saltak takkonstruksjon, utvendig teknet med profilerte eternitt plater.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i 197 m²/135 m²</p> <p><i>Fritidsbolig:</i> Bad, 2 Vindfang, Vaskerom, Hall m/trapp, Kjøkken, 2 Stuer, Gang, 4 Soverom, Bod, 5 Uinnredet kjellerrom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Utestue, Bod <i>Bruksareal andre bygg:</i> 40 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi Kr 1 600 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 000 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 1 600 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 1 600 000</p>

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Vurderingen innebærer en samlet helhetsbetraktning, hvor byggets tekniske standard og bruksverdi på stedet er tillagt særlig vekt, da det er begrenset omsetning og aktivitet i området. Det er knyttet en viss grad av usikkerhet til verdifastsettelsen grunnet lav omsetningshyppighet i nærområdet.

Ved verdifastsettelsen er det forutsatt at bygget er søkt og godkjent av kommunen, og at det ikke foreligger ulovlige tiltak eller byggetekniske avvik. Vurderingen er basert på disse premisene. Skulle det vise seg at nødvendige tillatelser ikke foreligger, kan dette få konsekvenser for eiendommens lovlige bruk, attraktivitet i markedet og omsetningsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fjellveien 17 ,8752 KONSVIKOSEN 0 m ² 1957 3 sov	01-07-2024		1 900 000		1 900 000	
2 Nordmyrveien 16 ,8752 KONSVIKOSEN 0 m ² 0 0 sov	12-03-2018	750 000	1 100 000		1 100 000	
3 Salaveien 20 ,8752 KONSVIKOSEN 138 m ² 1984 3 sov			1 900 000		1 900 000	13 768
4 Salaveien 4 ,8752 KONSVIKOSEN 108 m ² 1958 4 sov	14-02-2021	1 350 000	1 350 000		1 350 000	12 500

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbetøp estimert av takstingeniøren):	Kr.	750
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
Tømming av septik (gjennomsnittlig årlig beløp estimert av takstingeniøren):	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 830 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 400 000
Utestue		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Utestue	Kr.	170 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	210 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 780 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

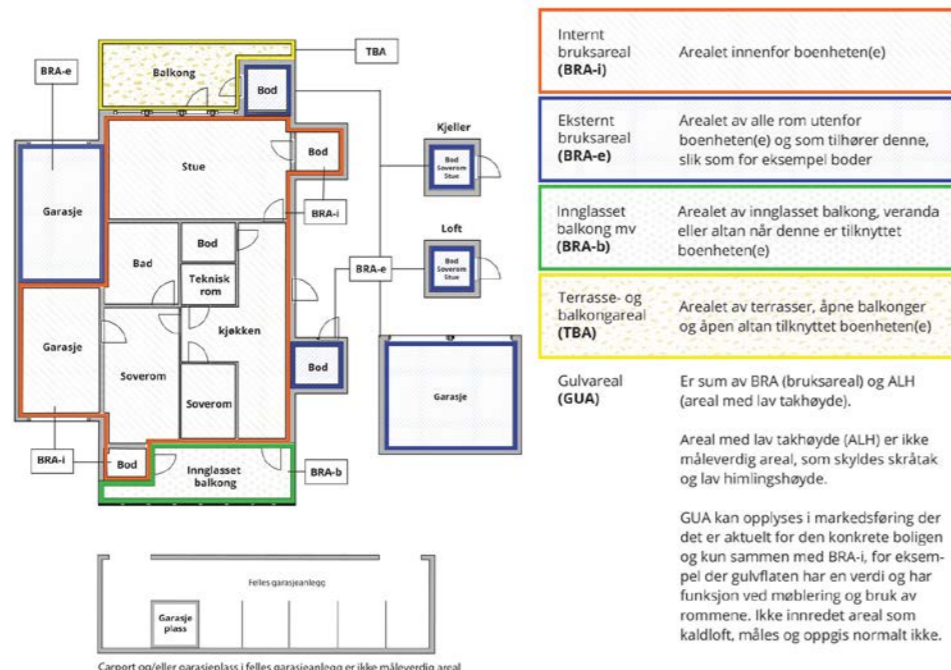
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Intern bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Intern bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	81			81	50		81
Loftstasje	54			54		14	68
Kjeller		62		62			62
SUM	135	62			50	14	211
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Intern bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, vindfang 1, vindfang 2, vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue 2		
Loftstasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Intern bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Utestue		13		13	34
SUM		13			34
SUM BRA	13				

Arealer

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utestue		Utestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bod		Bod, gang, verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	112	4
Utestue	0	13
Bod	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Fullmektig	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	45	141		0	1959.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordmyrveien 31

Hjemmelshaver

Hildal Karl Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nordmyrveien i Konsvikosen, et lite tettsted i Lurøy kommune på Helgelandskysten. Konsvikosen har nærhet til sjø og natur, og ligger omtrent 20 kilometer nordvest for kommunesenteret Onøy. Området har en maritim beliggenhet med gode muligheter for fiske, båtliv og naturopplevelser både langs kysten og i fjellterreng. Avstanden til Mo i Rana er ca. 135 kilometer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNF-formål (areal for landbruks-, natur- og friluftsområder) i områder som bli lagt ut til LNF-område i kommuneplanen, er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel. Eiet tomt som har ett areal på ca. 1959 m².

Kommuneplan

KA Lurøy.
Lurøy kommune arealdel.
Plan-ID 2006001.
Ikrafttredelsesdato 20.06.2006
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

2009/172252-2/200
BESTEMMELSE OM VEG
10.03.2009 RETTIGHETSHAVER: KNR:1834 GNR:45 BNR:141
Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhus/fritidsboligbebyggelse og landbruks tomter.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Oppvarming

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

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Yttervegger av reisverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		10 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	23.09.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	16.09.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	16.09.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	24.09.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente bygningstegninger av boligen er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/WM7545>

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ann-Hege Hildal

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nordmyrveien 31
8752 Konsvikosen

1834-45/141/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1807260035 1



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Iht tilstandsrapport

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett, dusj og innredning

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak, etterisolerte vegger, ny kledning, nye vinduer/balkong /ytterdører.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: ny kledning på uthus

2



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

♦ Ja

sprekk i grunnmur

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mus på kaldloft og kjeller

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: satt inn vannpumpe

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?



♦ Ja

Vann kan bli misfarget hvis det har vært lang tørkeperiode og fylles opp igjen. Ikke tatt vannprøver

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmpumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av ildsted stue

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra skrusikring til automatsikringer, diverse småjobber. Byttet inntakssikring

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Huset ble bygget ut på 60-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Foreligger ikke

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport høst 2025, tatt av Motakst

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

uthus kan ha feil/mangler da det er gammelt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Bygde utestue

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

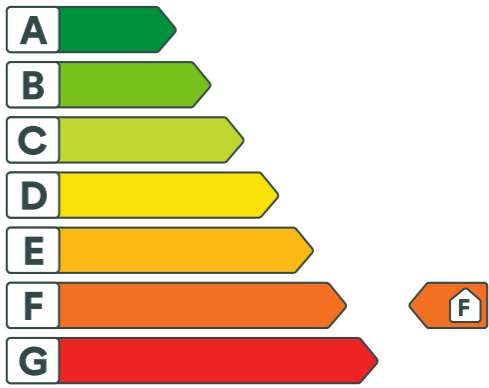
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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

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




Adresse Nordmyrveien 31, 8752 KONSVIKOSEN	
Dato for energimerking 21.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284586
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 188466427
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 141
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1934	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 197,0 m²	Oppvarmet bruksareal 135,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 311,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 357,44 kWh/m²	Totalt levert pr. år 52 454 kWh
---------------------------------------------------	-------------------------------------------



Nordmyrveien 31, 8752 KONSVIKOSEN



Detaljer

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nordmyrveien 31, 8752 KONSVIKOSEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Brukertilta

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Meglerinformasjon for eiendom

- Kommunenummer: 1834
- Gårdsnummer: 45
- Bruksnummer: 141
- Festenummer:
- Adresse: Nordmyrveien 31, 8752 KONSVIKOSEN
- Referanse: Nordmyrveien 31
- Ordrenummer: 8743425

- Kartutsnitt
 - Plankart og situasjonskart vedlagt.
- Eiendomsopplysninger / Matrikelbrev
 - Matrikelbrev vedlagt
- Godkjente bygningstegninger
 - Der er ingen tegninger i våres arkiv.
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
 - Der er ikke gitt ferdigattest, se vedlagt brev.
- Restanser og legalpant
 - Ingen restanser
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
 - Ingen kommunale gebyr
- Gjeldende regulering med bestemmelser
 - Kommunedelplan og planbeskrivelse finnes her:
<https://kommunekart.com/?urlid=dab7e602-7ba6-4d55-a81d-83fd153ab542>
 - <https://www.arealplaner.no/luroy1834/arealplaner/search>
 -
 - Eiendommen er registrert som helårsbolig og ved salg skal de annonseres som dette. Hvis ny kjøper ønsker endret arealbruk, f.eks. til fritidsbolig, må det søkes dispensasjon fra planen om dette. Se vedlagt brev.
- Vei, vannforsyning og avløpsforhold
 - Tilknyttet privat vei
- Feiing
 - Der har ikke varet feiing i de siste årene.

Dato 15.09.2025

Daniela Lilius

Lurøy kommune



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1834 - LURØY
 Gårdsnummer: 45
 Bruksnummer: 141

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.09.2025 kl. 11:27
 Produsert av: Daniela Lilius - Luroy
 Attestert av: Lurøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: Furulund
 Etableringsdato: 03.12.2008
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 45 / 141 1 959,3 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		130956	HILDAL KARL IVAR		BULIVEIEN 14 8618 MO I RANA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7379120	415897		1 959,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Endre egenskap			03.12.2008							1834fai		03.12.2008
Feilretting							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
Feilføring							Avgiver	1834 - 45/141		0		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			07.07.2008							1834fai		03.12.2008
Kart- og delingsforretning			08/248				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1834 - 45/17		-1 959,3		
							Mottaker	1834 - 45/141		1 959,3		

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord			Nei
Vegadresse	Nordmyrveien	34102	31		Grunnkrets: 0106 Konsvik Stemmekrets: 7 KONSVIK Kirkesokn: 10040503 Aldersund Postnr.område: 8752 KONSVIKOSEN Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7379135	415916		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 466 427	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	119	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7379132 Øst: 415918	Bruksareal totalt:	119	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Våningh. benyttes som fritidsb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	40	0	40	0	0	0	0	0
H01	1	79	0	79	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
34102 Nordmyrveien 31	H0101	Fritidsbolig	0	0	Kjøkken	0	0	45/141

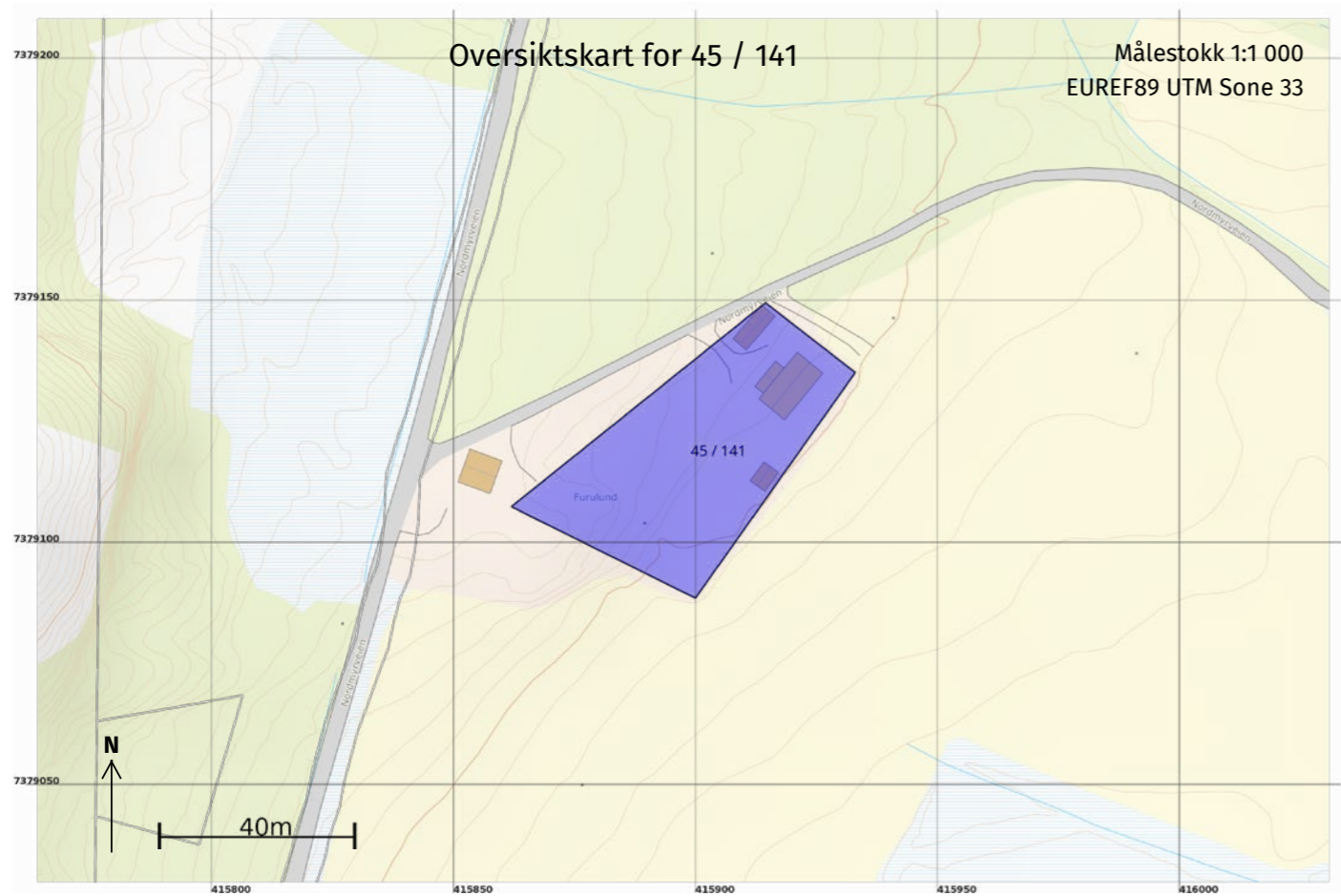
Bygningsnr: 188 466 435	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7379145 Øst: 415912	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	45/141

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 466 400	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7379099 Øst: 415899	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

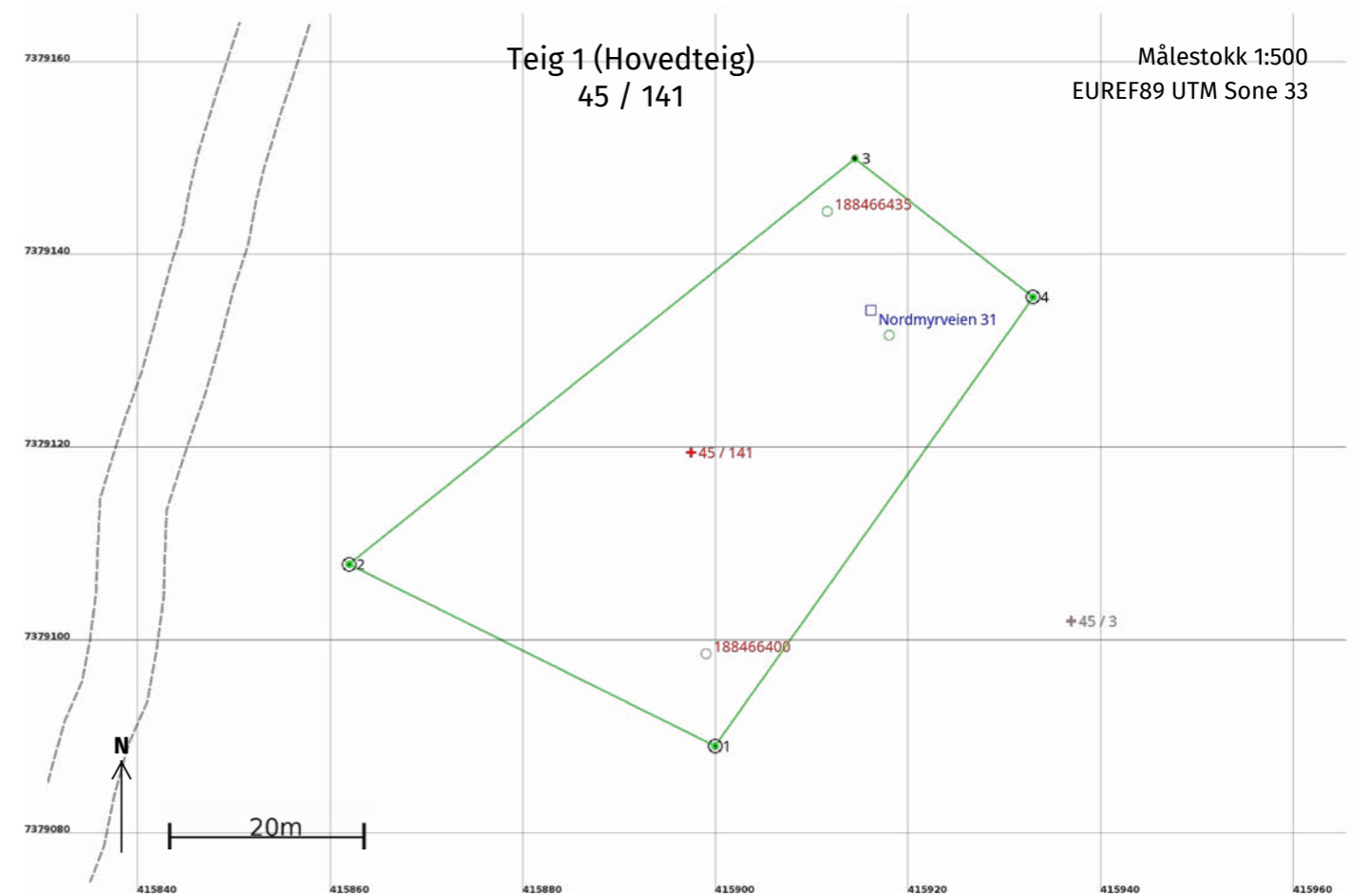
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	45/141



11.09.2025 11:27

Matrikkelbrev for 1834 - 45 / 141

Side 5 av 7



11.09.2025 11:27

Matrikkelbrev for 1834 - 45 / 141

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 959,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7379120 Øst: 415897

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7379089,42	415899,92	Jord Offentlig godkjent grensemerke 42,38		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5
2	7379108,26	415861,97	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke 67,24		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5
3	7379150,31	415914,44	Umerket 23,40		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5
4	7379135,96	415932,92	Jord Offentlig godkjent grensemerke 57,06		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5

Retureres til: Karl Ivar Hildal
Åsveien 22
8610 MO IRANA

SKJØTE
spieres eller skrives ut 2-sidig i et A4 ark før underskrifter.

Doknr: 172252 Tinglyst: 10.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken © GG-04

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Ideell andel
1834	LURØY	45	141			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn JA NEI Overdragelsen gjelder transport av festerett JA NEI

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h. t. tomtefestelovens kapittel 4 eller avtale JA NEI Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser. JA NEI

Omfatter overdragelsen også ideell andel (typisk seksjonsandel i fellesareal), skal andelens størrelse angis. Størrelse ideell andel Eiendommen ligger til annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven §3-4 annet ledd bokstav d. (særveipart eller lignende) JA NEI

Beskaffenhet Anvendelse av grunn

Bebyggd	Ubebyggd	Bolig-eiendom	Fritids-eiendom	Forretn/kontor	Industri	Landbruk	Off.vei	Annet
1 <input checked="" type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	B <input type="checkbox"/>	F <input checked="" type="checkbox"/>	V <input type="checkbox"/>	I <input type="checkbox"/>	L <input type="checkbox"/>	K <input type="checkbox"/>	A <input type="checkbox"/>

Type bolig
Frittliggende enebolig Tomannsbolig Rekkehus/kjede Blokk-leilighet Annet

2. Kjøpesum

Kr. 250 000 er oppgjort på omforent måte. Ja Nei

Utlyst til salg på det frie markedet: Ja Nei

Omsetningstype
1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 5 Skifteoppgjør 6 Annet

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag (bare dersom verdien er større enn kjøpesummen)
Kr. 280 000

4. Overdras fra

Fødsels-/Organisasjonsnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
150976 [redacted]	ELIN BEATE HAUGEN	1/1

5. Overdras til

Fødsels-/Organisasjonsnr. (11/7 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
130956 [redacted]	KARL IVAR HILDAL	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler (Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses.)
Vegrett til eiendommen på veg tilhørende gnr. 45, br.nr. 3. Elin B. Haugen
Per Arne Gundersen

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon.
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr.7 (utdrag). Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte.

Sted, dato:
Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.
1. Er utstederen/utstedene gift eller registrert(e) partner(e)? Hvis ja må også spørsmål 2 besvares. Ja Nei
2. Er utstederen/utstedene gift eller registrert(e) partner(e) og begge underskriver som utsteder? Hvis nei må også spørsmål 3 besvares. Ja Nei
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? Hvis ja må ektefellen(e), registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelser. Ja Nei

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato:
Utsteder(e)s underskrift(er) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Elin Beate Haugen | ELIN BEATE HAUGEN

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har under skrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
K. Stensland | KRISTIAN STENSLAND
Adresse: *8754 Øresvik* | 8754 ØRESVIK

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Solrun Hopaneng | SOLRUN HOPANENG
Adresse: *8752 Kongsvikosen* | 8752 KONGSVIKOSEN

Som ektefelle/registrert samboer samtykker jeg i overdragelsen

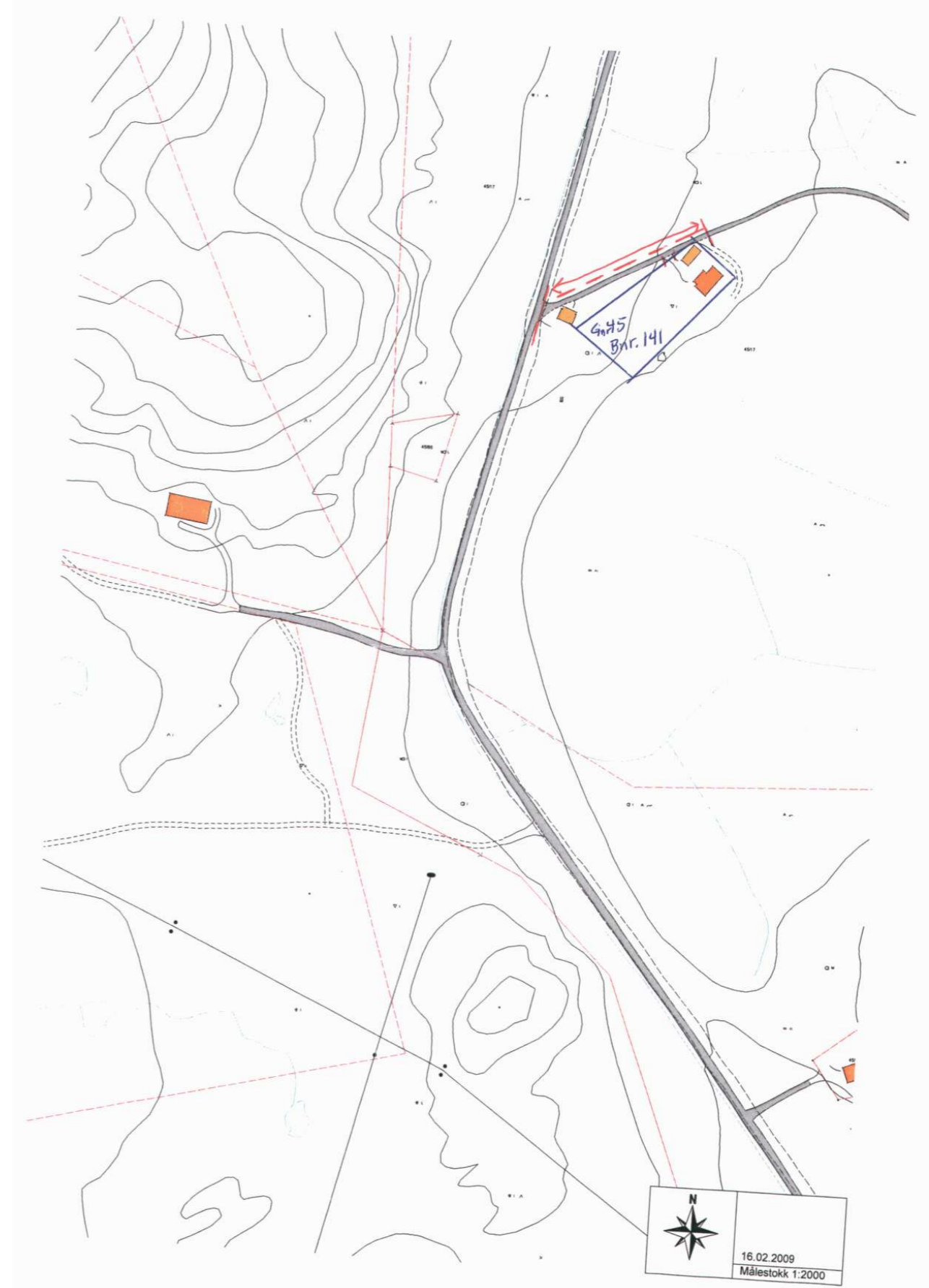
Ektefellens underskrift
Sted, dato:
Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har under skrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse:

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse:

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Ferdigattest nye og eldre byggesaker

Generelt om ferdigattest

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

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

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

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak

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

Tiltak med ansvarsrett

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

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

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

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

Selvbygger

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

Ferdigattest av gamle saker

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998

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

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

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010

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

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

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

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

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

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

Tiltak unntatt søknadsplikt

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

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

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

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

Nyttige lenker

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



Kommunedelplan Konsvikosen

Planbestemmelser



LIV
LAGA

Vedtatt av kommunestyret 24.09.2025 i sak 29/25

Innhold

1. Arealformål	4
1.1. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg.....	4
1.2. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	4
1.3. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift	4
1.4. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag	4
1.5. Hensynssoner	4
2. Definisjoner	5
2.1. Bebygd areal (BYA).....	5
2.2. % Bebygd areal (%BYA).....	5
2.3. Bruksareal (BRA).....	5
3. Generelle bestemmelser	5
3.1. Formålet med planen.....	5
3.2. Plankrav	5
3.3. Tiltak i strandsonen	6
3.4. Bygningers form, plassering, volum og tilpasning	6
3.5. Utbyggingsvolum	6
3.6. Byggegrense.....	7
3.6.1. Byggegrense mot havet	7
3.6.2. Byggegrense langs offentlige veier	7
3.7. Garasje.....	7
3.8. Kulturminner.....	8
3.8.1. Forholdet til automatisk fredete kulturminner	8
3.8.2. Aktsomhets- og varslingsplikt	8
3.8.3. Forhold til nyere tids kulturminner.....	8
3.9. Universell utforming.....	9
3.10. Sikkerhet mot flom.....	9
3.11. Vassdrag og vannforvaltning.....	9
4. Bestemmelser til arealformål	10
4.1. Bebyggelse og anlegg.....	10
4.1.1. Boligbebyggelse	10
4.1.2. Fritidsbebyggelse	10
4.1.3. Tjenesteyting	11
4.1.4. Bolig-/næringsbebyggelse	11

4.1.5. Andre typer bebyggelse	11
Følgende bestemmelser for Naust (N) gjelder:	11
4.1.6. Grav og urnelund	12
4.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	12
4.2.1. Veg	12
4.3. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	12
4.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag	12
4.4.1. BSV – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	12
4.4.2. SH – Småbåthavn	13
4.5. Hensynssoner	13
4.5.1. Faresoner	13
4.5.2. Sikringssoner	15
4.5.3. Angitt hensynssone.....	15
4.5.4. Båndlagte områder.....	15
4.5.5. Detaljeringssone.....	16
5. Rekkefølgebestemmelser	16
6. Saksbehandlingsretningslinjer	16
6.1. Tomtestørrelser og byggegrenser.....	16
6.2. Bolig og næring	17
6.3. Tiltak i LNFR	17
6.4. Vassdrag.....	17

1. Arealformål

Det er knyttet bestemmelser til alle arealbrukskategoriene. Planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrenser. Arealbrukskategorier og bestemmelser er rettslig bindende med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Planområdet er avsatt til følgende arealformål (plan- og bygningsloven 2008, §11-7):

1.1. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

1110 – Boligbebyggelse

1120 – Fritidsbebyggelse

1160 – Tjenesteyting

1300 – Næringsbebyggelse

1500 – Andre typer bebyggelse

- Naust
- Garasje

1700 – Grav og urnelund

1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1.2. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2001 – Samferdsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 – Veg

2044 – Molo (nåværende)

2080 – Parkering

1.3. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

5100 – Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt tiltak for tilrettelegging for natur og friluftsliv.

1.4. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag

6001 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6230 – Småbåthavn

1.5. Hensynssoner

- Faresoner
- Sikringssoner

- Angitt hensynssone
- Båndleggingssone
- Detaljeringssone (Videreføring av reguleringsplan)

2. Definisjoner

2.1. Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard NS 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningen etter TEK17 §5-7.

Bebygd areal for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte.

2.2. % Bebygd areal (%BYA)

Prosent av bebygd areal på en tomt forkortes %-BYA. Det brukes til å angi den prosentvise størrelsen en bygning utgjør på en tomt og hvor stor del av tomten som er ubebygd.

2.3. Bruksareal (BRA)

Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter TEK17 § 5-7.

Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkeringsareal/biloppstillingsplasser.

Tillatt bruksareal T-BRA setter en øvre grense for bruksareal som er tillatt på en tomt.

3. Generelle bestemmelser

3.1. Formålet med planen

Kommunedelplan for Konsvikosen skal legge til rette for bolig- og næringsbebyggelse. Planområdet omfatter hele bygda fra Høydalen i vest, sentrumsområdet og Langdalen i øst. I sør omfatter planområdet Breivika og Småskogan.

3.2. Plankrav

For områder avsatt til utbyggingsformål med krav om reguleringsplan tillates ikke nye tiltak før området inngår i ny reguleringsplan.

Områder hvor det kreves reguleringsplan (detaljplan) i henhold til plan- og bygningsloven §11-9 nr.1:

	Område	Formål som reguleringsplan i hovedsak skal ta stilling til
B1	Engeskogen	Boligbebyggelse

3.3. Tiltak i strandsonen

I 100-metersbeltet langs sjø, kan nødvendige bygninger, konstruksjoner, anlegg eller innhengning i tilknytning til landbruksvirksomhet, fiske eller reindrift, oppføres dersom de blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun. Ved plassering og utforming skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser.

Kommunen kan godkjenne gjennomføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade i 100-metersbeltet langs sjø, når kravene i gjeldende lover og regler oppfylt. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

3.4. Bygningers form, plassering, volum og tilpasning

Tomter og all bebyggelse skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørslar kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres. Løsninger for adkomst og parkering skal godkjennes av berørte parter og kommunen før fradeling av tomt.

Ved søknad om byggetillatelse, skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser plassering og utforming av bebyggelse adkomstveier, biloppstillingsplasser og uteoppholdsarealer.

Hverken fradelings- eller byggetillatelse kan gis før løsninger for vann og avløp, samt adkomst og parkering er tilfredsstillende avklart med kommunen, og eventuelt andre berørte parter.

All bebyggelse skal tilpasses sterk vind og store nedbørsmengder.

3.5. Utbyggingsvolum

Tabellen nedenfor viser områder for bebyggelse og anlegg, som kan bygges direkte med hjemmel i kommunedelplanen. Antall nye boliger, fritidsboliger og naust som tillates i hvert område fremgår av tabellen nedenfor.

Nr.	Bolig	Naust
B2	2	
B3	1	
B4	2	
B5	1	
B6	3	
B9	1	
B11	3	
B16	1	

B/N	Avklares i reguleringsplan	
N1		3
	14	3

Med boliger menes det eneboliger eller tomannsboliger. For andre typer boliger, skal krav om maksimalt bebygget areal anvendes. Se bestemmelser i 4.

Eksisterende områder for naust og bolig kan fortettes der kommunen finner det hensiktsmessig.

For utnyttingsgrad boligbebyggelse, gjelder bestemmelser i 4.1.1.

For utnyttingsgrad fritidsbebyggelse, gjelder bestemmelser i 4.1.2.

3.6. Byggegrense

3.6.1. Byggegrense mot havet

Byggegrense mot havet vises som juridisk linje langs deler av strandsonen i plankartet.

I områder avsatt til byggeformål er byggegrensen den samme som grensen for det angitte arealformålet, med mindre det er spesifikt angitt en juridisk linje som byggegrense.

3.6.2. Byggegrense langs offentlige veier

Veieiers byggegrense langs fylkesvei skal til enhver tid være gjeldende, jf. Rammeplan for avkjørslar og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland. Byggegrense langs fylkesvei skal være minimum 15 meter målt fra senterlinja.

Langs kommunale veier må byggegrense vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Se for øvrig retningslinjer saksbehandlingsretningslinjer.

3.7. Garasje

Garasje eller deler av disse tillates ikke innredet til overnatting eller varig opphold. Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges godkjent avkjørselstillatelse, situasjonsplan som blant annet viser bebyggelsens plassering og utforming, byggegrense, parkeringsareal, utforming og bruk av ubebygget areal. Planen skal godkjennes av kommunen. Adkomst skal ikke skje fra fylkesvei.

Størrelse, utnyttelsesgrad og plassering	a) Største tillatte utnyttelsesgrad er 500 m ² BRA.
------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

Høyder	<p>a) Høyde på grunnmur/pilarer, målt fra laveste terrengnivå til overkant gulv skal ikke overstige 0,80 meter.</p> <p>b) Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.</p> <p>c) Mønehøyde skal ikke overstige 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.</p> <p>d) Tillatt takvinkel mellom 25 og 45 grader.</p>
Estetikk	<p>a) Byggene skal utformes med utgangspunkt i byggeskikk tilpasset lokale forhold.</p> <p>b) Taktekking skal utføres med materialer som gir eller mørk eller matt fargevirkning.</p>
Strøm	a) Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor byggeområdet.

3.8. Kulturminner

3.8.1. Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Ingen utbyggingsområder er avklart med hensyn til automatisk fredete kulturminner.

Kulturminnemyndighetene skal forelegges alle nye tiltak. Dette kan være, men er ikke begrenset til; reguleringsplaner, dispensasjoner, fradelingsaker og landbrukstiltak innenfor alle arealbrukskategorier.

3.8.2. Aktsomhets- og varslingsplikt

Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes, jf. gjeldende lovverk angående kulturminnevern.

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jf. § 3, 1. ledd: Ingen må uten at det er lovlig etter § 8 sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Sametinget er forvaltningsmyndighet for samiske kulturminner.

3.8.3. Forhold til nyere tids kulturminner

Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere om en eksisterende bygning, eller deler av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi. Dersom det ligger en verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen også kreve at husets opprinnelige uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres.

3.9. Universell utforming

- Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav og retningslinjer. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved nye større tiltak.
- Det skal særlig legges til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.
- Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
- Parkering for forflytningshemmede skal oppfylle gjeldende krav for størrelse, utforming og plassering av parkeringsplasser, som angitt i forskrift om vilkårsarkering for allmennheten.

3.10. Sikkerhet mot flom

Garasjer, naust, lagerbygning med lite personopphold og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F1 (TEK17), kan ikke bygges lavere enn 20-års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk. Per dags dato er dette 270 cm over NN2000 nivå.

Bolig, fritidsbolig, garasjeanlegg, skole, barnehage, kontorbygg, industribygg, og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F2 (TEK17), kan ikke bygges lavere enn 200 års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk. Per dags dato er dette 290 cm over NN2000 nivå.

Bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F3 (TEK17), kan ikke bygges lavere enn 1000 års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk. Per dags dato er dette 300 cm over NN2000 nivå.

3.11. Vassdrag og vannforvaltning

Elver og bekker skal ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

I planer og tiltak som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

I eksisterende beiteområder skal det innføres tiltak som sikrer vassdrag mot gjødsel og ellers andre negative påvirkninger fra driften. Slike tiltak kan være oppsetting av gjerde minimum 10 meter fra kanten av vassdraget eller andre løsninger som forhindrer beitedyr i å bevege seg nært og/eller ut i vassdraget.

Rundballer skal ikke lagres langs vassdrag. Det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag. Vegetasjonsbeltet skal ikke være smalere enn 10 meter.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1. Bebyggelse og anlegg

4.1.1. Boligbebyggelse

Følgende bestemmelser gjelder:

- a) Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet (rundes oppover). Parkering kan løses på egen tomt eller som fellesanlegg.
- b) Maksimal utnyttingsgrad per tomt er 40 % BYA.
- c) Søkeren må dokumentere løsninger for vann og avløp, samt søke om utslippstillatelse før det kan gis fradelings- eller byggetillatelse for boligtomta.
- d) Fra område B6 tillates det etablert én ny avkjørsel til fylkesveien.

4.1.2. Fritidsbebyggelse

I tillegg til de generelle bestemmelsene til byggeområder, gjelder følgende bestemmelser for fritidsbebyggelse:

- a) Største tillatte bruksareal T-BRA per tomt er 110 m². Innenfor begrensningen på 110 m², kan det bygges uthus med annektsfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.
- b) Naust inngår ikke i arealbegrensningen på 110 m² T-BRA (gjelder i tilfeller når naust bygges på samme eiendom som fritidsbolig og i samsvar med plan, naustformål)
- c) Største tillatte mur- eller pilarhøyde er 90 cm over planert terreng. Terrasse skal ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne kan bare omfatte en mindre del av terrassen.
- d) Bygningen skal ikke ha større totalhøyde enn 5 meter over grunnmur.
- e) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
- f) Det skal avsettes minimum 200 m² uteoppholdsareal for hver fritidsbolig.
- g) Det skal avsettes minst 2 parkeringsplasser per hytte ved veiforbindelse. Se generelle bestemmelse 3.7.
- h) Bygningsplassering i terreng skal godkjennes av Lurøy kommune.
- i) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- j) Det er ikke tillatt med inngjerding av enkelttomter, jf. kommunens forskrift.

Disse bestemmelsene legges til grunn ved behandling av tiltak på ny eller eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

For Høydalen hytteområde:

Adkomsttraseene skal følge eksisterende terreng. Sprenging, planering og fjerning av vegetasjon er ikke tillatt. Veien kan kun brukes til bygging og vedlikehold av

fritidsboliger. Parkering skjer på felles parkeringsplass. Veien skal ikke etableres som fullverdig offentlig kjørevei.

4.1.3. Tjenesteyting

- For område o_G:

Området skal brukes til formål offentlig tjenesteyting. Det kan etableres brannstasjon og/eller kommunaltekniske anlegg i området. Maksimal bygningshøyde er 7 meter. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsplass på egen tomt. Grad av utnytting skal ikke overstige 70 % BYA.

4.1.4. Bolig-/næringsbebyggelse

Områdene skal benyttes til bolig og/eller næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates ikke industri eller annen næring som gir vesentlige negative konsekvenser for nærliggende boliger.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets påvirkning på omgivelsene med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø eller naboer. Kommunen kan kreve etablering av en buffersone (fortrinnsvis vegetasjon) eller ev. andre avbøtende tiltak, dersom plasseringen eller utformingen av tiltaket antas å forårsake ulemper for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser.

For nye næringsområder er maks. utnyttingsgrad for tomt 60 % BYA, hvis ikke annen utnyttingsgrad er angitt for det konkrete området nedenfor.

Maksimal bygningshøyde er 10 m fra ferdigplanert terreng.

- For område B/N

Området skal utnyttes til bolig og/eller næringsbebyggelse. Næring skal ikke være til sjenanse for boligområder.

- For område L_1

Området utnyttes til lagring.

- For område L_2

Området utnyttes til lagring av grus/pukk og lagring av andre gjenstander. Det kan settes opp lagerbygninger og/eller garasje. Maksimal utnyttingsgrad er 60 % BYA. Maksimal bygningshøyde er 7 meter.

4.1.5. Andre typer bebyggelse

- For område N – 1500

Følgende bestemmelser for Naust (N) gjelder:

- a) Naust eller deler av naust tillates ikke innredet til varig opphold.
- b) Største tillatte bruksareal T-BRA er 40 m². Maksimal mønehøyde over terreng er 5 meter.

- c) Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd, skal det vises til godkjent avkjørsel, og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig.
- d) Før nye nausttomter som grenser til offentlig vei tillates fradelt eller bebygd, skal adkomst og parkering godkjennes av veimyndighet. Denne bestemmelsen gjelder også ved fortetting av eksisterende naustbebyggelse.
- e) Naust skal bygges med saltak. Takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader.
- f) Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt, skal være sikret ved tinglyst dokument.
- g) Taket skal tekkes av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning.
- h) Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene.

Se også generelle bestemmelser.

4.1.6. Grav og urnelund

Området skal benyttes til grav- og urnelund med tilhørende bebyggelse. Området skal skjermes mot eventuell støy i samsvar med retningslinjer gitt i T-1442/2021.

4.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.2.1. Veg

- For område – Vei_Adk – Adkomstvei

Ved anlegg av nye veier skal det i størst mulig grad tilpasses terrenget. Med sikte på å unngå omfattende terrenginngrep, skal utformingen av nye veier tilpasses minimumsnivå for bredde og kjørbarhet.

4.3. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

Omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder, og naturområder med spesiell betydning for friluftsliv.

Innenfor LNFR-områder tillates det ikke fradelt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring.

4.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

4.4.1. BSV – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Følgende bestemmelser gjelder:

- a) I alt sjøareal tillates det etablering og vedlikehold av navigasjonsinstallasjoner.
- b) Området skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt.
- c) Tiltak som er i konflikt med ferdsel for rutegående båter tillates ikke.
- d) Der det er beiteareal langs vassdrag skal elva gjerdes inn (ev. andre tiltak som hindrer beitedyr i å gå ut i vassdraget).

- e) Det tillates ikke lagring av landbruksmateriell eller rundballer nærmere enn 10 meter fra vassdrag.

4.4.2. SH – Småbåthavn

- For område SMB1:

Kai og flytebrygger kan tillates innenfor avsatt område. Plassering må være gunstig blant annet med tanke på adkomst og landskapsmessige hensyn.

Det tillates maksimalt 10 båt plasser innenfor hvert avsatt område.

Det skal ikke gjøres større terrengmessige inngrep eller sprengning. Kai skal peles og forankres i fjell.

Alle tiltak er søknadspliktige.

- For område SMB2-SMB3

Kai og flytebrygger kan tillates innenfor avsatt område. Det skal ikke gjøres større terrengmessige inngrep eller sprengning.

Det tillates ikke vedlikeholdsarbeid av båter som kan medføre utslipp til sjø eller vassdrag.

Alle tiltak er søknadspliktig.

- SMB4

Kai og flytebrygger kan tillates innenfor avsatt område.

Det tillates ikke vedlikeholdsarbeid av båter som kan medføre utslipp til sjø eller vassdrag.

Alle tiltak er søknadspliktig.

4.5. Hensynssoner

For område vist som hensynssoner i plankartet gjelder følgende krav:

4.5.1. Faresoner

- Område H310 – Ras- og skredfare

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesaksbehandling innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras- og skredfare.

Hytter, eneboliger, næringsbygg med inntil 10 medarbeidere og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse S2, eller strengere (TEK17), kan det ikke bygges i faresone der nominelle årlige sannsynlighet for skred er lik eller større enn 1/1000.

Bygging av bygninger som faller under sikkerhetsklasser S3 må behandles særskilt.

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

- Område H310_3 – Aktsomhetszone for kvikkeleire

For K3 og K4-tiltak innenfor hensynssonen er det krav om detaljregulering. Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal sikkerhetskravene jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 dokumenteres. NVEs kvikkeleireveileder NVE 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkeleireskred» eller senere utgaver legges til grunn i forbindelse med dokumentasjon.

Før det kan settes i gang tiltak innenfor hensynssonen, må det gjennomføres geoteknisk vurdering som dokumenterer at kravene til sikker byggegrunn jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 3 («Sikkerhet mot skred») oppfylles. Utgangspunktet er at det er plankrav for K3 og K4-tiltak. I områder innenfor aktsomhetskartet for kvikkeleire er det akseptabelt å gjøre unntak for plankravet dersom fare for områdeskred entydig kan avklares etter gjennomgang av steg 1- 3 i tabell 3.1 i NVE veileder 1/2019.

For tiltak i tiltakskategori K0 kreves det ikke geoteknisk vurdering dersom prinsippene i vedlegg 2 («Gjennomføring av K0-tiltak uten forverring») i NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkeleireskred» følges.

- Område H370 – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Det er avsatt en 6 meter faresone på hver side av høyspentkabler, og 1 meter faresone på hver side av høyspentkabel som går i bakken.

- Område H320 – flomfare (vassdrag)

For byggverk som kan være utsatt for flom i vassdrag skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom i tråd med byggtknisk forskrift (TEK17) § 7-2. annet ledd med tilhørende veiledning.

sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F1	liten	1/20
F2	middel	1/200
F3	stor	1/1000

4.5.2. Sikringssoner

- Område H110_1 – Tilsigsfelt/nedbørsfelt drikkevann

Innenfor hensynssone for nedslagsfelt til drikkevannskilde er det ikke tillatt med tiltak eller aktiviteter som kan forurense eller på annen måte skade vannkvaliteten. Bygging, terrenginngrep og tekniske anlegg kan kun gjennomføres dersom det dokumenteres at drikkevannskilden ikke påvirkes negativt.

Utslipp av avløpsvann, overvann eller prosessvann som kan nå vassdrag eller grunnvann er forbudt. Bruk av plantevernmidler, kunstgjødning og miljøfarlige kjemikalier er ikke tillatt uten særskilt godkjenning fra kommunen og vannverkseier. Overvann skal håndteres med infiltrasjon og rensing, og kantvegetasjon mot vann skal bevares.

4.5.3. Angitt hensynssone

- Område H530 – Friluftsliv

Innenfor området tillates det ikke tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

Det tillates oppført mindre tilretteleggingstiltak som for eksempel gapahuk, bål plass e.l. etter søknad til kommunen.

- Område H560 – Hensyn naturmiljø

Retningslinjer for H560_1 Vollaelva: Det er ikke tillatt med noe inngrep som kan påvirke vannmiljø i Vollaelva. Inngrep i kantvegetasjon langs elva er heller ikke tillatt.

4.5.4. Båndlagte områder

- H730 – Båndlegging etter Lov om kulturminner

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig, skjemme de automatiske freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene.

- H710 – Oversikt over områder som båndlegges i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

Område	Navn	Formål med båndlegging	Bestemmelse
B1	Engeskogen	Boligbebyggelse	Planen skal spesielt ivareta: <ul style="list-style-type: none"> • Landskapsvirkning • Trafikale løsninger fra fylkesveg • Trygg skoleveg langs fylkesvegen

På overnevnte områder, er det ikke tillatt med arbeid-/tiltak som kan stride med det angitte båndleggingsformålet.

4.5.5. Detaljeringszone

For område H910_1, skal følgende reguleringsplan fortsatt gjelde:

Hensynssone	Navn	Saksnr.	Vedtatt
H910_1	Konsvik havn	05/26	22.06.2005

5. Rekkefølgebestemmelser

- a) Boligområde B1 kan ikke bygges ut før tilstrekkelig vannforsyning til området er sikret.
- b) Før boliger i B1 og B11 kan tas i bruk, skal nødvendige tiltak for å trygge skoleveien fra boligene til skoleområdet være etablert. Tiltakene skal utformes i samråd med vegeier (NFK) og være på plass før midlertidig brukstillatelse gis. De nødvendige tiltakene for å trygge skoleveien er som følger:
 - a) Gatebelysning i tråd med vegnorm.
 - b) Intensivbelysning ved kryssing av fylkesveg.
 - c) Tiltak som skiller myke trafikanter fra kjørevegen.
- c) Utbygging kan ikke skje før tilstrekkelige arealer til adkomst og parkering, samt andre nødvendige tekniske anlegg, er etablert.
- d) I byggeområder for boliger og fritidsboliger kan hverken fradeling eller utbygging finne sted før løsninger for vann og avløp, samt adkomst er godkjent av kommunen.
- e) Før B/N, B3 og B4 kan tas i bruk skal det være etablert trygg kryssing (gangfelt eller tilrettelagt kryssing med intensiv belysning) for myke trafikanter over fylkesvegen som kobles til Skolebakken.

6. Saksbehandlingsretningslinjer

6.1. Tomtestørrelser og byggegrenser

- Boligtomter kan ikke overskride 2 daa.
- Fritidsboligtomter kan ikke overskride 1.5 daa.
- Byggegrense mot kommunal ved er normalt minimum 6 meter fra eksisterende veikant.

6.2. Bolig og næring

- Ved utbygging av B/N skal det ved første søknadspliktige tiltak utarbeides en situasjonsplan som viser planlagt utbygging og hvordan videre utbygging av arealet kan løses.
- Det tillates ikke næring som gir negative konsekvenser for nærliggende boliger. Næringer som detaljvarehandel, lager, kontor, bensinstasjon eller lignende kan tillates.

6.3. Tiltak i LNFR

- Tiltak i LNFR-områder tillates i utgangpunktet ikke. Det kan tillates tiltak som er positiv for folkehelsen som klopping, oppføring av gapahuk, bålplasser eller lignende ved turområder. Tillatelse skal gis av kommunen.

6.4. Vassdrag

- Ved tiltak i og langs vassdrag skal NINA-rapport 2494 (tiltaksanalyse for elvemusling i Vollaelva) legges til grunn i saksbehandlingen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

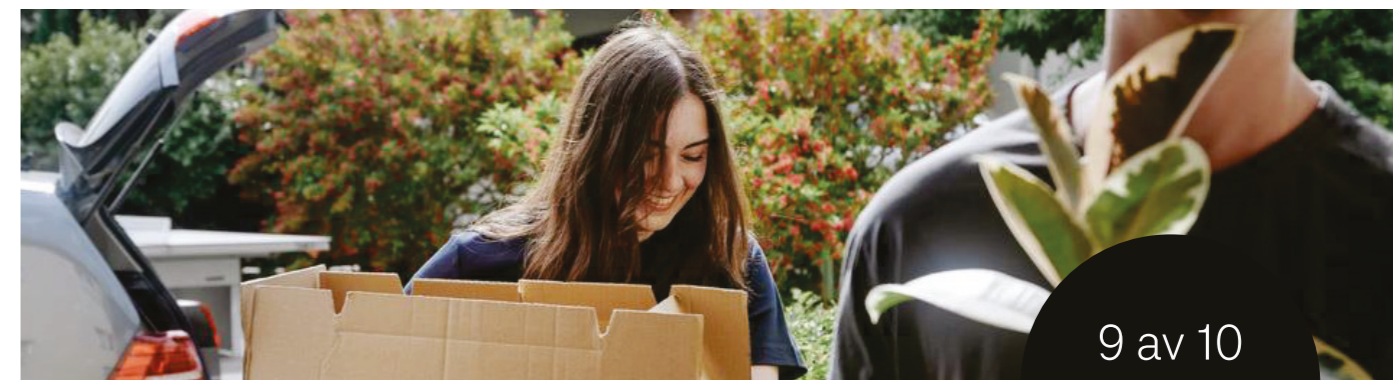
Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nordmyrveien 31
8752 KONSVIKOSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Roger Clausen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre