




aktiv.



Brennvollengvegen 27, 8672 ELSFJORD

**Ny Pris - Luktvatnet - Fritidsbolig  
på egen holme med anneks,  
scootergarasje og en utedo.**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

## Merete Solvang

**Mobil** 900 14 327  
**E-post** merete.solvang@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77  
70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 550 000,-  
**Omkostn.:** Kr 61 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 611 640,-  
**Selger:** Gaute Blix Føyerland

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total:** 41/83 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 3950.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 225, bnr. 32

**Oppdragsnr.:** 1801240062

# Ny Pris - Luktvatnet - Fritidsbolig på egen holme med anneks, scootergarasje og en

Her kommer endelig muligheten til å kjøpe deg din egen holme hvor du kan du nyte ro og stillhet i naturskjønne omgivelser. Eiendommen ligger på en holme i Luktvatnet i Vefsn kommune ca. 300 meter fra Osen camping og vannsport. Adkomst til eiendommen må gjøres via båt på ca. 70 meter luftlinje. Avstand til Mosjøen sentrum er ca. 35 km, avstand til Korgen er ca. 14 km. Vefsn kommune har scootertrase gjennom området. Traseen går over Luktvatnet ca. 300 meter fra eiendommen.

Bygningene på holmen består av hytte, anneks, scootergarasje og utedo/vedbod. Hytta inneholder hems, stue/kjøkken med utgang til terrasse på 14m<sup>2</sup>, to soverom og stellerom. Annekset har stue, soverom og bod og en balkong på 14m<sup>2</sup>.

Velkommen til hyggelig visning! Meld dere på, blir bare private visninger!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	26
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæringsskjema .....	73
Nabolagsprofil .....	78
Budskjema .....	87

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 41 m<sup>2</sup>

BRA - e: 42 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 83 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Stellerom, Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m<sup>2</sup>

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m<sup>2</sup> Stue , Soverom , Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m<sup>2</sup>

### Bod/ scooterarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Scooterasasje

### Utedo/ vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utedo/ vedbod

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Fritidsbolig:

Hytta har hems på ca. 7,8 m<sup>2</sup>. Hemsen er ikke måleverdig grunnet for liten takhøyde og er ikke medtatt i arealoversikten. Hemsen har en høyde på ca. 1,29 meter i møne og ved vegger er høyden ca. 0,86 meter.

Åpent areal består av terrasse mot sør på ca. 10 m<sup>2</sup> og en inngangsplatt mot nord på ca. 4 m<sup>2</sup>.

Byggetegninger: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Men i hht Vefsn Kommune, Plan og utvikling er hytta lovlig oppsatt, se vedlegg.

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

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

Kommentar: Nyere håndverkstjenester: Ja. Montering av platt og trapp mot nord.

Anneks:

Åpent areal er terrasse mot sør og mot nord på ca. 8 m<sup>2</sup>

Byggetegninger: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver om bygningen. Det foreligger godkjenning av ansvarsrett og godkjent byggetillatelse datert 26. juni 1992.

Bod/ scooter garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Utedo/ vedbod:

Byggetegninger: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3950.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er en holme på ca. 3 950,7 m<sup>2</sup>. På holmen er oppsatt ei hytte, et anneks, en scooter- garasje og en utedo.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på en holme i Luktvatnet i Vefsn kommune. Avstand til Mosjøen sentrum er ca. 35 km, avstand til Korgen er ca. 14 km. Eiendommen ligger ute på en

holme ca. 300 meter fra Osen camping og vannsport. Adkomst til eiendommen må gjøres via båt på ca. 70 meter luftlinje. Vefsn kommune har scootertrase gjennom området. Traseen går over Luktvatnet ca. 300 meter fra eiendommen.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk samt en comingplass med heilårskap.

### **Bygningssakkyndig**

Knut Edmund Kjønnås

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.06.2024 av Knut Kjønnås teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Beskrivelse: Lekasje Vindskibord terrasse ,skiftet og i orden. Fukt under innfelt pipebeslag ,skiftet på 90 tallet til heldekkende.litt misfarging på panel ved pipe.dette er på hytte det gjelder.ikke aneks.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja

Beskrivelse: Litt dårlig trekk ovn hytte når kald,ved oppfyring.pakninger ovn burde skiftes.

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

Beskrivelse: Observert litt muslort nå og da,på hytte,ikke aneks.gammel mustetting skiftet ut i 22.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp alt av elektrisk

Arbeid utført av Elektrikeren mosjøen

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)? Ja

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja  
Beskrivelse: Min far bygget hytte ,og aneks og jeg var medhjelper.aneks renoveret innvendig i 22-23 av meg.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Monterte takstiger hytte og aneks,skiftet 3 vinduer hytte.montert trapprepe sør aneks,og nord hytte.  
Arbeid utført av Takproffen

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja  
Beskrivelse: Noen servitutter/heftelser på grunnbok

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja  
Beskrivelse: Fantes ikke på komunen

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja  
Beskrivelse: Tinglyst adkomst

Tilleggskommentar: Det er ikke våtrom på fritidseiendom,ikke innlagt vann

### **Innhold**

Fritidsbolig: Stellerom, Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken

Anneks: Stue , Soverom , Bod

Bod/ scootergarasje

Utedo/ vedbod

### **Standard**

FRITIDSBOLIG: Byggeår 1970

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Innvendige overflater: Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel.  
Innvendige tak har trepanel.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning av furu med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er nedsenket vaskekomme i stål med gass kokeplate. Plass til kjøleskap.  
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Andre innvendige forhold: Det er ikke innlagt vann og avløp til hytta, det er kun avløp av gråvann ut i terreng.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn. Feievesenet hadde kontroll på pipa i november 2023. Pipa ble godkjent.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet og innvendig el-arbeid ble montert i 2021 av Elektriker`n og det foreligger samsvarserklæring. Det ble innlagt strøm til eiendommen i 2021. Tilknytning strøm er på naboeiendom. Strømledning over vannet er lagt i trekkør med innvendig sjøkabel 75 mm. Rørene er nedlagt og festet med lodd. Ved land på holmen er det støpt over kabelføringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

Inntak og sikringsskap

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

#### 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 forenklete 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.

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav

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

ANNEKS: Byggeår 1993

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

- Innvendig er det gulv av laminat. Under laminatgulv er det montert 22 mm. fuktbestandige sponplater . Veggene har MDF- plater. Innvendige tak har MDF himlingspanel.
- I oppholdsrommet er det innmontert en kjøkkenbenk, overskap og en komfyr.
- Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Sotluken er plassert på pipa i kryprom under hytta.
- Det er ikke innlagt vann til annekset.
- Det er ikke innlagt avløpsrør til annekset.
- Ventilasjon: En ventil i vegg i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet og innvendig el-arbeid ble montert i 2021 av Elektriker`n og det foreligger samsvarserklæring. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

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 bygningsesakkyndig 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.

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

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

BOD/ SCOOTERGARASJE: Byggeår 2018

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse: Utebod/ scooter garasje er oppsatt på betongpilarer som er fundamentert i fjell. Vegger er av tradisjonelt stenderverk som er uisolert, utvendig tekket med stående bordkledning. Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med profilerte stålplater. Det er en port i garasjen med bredde på 1,5 meter og høyde på ca. 2,0 meter. Innmontert inngangsdør og ett vindu.

Avvik: Det er montert takrenne på kun en side.

UTEDO/VEDBOD:

Byggeår 1971

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse: Bygningen er fundamentert på stein og trevirke på bakken. Vegger er uisolert med utvendig stående kledning kant i kant. Pultak takkonstruksjon som utvendig er tekket med bølgeblikkplater.

Avvik: Utvendige takplater er rustet, kledning på vegg er for nært bakkenivå og har råtekader i nedre kant. Det er skjevheter i bygningen.

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

Fritidsbolig

Forhold som har fått TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK :

Utvendig > Terrasse mot nord Gå til side

Terrasse med utgang fra stue på ca. 3,8 m<sup>2</sup>. Terrassegulvet av impregnerte materialer. Det er ikke montert rekkverk. Terrassen er fundamentert på trepilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper

Inngangstrapper mot nord og sør av impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Taktekkingen er av malte bølgeblikkplater. Taket er besiktiget fra taknivå og via drone.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

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

Bølgeblikkplater, også kjent som profilerte plater, er vanligvis laget av stål eller aluminium og brukes ofte til tak og vegger. Her er noen relevante fakta om levetiden til bølgeblikkplater:

Stål: Bølgeblikkplater laget av stål kan ha en levetid på opptil 50-70 år, avhengig av kvaliteten på galvaniseringen og vedlikeholdet.

Aluminium: Aluminiumsplater er lettere og mer korrosjonsbestandige enn stål. De kan vare i flere tiår, spesielt hvis de er godt vedlikeholdt.

Galvanisering: Galvanisering (på stålplater) beskytter mot rust. Kvaliteten på galvaniseringen påvirker levetiden.

Over tid kan galvaniseringen slites, og rust kan begynne å dukke opp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser av bølgeblikkplater anbefales. I ender av plater ble det påvist rust på plater.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner. Takstige til pipen og heldekkende beslag med pipehatt.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
  - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner og overvannsrør bør monteres for bortledning av vann rundt hytta.
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Takrenner og overvannsrør bør monteres for bortledning av vann rundt hytta.

Utvendig > Vinduer med ett lags glass

Bygningen har 5 stk trevinduer med enkle glass i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Vinduer med ett lags glass bør vurderes utbyttet grunnet dårlig isolasjonsverdi.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 10 m<sup>2</sup>. Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 77 cm. Terrassen er fundamentert på betongpilarer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en eldre fuktskade på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anneks

Forhold som har fått TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK :

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Inngangsplatt mot sørøst på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på kortsiden mot øst. Nivåforskjeller over 0,5 meter med hardt underlag skal iht. TEK 17 § 8- 3 sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk mot øst må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjonen er isolert med 15 cm. mineralull og luftet via ventiler i gavlvegg. Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå og via drone.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist rust i nedre del av takplater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tiltak:

Rustflekker på takplater bør overvåkes og evt. gjøre tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast. Stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue mot nordvest på ca. 8 m<sup>2</sup>. Terrassegulv av impregnerte materialer. Rekkverkshøyde på ca. 81 cm. Terrassen er fundamentert på trepilarer og betongsøyler forankret i fjell.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Utvendig > Utvendige trapper

Terrasetrapp er ei tretrapp oppbygd i impregnerte materialer. Rekkverkshøyde er ca. 81 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er isolert med 15 cm. mineralull.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer: Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 13 mm. Planavvik med

radius på 2 meter ca. 12 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Stubbegulv er på undersiden pålagt asfaltplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kortsider på asfaltplater er ikke klemt i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle skjøter på plater burde vært klemt med klemmelist.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

En ventil i vegg i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkeringsplass på fastlandet, tinglyst rett.

### **Diverse**

Supplerende opplysninger fra selger om eiendommen:

Ved lav vannstand ,kan det være tregt å få ut båt. Dette gjelder på landside.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen har elementpipe og vedovn.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 550 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 840

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Årlige kostnader

Renovasjon: Fritidsrenovasjon. Årsgebyr inkl. mva. Kr. 2 012

Brannsyn, Feiing Årlig avgift: Kr. 840

Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert: Kr. 15 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 18 000

### **Info eiendomsskatt**

Ingen eiendomsskatt.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 300 000

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Info formuesverdi**

Det må påregnes at formuesverdi vil bli endret i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold



### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 225, bruksnummer 32 i Vefsn kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1824/225/32:

02.10.1827 - Dokumentnr: 900045 - Utskifting

Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1827 - Dokumentnr: 900046 - Utskifting

Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1893 - Dokumentnr: 900074 - Bestemmelse om veg

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Bestemmelse om grustak

Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1910 - Dokumentnr: 900139 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:3

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1912 - Dokumentnr: 900161 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:4

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1913 - Dokumentnr: 900174 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:5

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1918 - Dokumentnr: 900164 - Bestemmelse om beiterett  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1938 - Dokumentnr: 301499 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:7  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1940 - Dokumentnr: 300618 - Erklæring/avtale  
Plantekontrakt til Helgeland Skogselskap  
Overført fra gnr 225 bnr 6  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1952 - Dokumentnr: 302195 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:8  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1957 - Dokumentnr: 300474 - Bestemmelse om veg  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra gnr 225 bnr 6  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1960 - Dokumentnr: 302357 - Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om veg  
Overført fra gnr 225 bnr 6  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1963 - Dokumentnr: 3183 - Bestemmelse om veg  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra gnr 225 bnr 6

Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1966 - Dokumentnr: 261 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE  
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1971 - Dokumentnr: 3365 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om hyttebygning  
Bestemmelse om forbud mot visse former for næringsvirksomhet  
Uteglemt innført  
Rettet etter tingl. §18  
15.06.2020 Arkivref 20/27672-2  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:32 F

01.09.1971 - Dokumentnr: 3365 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om fellesanlegg som veier, parkeringsplasser,  
kraftledninger, tømmeplasser for avfall m.v.  
Uteglemt innført  
Rettet etter tingl. §18  
15.06.2020 Arkivref 20/27672-2  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:32 F

21.01.1972 - Dokumentnr: 256 - Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1972 - Dokumentnr: 2822 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1 Fnr:4  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1987 - Dokumentnr: 5837 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:21  
Bestemmelse om brensel  
Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1990 - Dokumentnr: 4529 - Jordskifte  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om beiterett  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1996 - Dokumentnr: 5331 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:22  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2000 - Dokumentnr: 2188 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:25  
Bestemmelse om fiskerett  
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2002 - Dokumentnr: 640 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:12  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2002 - Dokumentnr: 2028 - Kjøpekontrakt  
Rettighetshaver: STATEN v/vegsjefen i Nordland  
Innløsning og erstatning av: bolig, garasje, smie og hytte  
for kr 1.800.000  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Denne er under sletting.

13.01.2006 - Dokumentnr: 133 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:27  
Bestemmelse om fiskerett  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2018 - Dokumentnr: 356488 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:23  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2020 - Dokumentnr: 2121942 - Festenummer gitt bruksnummer  
Utgått festenr:  
Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1 Fnr:2

16.06.2020 - Dokumentnr: 2604264 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:33  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2023 - Dokumentnr: 673235 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:1824 Gnr:225 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.  
Se vedlagte mail fra Vefsn Kommune, Plan og utvikling.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.  
Vann: Eiendommen har ikke innlagt vann.  
Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen inngår i Kommuneplanens arealdel.  
Ikraftredelsesdato: Ikraftredelsesdato15.12.2004.

Plan under arbeid: Plannavn: Helgeland klatrepark. Planstatus: Planlegging igangsatt.

### **Kommentar konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfridd))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

38 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 550 000,00))

57 890,- (Omkostninger totalt)

1 607 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 61 640

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **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.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på



help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6900,- oppgjørshonorar kr 5.500,- og visninger per stk. 1. stk inkl. ellers kr. 2000,- pr visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Merete Solvang  
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig  
merete.solvang@aktiv.no  
Tlf: 900 14 327

### **Ansvarlig megler**

Merete Solvang  
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig  
merete.solvang@aktiv.no  
Tlf: 900 14 327

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16  
8656 Mosjøen  
Tlf: 751 77 770

### **Salgsoppgavedato**

08.08.2024











Kjøkken



Kjøkken og stue



Stue



Utsikt mot Lukktind



Fasade



Fasade





Anneks



Kjøkken



Stue



Fasade



Bod/scootergarasje







Utedo



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Brennvollengvegen 27, 8672 ELSFJORD  
 VEFSN kommune  
 # gnr. 225, bnr. 32

## Markedsverdi

**1 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 41 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.06.2024

Rapportdato: 08.07.2024

Oppdragsnr.: 20352-1254

Referansenummer: DU4633

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås



**HBK AS**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhånds vurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

### Rapportansvarlig

Knut Kjønås  
Uavhengig Takstingeniør  
knut@hbk.no  
900 61 282



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	41 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke tegninger av hytta, men det foreligger dokumentasjon på at hytta er lovlig oppsatt.

## Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver om bygningen.
- Det foreligger godkjenning av ansvarsrett og godkjent byggetillatelse datert 26. juni 1992.

## Bod/ scootergarasje

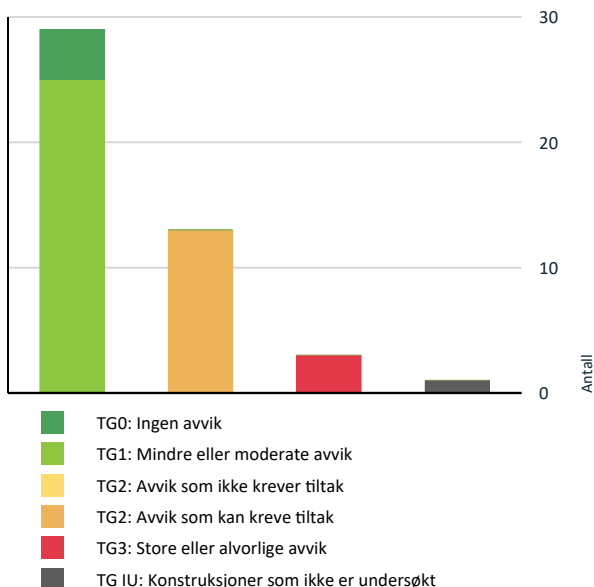
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Utedo/ vedbod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

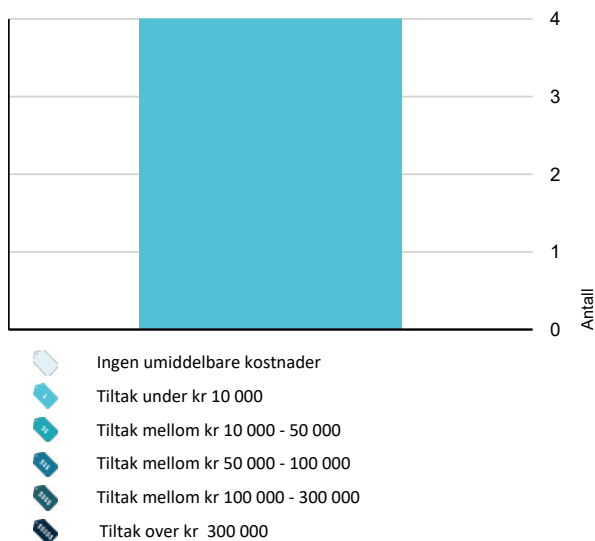
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Terrasse mot nord [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer med ett lags glass [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

### Anneks

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
I henhold til eier.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av malte bølgeblikkplater. Taket er besiktiget fra taknivå og via drone.

#### Vurdering av avvik:

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

Bølgeblikkplater, også kjent som profilerte plater, er vanligvis laget av stål eller aluminium og brukes ofte til tak og vegger. Her er noen relevante fakta om levetiden til bølgeblikkplater:

Stål: Bølgeblikkplater laget av stål kan ha en levetid på opptil 50-70 år, avhengig av kvaliteten på galvaniseringen og vedlikeholdet.

Aluminium: Aluminiumsplater er lettere og mer korrosjonsbestandige enn stål. De kan vare i flere tiår, spesielt hvis de er godt vedlikeholdt.

Galvanisering:

Galvanisering (på stålplater) beskytter mot rust. Kvaliteten på galvaniseringen påvirker levetiden.

Over tid kan galvaniseringen slites, og rust kan begynne å dukke opp.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nærmere undersøkelser av bølgeblikkplater anbefales.

I ender av plater ble det påvist rust på plater.



Rust under maling på bølgeblikkplater.

### TG 2 Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner.

Takstige til pipen og heldekkende beslag med pipehatt.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og overvannsrør bør monteres for bortledning av vann rundt hytta.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner og overvannsrør bør monteres for bortledning av vann rundt hytta.

# Tilstandsrapport



Manglende takrenner.



Kledning er stedvis fuktskjoldet på baksiden.



Takstige og heldekkende beslag på pipa.



Kontroll av musesperre.



## TO 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vegger er isolert med ca. 10 cm. mineralull. På baksiden av kledningen er det mot bakken påvist fuktmerker på kledningen. Det er ettermontert musesperre under bordkledningen.

## TO 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

## TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på ett soverom og to vinduer i stue/ kjøkken.

Årstall: 2020      Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer med ett lags glass

Bygningen har 5 stk trevinduer med enkle glass i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer med ett lags glass bør vurderes utbyttet grunnet dårlig isolasjonsverdi.



Vinduer med enkle glass i stue.



Innvendig duggmerker i karm og utforing.

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør mot sør.  
Eldre ytterdør som fungerer.



## TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør mot nord.  
Eldre ytterdør som fungerer.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Terrasse med utgang fra stue på ca. 10 m<sup>2</sup>.  
Terrassegulvet av impregnerte materialer.  
Rekkverkshøyde på ca. 77 cm.  
Terrassen er fundamentert på betongpilarer.

#### Vurdering av avvik:

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

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

#### Konsekvens/tiltak

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



Fundamentering av betongsøyler.



### TG 3 Terrasse mot nord

Terrasse med utgang fra stue på ca. 3,8 m<sup>2</sup>.  
Terrassegulvet av impregnerte materialer.  
Det er ikke montert rekkverk.  
Terrassen er fundamentert på trepilarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 3 Utvendige trapper

Inngangstrapper mot nord og sør av impregnert trevirke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel.  
Innvendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en eldre fuktskade på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand.



# Tilstandsrapport



Etasjeskiller er av trebjelkelag som er isolert med Etasjeskiller av trebjelkelag i begge etasjer.

Måling av planavvik:

Måling utført i stue.

Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 6 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 11 mm.

## TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

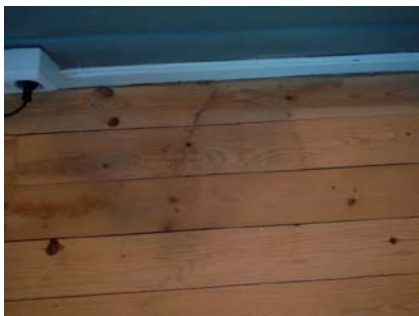
Feievesenet hadde kontroll på pipa i november 2023. Pipa ble godkjent.



Hems.



Stellerom med utslagsvask.



Fuktskade på gulv som følge av kondens fra vindu.

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

## TO 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Stubbegulvet består av 1/3 kryssfinerplater, resten av stubbegulvsplater



# Tilstandsrapport



Stubbegulv under bjelkelag.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



## TG 1 Andre innvendige forhold

Det er ikke innlagt vann og avløp til hytta, det er kun avløp av gråvann ut i terreng.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning av furu med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er nedsenket vaskekumme i stål med gass kokeplate. Plass til kjøleskap.

Eldre kjøkkeninnredning som fungerer.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

# Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet og innvendig el-arbeid ble montert i 2021 av Elektriker'n og det foreligger samsvarserklæring.

Det ble innlagt strøm til eiendommen i 2021. Tilknytning strøm er på naboeiendom. Strømledning over vannet er lagt i trekkør med innvendig sjøkabel 75 mm. Rørene er nedlagt og festet med lodd. Ved land på holmen er det støpt over kabelføringer.

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei



## ! TG 0 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 bygningsakkyndig 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.*

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.  
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppsatt på betongpilarer som er fundamentert i fjell.

### ! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

# Tilstandsrapport

## ANNEKS



### Byggeår

1993

### Kommentar

I henhold til eier.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2022	Renovering.	Innvendige overflater
------	-------------	-----------------------



### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.  
Stige til pipen.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå og via drone.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist rust i nedre del av takplater.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Rustflekker på takplater bør overvåkes og evt. gjøre tiltak.



Det er ikke montert overløp fra overflatevann fra taket.

# Tilstandsrapport

## TG I Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vegger er isolert med 10 cm mineralull.



Kontroll av musesperre.

## TG IIJ Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjonen er isolert med 15 cm. mineralull og luftet via ventiler i gavlvegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

## TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører.



Terrasse dør.



Hovedinngangsdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue mot nordvest på ca. 8 m<sup>2</sup>. Terrassegulv av impregnerte materialer. Rekkverkshøyde på ca. 81 cm. Terrassen er fundamentert på trepilarer og betongsøyler forankret i fjell.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

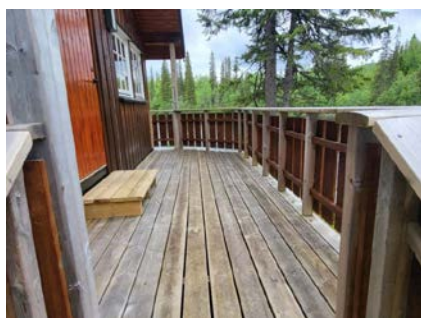
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

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

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

# Tilstandsrapport



Terrassetrapp er ei tretrapp oppbygd i impregnerte materialer. Rekkverkshøyde er ca. 81 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Inngangsplatt mot sørøst på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på kortsiden mot øst. Nivåforskjeller over 0,5 meter med hardt underlag skal iht. TEK 17 § 8-3 sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk mot øst må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Under laminatgulv er det montert 22 mm. fuktbestandige sponplater .

Veggene har MDF- plater.

Innvendige tak har MDF himlingspanel.

I oppholdsrommet er det innmontert en kjøkkenbenk, overskap og en komfyr.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## ! TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Gulvet er isolert med 15 cm. mineralull.

### Vurdering av avvik:

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

Måling planavvik i etasjer:

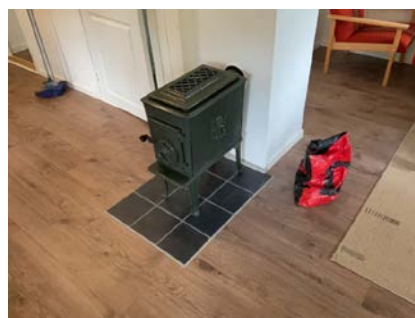
Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 13 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 12 mm.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.  
Sotluken er plassert på pipa i kryprom under hytta.



## TG 1 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Stubbegulv er på undersiden pålagt stubbeloftplater med fals i endene.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Det er ikke innlagt vann til annekset.

### TG 1 Avløpsrør

Det er ikke innlagt avløpsrør til annekset, det er kun avløp av gråvann ut fra kjøkkenbenk.

### TG 2 Ventilasjon

En ventil i vegg i oppholdsrom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 1 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 bygningsakkyndig 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.*

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet og innvendig el-arbeid ble montert i 2021 av Elektriker'n og det foreligger samsvarserklæring.

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

Ja

#### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja



Utvendig sikringsskap med måler.

## TG 0 Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.  
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.  
Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på betongsøyler som er forankret i fjell.



### TG 0 Terrenghold

Eiendommen ligger i skrånende terreng på fjell.

### TG 1 Andre tomteforhold

# Tilstandsrapport

Tomt- utvendige forhold: Tomta er ei naturtomt.  
Fra terrassen er det kun noen få meter ned til sjøen.



## Bygninger på eiendommen

### Bod/ scootergarasje

**Anvendelse****Byggeår**

2018

**Kommentar**

I henhold til eier.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Utebod/ scootergarasje er oppsatt på betongpilarer som er fundamentert i fjell. Vegger er av tradisjonelt stenderverk som er uisolert, utvendig tekket med stående bordkledning. Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med profilerte stålplater. Det er en port i garasjen med bredde på 1,5 meter og høyde på ca. 2,0 meter. Innmontert inngangsdør og ett vindu.

Avvik: Det er montert takrenne på kun en side.

## Utedo/ vedbod



### Anvendelse

### Byggeår

1971

### Kommentar

I henhold til eier.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på stein og trevirke på bakken.  
Vegger er uisolert med utvendig stående kledning kant i kant.  
Pultak takkonstruksjon som utvendig er tekket med bølgeblekkplater.

Avvik: Utvendige takplater er rustet, kledning på vegg er for nært bakkenivå og har råtekader i nedre kant.  
Det er skjevheter i bygningen.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

41 m<sup>2</sup>/41 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig: 2 Soverom, Stue/kjøkken, Stellerom*

*Andre bygg: Anneks, Bod/ scootergarasje, Utedo/ vedbod*

*Bruksareal andre bygg: 42 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>  <b>Kr 2 200 000</b>  Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.  <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b>  <b>1 700 000</b>  <b>Konklusjon markedsverdi</b>  <b>1 700 000</b>
--	---

### 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. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Brennvollengvegen 25 ,8672 ELSFJORD 68 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	08-01-2023	1 700 000	<b>1 500 000</b>	0	1 500 000	<b>22 059</b>
2 Vasshøvvegen 119 ,8672 ELSFJORD 35 m <sup>2</sup> 2000 1 sov	31-10-2023	700 000	<b>725 000</b>	0	725 000	<b>20 714</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Renovasjon: Fritidsrenovasjon. Årsgebyr inkl. mva.	Kr.	2 012
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	840
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>18 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 050 000
Tillegg for terrasser	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 050 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 080 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	230 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>620 000</b>

### Bod/ scootergarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	50 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod/ scootergarasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>90 000</b>

### Utedo/ vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	30 000
<b>Sum teknisk verdi - Utedo/ vedbod</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

---

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>		<b>400 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>			
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>		<b>2 200 000</b>

---

# 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	41			41	14		41
<b>SUM</b>	<b>41</b>				<b>14</b>		<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stellerom, Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		

### Kommentar

Hytta har hems på ca. 7,8 m<sup>2</sup>. Hemsen er ikke måleverdig grunnet for liten takhøyde og er ikke medtatt i arealoversikten. Hemsen har en høyde på ca. 1,29 meter i møne og ved vegger er høyden ca. 0,86 meter.  
Åpent areal består av terrasse mot sør på ca. 10 m<sup>2</sup> og en inngangsplatt mot nord på ca. 4 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av hytta, men det foreligger dokumentasjon på at hytta er lovlig oppsatt.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ja, montering av platt og trapp mot nord.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		30		30	14		30
<b>SUM</b>		<b>30</b>			<b>14</b>		<b>30</b>

<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>
----------------	-----------

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue , Soverom , Bod	

### Kommentar

Åpent areal er terrasse mot sør og mot nord på ca. 8 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver om bygningen.

Det foreligger godkjenning av ansvarsrett og godkjent byggetillatelse datert 26. juni 1992.

#### 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/ scooterarasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		9		9			9
<b>SUM</b>		<b>9</b>					<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>						

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Utedo/ vedbod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		3		3			3
<b>SUM</b>		<b>3</b>					<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>3</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utedo/ vedbod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## 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)
<b>Fritidsbolig</b>	41	0
<b>Anneks</b>	28	2
<b>Bod/ scooter garasje</b>	0	9
<b>Utedo/ vedbod</b>	0	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2024	Knut Kjønås Gaute Blix Føyerland	Takstingeniør Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	225	32		0	3950.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Brennvollengvegen 27, 8672 ELSFJORD.

### Hjemmelshaver

Føyerland Gaute Blix

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på en holme i Luktvatnet i Vefsn kommune.

Avstand til Mosjøen sentrum er ca. 35 km, avstand til Korgen er ca. 14 km.

Eiendommen ligger ute på en holme ca. 300 meter fra Osen camping og vannsport.

Adkomst til eiendommen må gjøres via båt på ca. 70 meter luftlinje.

Vefsn kommune har scootertrase gjennom området. Traseen går over Luktvatnet ca. 300 meter fra eiendommen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløp.

### Regulering

Eiendommen inngår i Kommuneplanens arealdel.

Ikrafttredelsesdato: Ikrafttredelsesdato15.12.2004.

Plan under arbeid: Plannavn: Helgeland klatrepark. Planstatus: Planlegging igangsatt.

### Om tomten

Tomten er en holme på ca. 3 950,7 m<sup>2</sup>. På holmen er oppsatt ei hytte, et anneks, en scooter- garasje og en utedo.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
195 000	2020	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.05.2024		Gjennomgått	9	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/DU4633>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

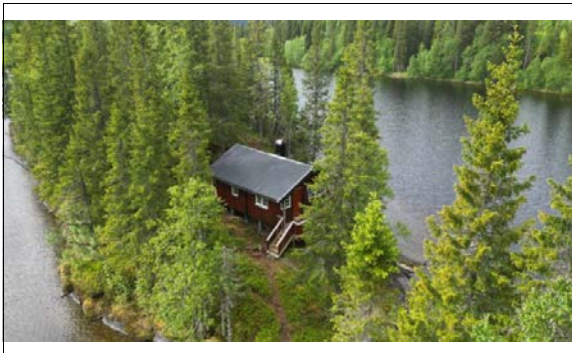
## Andre bilder



Hytte sør på eiendommen, anneks mot nord.



Eiendommen med Lukttinden i bakgrunnen.



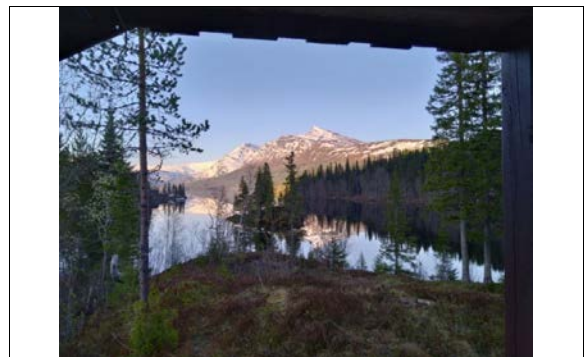
Anneks i strandkanten.



Innvendig i anneks.



Innvendig i anneks.



Utsikt fra terrasse mot Lukttinden.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Helgeland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1801240062	
<b>Selger 1 navn</b>	
Gaute Blix Føyerland	
<b>Gateadresse</b>	
Brennvollengvegen 27	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ELSFJORD	8672
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801240062

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- Arbeid utført av

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

## Tilleggs kommentar

Det er ikke våtrom på fritidseiendom, ikke innlagt vann.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1801240062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
gaute føyerland	478fa83c95c932b80fa689 4f1837d057c45507b6	02.07.2024 12:47:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240062

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

# Nabolagsprofil

Brennvollengvegen 27

## Offentlig transport

✈ Mosjøen lufthavn Kjærstad	39 min	🚗
🚆 Drevvatn stasjon Linje F7	18 min	🚗 14.4 km
🚍 Tronmo kryss Linje 200	4 min	🚗 2.6 km

## Avstand til byer

Mosjøen	31 min	🚗
Mo i Rana	49 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Korgen	15 min	🚗
🚗 Recharge Coop Korgen	16 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Helgeland Alpinsenter
- Kjøretid: 39 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Helgeland Golfklubb	21 min	🚗
---------------------	--------	---

## Sport

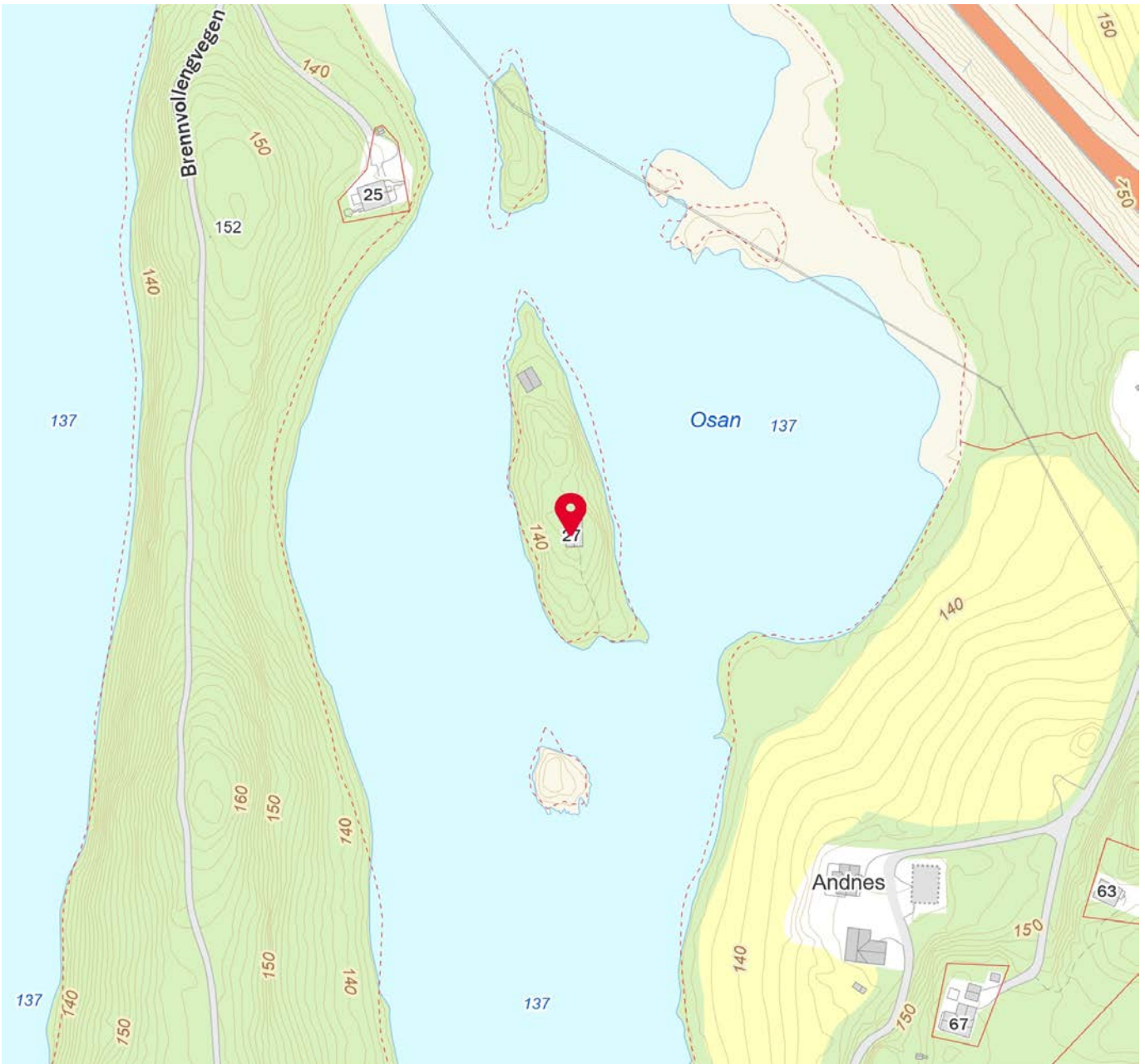
⚽ Elsfjord skole gymnastikksal Aktivitetshall	6 min	🚗 5.1 km
⚽ Granmoen kunstgressbane Fotball	13 min	🚗 15 km

## Dagligvare

Coop Extra Korgen Post i butikk, PostNord	16 min	🚗 14.3 km
Nærbutikken Drevvatn	19 min	🚗

## Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Korgen	16 min	🚗
🌿 Korgen Vinmonopol	15 min	🚗



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Brennvollengvegen 27  
8672 ELSFJORDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Merete Solvang

Oppdragsnummer: 1801240062

Telefon: 900 14 327  
E-post: merete.solvang@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

08.08.2024

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre