

An aerial photograph of a rural farmstead. In the foreground, there is a large red barn with a grey corrugated metal roof. To its left is a smaller white house with a red roof. Further back, another red barn is visible. The farm is surrounded by lush green fields and dense forests. In the background, a wide, calm lake stretches across the horizon, with rolling hills and mountains under a clear blue sky.

aktiv.

Haugsveien 353 og 351, 7994 LEKA

**Landbrukstomt med våningshus,  
kårbolig, fjøs og garasje | 122 mål  
| Egen nausttomt**



Eiendomsmegler

## Anniken Waagø

**Mobil** 971 29 762

**E-post** anniken.waago@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 980 000,-  
**Omkostn.:** Kr 75 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 055 740,-  
**Selger:** Christian Rogstad  
Lisbeth Rogstad

**Salgsobjekt:** Landbruk  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1979  
**P-rom/BRA:** 280/836 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 122600 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 7  
**Antall rom:** 10  
**Gnr./bnr.** Gnr. 9, bnr. 19  
Gnr. 9, bnr. 4  
**Oppdragsnr.:** 1707230110

# Velkommen til Haugsvveien 351 og 351

Velkommen til Haugsvveien 351 og 353 - Et flott landbruk med våningshus, kårsbolig, fjøs, garasje og naustetomt!

Kårbolig, Haugsvveien 351:

- Ny kledning 2021-2023
- 3 soverom
- 4 boder
- Uferdig nytt kjøkken
- Nytt bad 2023
- Automatsikringer
- Varmtvannstank fra 2022 (190L)
- Nye soveromsvinduer medfølger

Våningshuset, Haugsvveien 353:

- Terrasse
- 4 soverom
- Vedovn og varmpumpe i stue
- Automatsikringer
- Varmtvannstank fra 2022 (190L)
- Vaskerom
- 3 boder

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	22
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	85
Nabolagsprofil .....	90
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 836kvm

P-rom 280kvm

### Kårbolig

### Våningshus

### Fjøs

### Garasje

### Arealbeskrivelse

#### Kårbolig

#### Bruksareal

-1. underetasje: 50 kvm

1. etasje: 59 kvm

2. etasje: 42 kvm

#### Primærrom

1. etasje: 59 kvm Entré/gang, stue, spisestue, kjøkken og bad.

2. etasje: 42 kvm Gang/loftstue, 3 soverom.

#### Sekundærrom

-1. underetasje: 50 kvm Gang/trapp og 4 boder.

#### Våningshus

#### Bruksareal

-1. underetasje: 64 kvm

1. etasje: 122 kvm

#### Primærrom

-1. underetasje: 57 kvm Gang/trapp, kjellerstue, soverom og bad.

1. etasje: 122 kvm Entré/gang, bad, stue, kjøkken, trapperom og 3 soverom.

#### Sekundærrom

-1. underetasje: 7 kvm 3 boder.

#### Fjøs

#### Bruksareal

1. etasje: 320 kvm

#### Garasje

#### Bruksareal

1. etasje: 179 kvm

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

122600 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Flat tomt opparbeidet med gressplen, trær og busker, gruset innkjørsel med rundkjøring og diverse beplantninger.

Oppført våningshus, kårbolig, fjøs og garasje. Ifølge gårdskart er eiendommene til sammen på 122,6 daa. Den består da av 7,7 da innmarksbeite, 11,5 daa produktiv skog, 99 daa annet makaslag.

**Beliggenhet**

Leka er Trøndelags nordligste kommune og grenser til Nærøysund i sør. Med færre enn 600 innbyggere er kommunen blant de minste i landet.

Øyen er ca. 110km<sup>2</sup> stor og en runde rundt øyen er på ca. 26 km. Dette er en kjent og populær sykkeltur som er ganske lettskyket når du følger hovedveien hele veien rundt. Leka er et eldorado for turglade folk og du kan velge mellom 50 merkede turløyper, alt etter tid, lyst og form.

Øyen byr også på flotte badestrender, og den mest populære er Årdalssanden som er en ca. 400 meter lang sandstrand som også er langgrunn.

Her finnes gressplen, bord og benker, grillplass og volleyballnett.

Det ellers naturligvis korte avstander til skoler, barnehage og dagligvare med den størrelsen som øyen byr på.

Nærmeste dagligvare:

-Joker Husby - Leka (Post i butikk, søndagsåpent), 8 min med bil

-Coop Marked Leka (PostNord), 9 min med bil

Skoler i nærheten:

-Leka barne- og ungdomsskole, 9 min med bil

-Val VGs, 1t 47min med bil

-Ytre Namdal VGs, 1t 51min med bil

Barnehager i nærheten:

-Leka barnehage, 10 min med bil

-Kjella Barnehage, 50 min med bil

**Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Bygningssakkyndig**

Ståle Hjelmseth

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Våningshus:

Grunnmur: Betong med sparestein.

Yttervegger: Liggende kledning.

Takkonstruksjon: Saltak.

Type takteking: Lakkerte stålplater.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Kårbolig:

Grunnmur: Betong.

Yttervegger: Stående kledning.

Takkonstruksjon: Saltak.

Type takteking: Metallplater.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Svartsopp på vindu pga tidligere mangel på uttrekk.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny VVB og vifte i hovedhus, nye rør og nytt el i kårbolig (mangler oppkobling).

Arbeid utført av: Rørtek og NTE.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Alt nytt i kårbolig

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Saltutslag ifølge takst.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pipe i kårbolig er kledd inn, behov for rehab-pipe om man ønsker vedfyring.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse Ubetydelig på hovedhus. Se takst

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

Svar: Ja.

Beskrivelse Mus i hovedhus, tettet flere adgangsmuligheter og lagt inn musebånd. Har ikke merket flere tilfeller i 2022/23

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: Helt nytt el i kårbolig. Utført utbedringer etter el-tilsyn på eiendommen i 2022.

Arbeid utført av: NTE.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse El-tilsyn 2022. Alt utbedret.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Alt snekkerarbeid er selvgjort.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: En av boenhetene kan leies ut, kårbolig mangler noe arbeid før ferdigstilt.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Konesjonsplikt grunnet arealstørrelse. Dyrket mark er solgt ut.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe arbeid gjenstår på kårbolig. Vinduer til 3 soverom i hovedhus er innkjøpt og følger huset.

### **Innhold**

Våningshus:

1. etasje: Entré/gang, bad, stue, kjøkken, trapperom, 3 soverom.

Sokkel: Gang/trapp, kjellerstue, soverom, bad, 3 boder.

Kårboligen:

2. etasje: Gang/lofstue og 3 soverom.

1. etasje: Entré/gang, stue, spisestue, kjøkken og bad.

Kjeller: Gang/trapp og 4 boder.

### **Standard**

Haugsveien 351 og 353 er en flott landbrukseiendom med våningshus, kårbolig, fjøs, garasje og egen nausttomt.

Haugsveien 351, Kårboligen består av to etasjer og en kjeller. Boligen fikk ny kledning mellom 2021-2023 og har nå liggende panel. Boligen er nyisolert samt etterisolert 5cm.

Boligen er delvis oppgradert og når du entrér boligen kommer du inn en lys entré med en-stavs gulv og hvitmalt panel på vegger. Noen finisher, som lister mangler men du vil fort se mulighetene og plassen til oppbevaring av yttertøy og sko.

Første etasje består av entré/gang, stue, spisestue, kjøkken og bad. Gulvet og panelveggene fra entréen går videre inn i etasjen og skaper en flott helhet. Ett nytt kjøkken er påbegynt, men ikke fullført. Hvite skrog er satt inn samt integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Benkeplate til kjøkken er også kjøpt inn, samt en del fronter. I tillegg til stekeovn og oppvask er stekeplate, ventilator(montert) og kjøleskap satt inn. Du vil her ha mulighet til å fullføre ditt eget drømmekjøkken. Det vil by på en god størrelse godt med skap- og benkeplass.

Stuen og spisestuen er av god størrelse og det vil være lett å se for seg diverse møbleringer etter eget ønske og behov. Her er god plass til både spisegruppe, sofagruppe etc.



Badet er påbegynt en oppgradering i 2023 men er ikke ferdigstilt. Det er lagt belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Innredning og dusj til badet er kjøpt inn. Trappen opp til 2. etasje tar deg til boligens 3 soverom samt en loftstue. Samme gulv og panelvegger følger oss opp og gir boligen ett gjennomgående helhetlig uttrykk. Trapp er ikke ferdigstilt, og detaljer som lister etc. mangler på soverom men utgangspunktet er ingenting å si noe på. Ned i kjelleren finner du 4 boder. Boligen er nyisolert samt etterisolert 5cm.

Våningshuset, Haugsveien 353 består av 1 etasje og kjeller.

1. etasje består av entré/gang, bad, stue, kjøkken, trapperom og 3 soverom.

Ved inngangspartiet finner du en hyggelig terrasse med god plass til å innrede med sittegruppe eller ønsket møblement. Den er delvis overbygget hvor inngangsdøren er. Når du entrer boligen kommer du inn i en stor og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og sko samt garderobeløsning for ytterligere oppbevaring. Veggene er malt i en tidsriktig og behagelig beige farge som står godt i stil med de hvite listene og dørene.

Til høyre for gangen finner du en halvtrapp opp til stue og kjøkken. Kjøkkenet har profilerte, malte fronter, laminat på gulv og panelplater på vegger. Det er rikelig med skap- og benkeplass som gjør dette til et meget funksjonelt og arbeidsvennlig kjøkken. Integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Eget innhuk er laget for mikrobølgeovn. Egen fryser følger og står i underetasjen.

Stuen har en meget sjenerøs størrelse og med sin vinkelformet utforming vil du enkelt kunne innrede flere, naturlige soner, bl.a. spisegruppe, sofagrupper og tv-stue. Det er montert varmepumpe i stue i tillegg til vedovnen som er plassert her. Fra stuen har du direkte adkomst til en hyggelig terrasse med god plass til ønsket innredning.

Badet er helfliset og innredet med dusjkabinett, servantinnredning med skuffer, skap, hyller og lys med ovenpåliggende servant, vegghengt speil og gulvstående toalett.

Videre tilbake til gangen ved entré vil du finne etasjens 3 soverom. Soverommene er av god størrelse og rommer god plass til stor seng og garderobeinnredning. Terrassedør som er defekt på soverom er kjøpt inn og følger salget, sammen med innkjøpte vinduer til alle tre soverom i 1. Etasje.

Ned i kjelleretasjen finner vi det siste soverommet, kjellerstue, bad nr. 2 og 3 boder.

Badet har fliser på gulv, baderomspanel på vegger og er innredet med servantinnredning med skap og skuffer, vegghengt møbel med skap og lys, vegghengt speil, gulvstående toalett og varmtvannstank fra 2022 (190L). Her er og opplegg for vaskemaskin.

Soverommet er av god størrelse og kjellerstuen kommer godt med ved behov for privatliv eller uenigheter om tv.

Bodene kommer godt med som oppbevaringsplass.

I tillegg til disse to boligene ligger det og et fjøs og en garasje på tomten.

Fjøset måler ca. 320 kvm og garasjen måler ca. 179 kvm.

Det medfølger også en naustetomt ved kjøpe av dette landbruket.

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

Haugsveien 353:

Forhold som har fått TG2:

Drenering:

-Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Jevnlig tilsyn anbefales fra kjeller. Dette med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Rom under terreng: Vegger med åpne murflater:

-Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Med bakgrunn i dette må man være forsiktig med utforming og isolering av vegger innvendig uten at det er utført tiltak med fuktsikring utvendig.

Balkong, terrasse, platting:

-Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 90 cm. Det registreres slitte overflater. Det må påregnes overflatebehandling av overflater. Tiltak anbefales med tanke på rekkverkshøyde.

Vinduer og dører:

-Håndtak på terrassedør (soverom) er defekt. Det registreres slitasje i overflater på vinduer/dører av eldre dato.

Yttervegger:

-Ingen avvik registreres.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

-Det er spor etter mus på kaldloftet. Det må påregnes tiltak for å begrense tilgangen for mus. Ut over dette er takkonstruksjonen vurdert å være i god stand.

Renner og nedløp:

-Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over forventet slitasje med tanke på oppnådd alder. Takrenner og nedløp har overgått halvparten av forventet brukstid. Derav TG2 på konstruksjonen.

Utstyr på tak:

-Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Det anbefales derfor etablert snøfangere over områder der det er

normalt at det ferdes folk og dyr.

#### Trapp:

-Det mangler håndløper på veggen. Dette var imidlertid ikke et krav da boligen ble oppført. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler og mellom trappetrinn (over 10 cm). Det anbefales tiltak for å bedre sikkerheten ved barnas bruk av trapp.

#### Vannledninger:

-Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen avvik registreres ut over aldringsslitasje på befaringsdagen.

#### Eletrisk:

-Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

#### Våtrom: Bad 1. etg:

-Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Frem mot en eventuell senere oppgradering anbefales det å bruke dusjkabinett med direkte avrenning til sluket. Dette som et forebyggende tiltak.

#### Våtrom: Bad/vaskerom kjeller:

-Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker. Dusjkabinett anbefales som et forebyggende tiltak.

#### Forhold som har fått TG3:

##### Våtrom: Bad, vaskerom kjeller:

-Det er ikke etablert avtrekk fra rommet.  
-Utbedringskostnader ventilasjon: Under kr. 10 000,-.

#### Forhold som ikke er undersøkt:

##### Våtrom: Bad/vaskerom kjeller:

-Hulltaking er ikke vurdert å være nødvendig da vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg.

#### Haugsveien 351:

##### Forhold som har fått TG2:

##### Drenering:

-Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Erfaringsmessig er det benyttet goudron (asfaltmaling) som fuktsikring. Drenering/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås å være ca. 30 år.

Rom under terreng:

-Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materiale og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Renner og nedløp:

-Det er på befæringsdatoen ikke registrert symptomer på skader ut over forventet slitasje med tanke på oppnådd alder. Nedløpsrør er fjernet i forbindelse med etablering av ny kledning. Nedløpsrør må monteres for å begrense vannsøl på kledningen.

Taktekking:

-Tekkingen og undertak har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det anbefales å planlegge en oppgradering av taktekkningen.

-Ved en oppgradering anbefales det å kontrollere takkonstruksjonen i forhold til lufting av konstruksjon med skråtak. Ved en oppbygging må det påses at undertaket er diffusjonsåpent, dette for å unngå kondensering i konstruksjonen.

-Det må påregnes skifte av vindskibord og isbord på taksider mot nordøst.

Utstyr på tak:

-Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti og over terrasse. Det må også påses at det er godkjent takstige til pipe for feier.

Ildsted/skorstein:

-Pipa er per dags dato ikke tilkoblet ildsted.

-Pipa er innkledd på alle sider i 2.etg.

-På 2 sider i kjeller.

-Alle sider er åpen i kjeller.

-Med bakgrunn i innkledd sider av pipa samt alder må det foretas kontroll av det lokale brann/feievesen før en eventuell tilkobling av ildsted. Det er krav om at teglsteinspiper skal ha 4 sider synlig for kontroll. Dette forutsatt at det ikke er foretatt tiltak vedrørende røykeløp i pipe, skal det likevel være mulig å inspisere 2 sider av pipe.

Trapp:

-Trappa er ikke ferdig rehabilitert på befæringsdagen. Det forutsettes at trappa er oppført med rekkverk mellom 1. etg og loft og at det er etablert håndløper.

Rekkverkshøyde skal minimum være 90 cm.

Tilleggsbygninger omhandles ikke av tilstandsrapporten og er kun omtalt med oppmåling av bygninger.

**Fjøs:**

-Silodelen er noe slitt og det må påregnes vedlikehold. Øvrig del av fjøs er vurdert i bra stand, alder tatt i betraktning.

**Garasje:**

-Fremstå i god stand på befæringsdatoen.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Parkering**

Parkering i garasje og på egen tomt.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Tilsyn pipe-ildsted – er i orden. Sist utført da det var fastboende i huset.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 980 000

**Kommunale avgifter**

Kr 16 032

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Inkludert er feiing, renovasjon, eiendomsskatt og tømning septiktank. Det er 4 terminer pr. år.

**Eiendomsskatt**

Kr 1 156

**Eiendomsskatt år**

2023

**Formuesverdi primær**

Kr 452 595

**Formuesverdi primær år**

2021

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**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 9, bruksnummer 19 i Leka kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 4 i Leka kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5052/9/4:

10.06.1843 - Dokumentnr: 900016 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1864 - Dokumentnr: 900029 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1901 - Dokumentnr: 900094 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1907 - Dokumentnr: 900101 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1925 - Dokumentnr: 900231 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1927 - Dokumentnr: 900307 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om grustak

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1941 - Dokumentnr: 2063 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 902692 - Opprettelse av matrikkelenheten

25.02.1928 - Dokumentnr: 900021 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5052 Gnr:9 Bnr:19

04.05.1994 - Dokumentnr: 3374 - Målebrev

Gnr 511 bnr 1 (Fv 562 hp 01 Skei Fk.-Husby)

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 5738 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1755 Gnr:9 Bnr:4

30.12.2020 - Dokumentnr: 3548457 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5052 Gnr:9 Bnr:69  
Elektronisk innsendt

24.06.2022 - Dokumentnr: 688014 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5052 Gnr:9 Bnr:71  
Elektronisk innsendt

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

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

### **Vei, vann og avløp**

Avkjørsel fra Fylkesvei. Privat vannforsyning og septik.

Følgende er opplyst fra Leka Vasslag:

Eierskiftegebyr kr 0,- (innbetalt tilknytningsandel for eiendommen går automatisk over til ny eier).

Eiendommen har ingen forpliktelser mht. fellesutgifter men betaler årlige avgifter etter satser fastsatt av årsmøtet. Denne er f.t. kr 2 200 for bolighus og kr 1 625 for fritidshus. Det er siste året betalt avgift for bebodd bolighus mens den andre boligen/ fritidshuset har vært fritatt for avgift begrunnet i at det har vært under full renovering. Årsavgiften forfaller vanligvis til betaling i mai måned, litt avhengig av når årsmøtet



avholdes. Gjeldende satser for tilknytnings- og årsavgift er "ferskvare" men kommunen ønsker en samordning av avgiftsnivået for Gutvik vassverk som er kommunalt og Leka vassverk som er et samvirkeforetak. I og med at det kommunale har et høyere avgiftsnivå må det påregnes en økning også for Leka vassverk. En annen begrunnelse for avgiftsøkning ligger i at Leka vassverk nylig har besluttet en forholdsvis kostbar vannfremføring til et nytt kommunalt boligfelt, hvis inntjening er betinget av etterspørsel i feltet. Utover dette foreligger p.t. ingen større investeringer for vassverket.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et LNF b område S9 Haug.

### **Adgang til utleie**

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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](http://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**

2 980 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 980 000,00))

75 740,- (Omkostninger totalt)

3 055 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### Valgfrie omkosntinger

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 75 740

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

### **Boligkjøperforsikring**

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

### **Oppdragsansvarlig**

Anniken Waagø  
Eiendomsmegler  
anniken.waago@aktiv.no  
Tlf: 971 29 762

### **Ansvarlig megler**

Anniken Waagø  
Eiendomsmegler  
anniken.waago@aktiv.no  
Tlf: 971 29 762

Boli Eiendomsmegling AS, Marøyvegen 6

7900 Rørvik  
Tlf: 474 79 990

**Salgsoppgavedato**  
01.07.2024

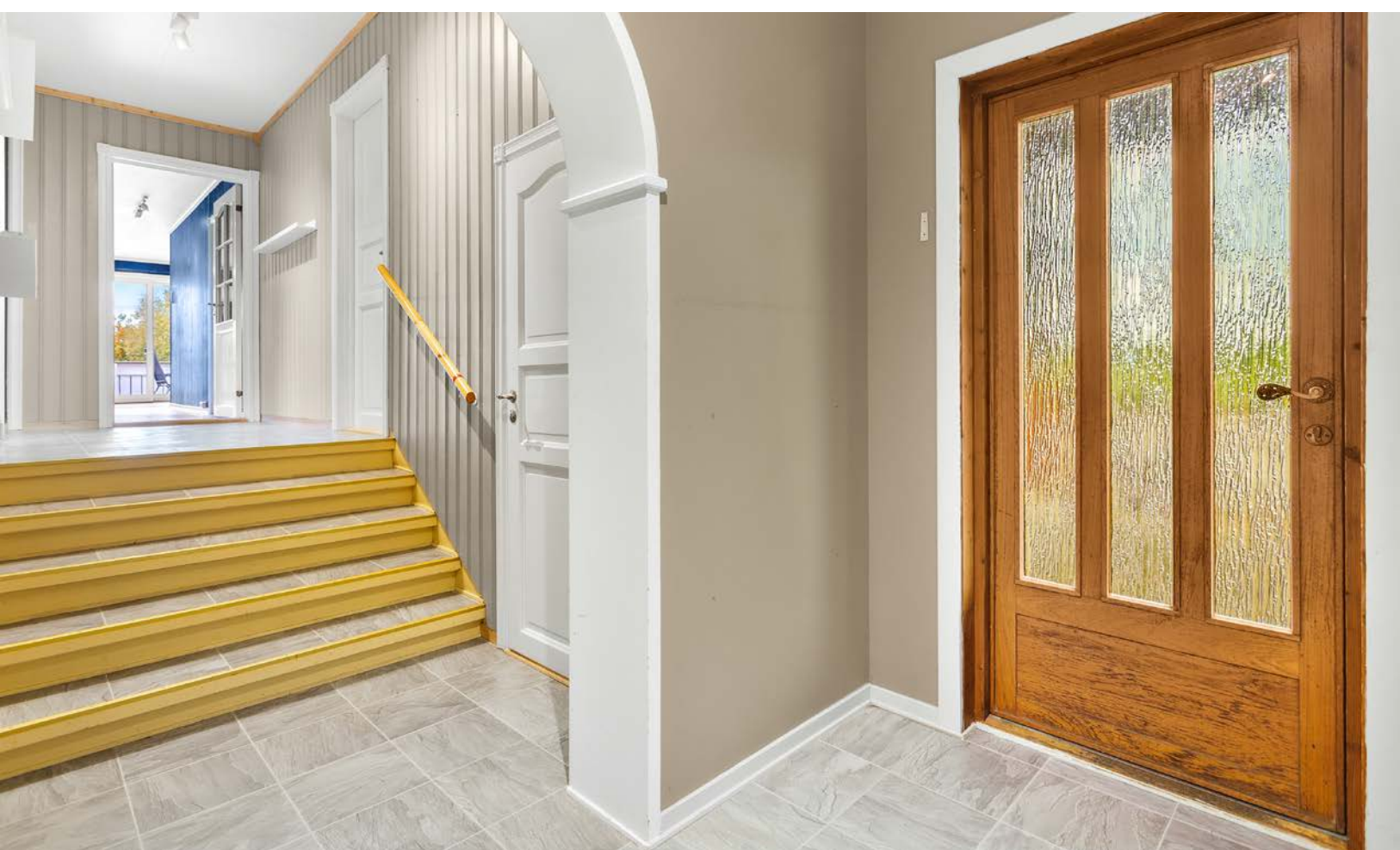








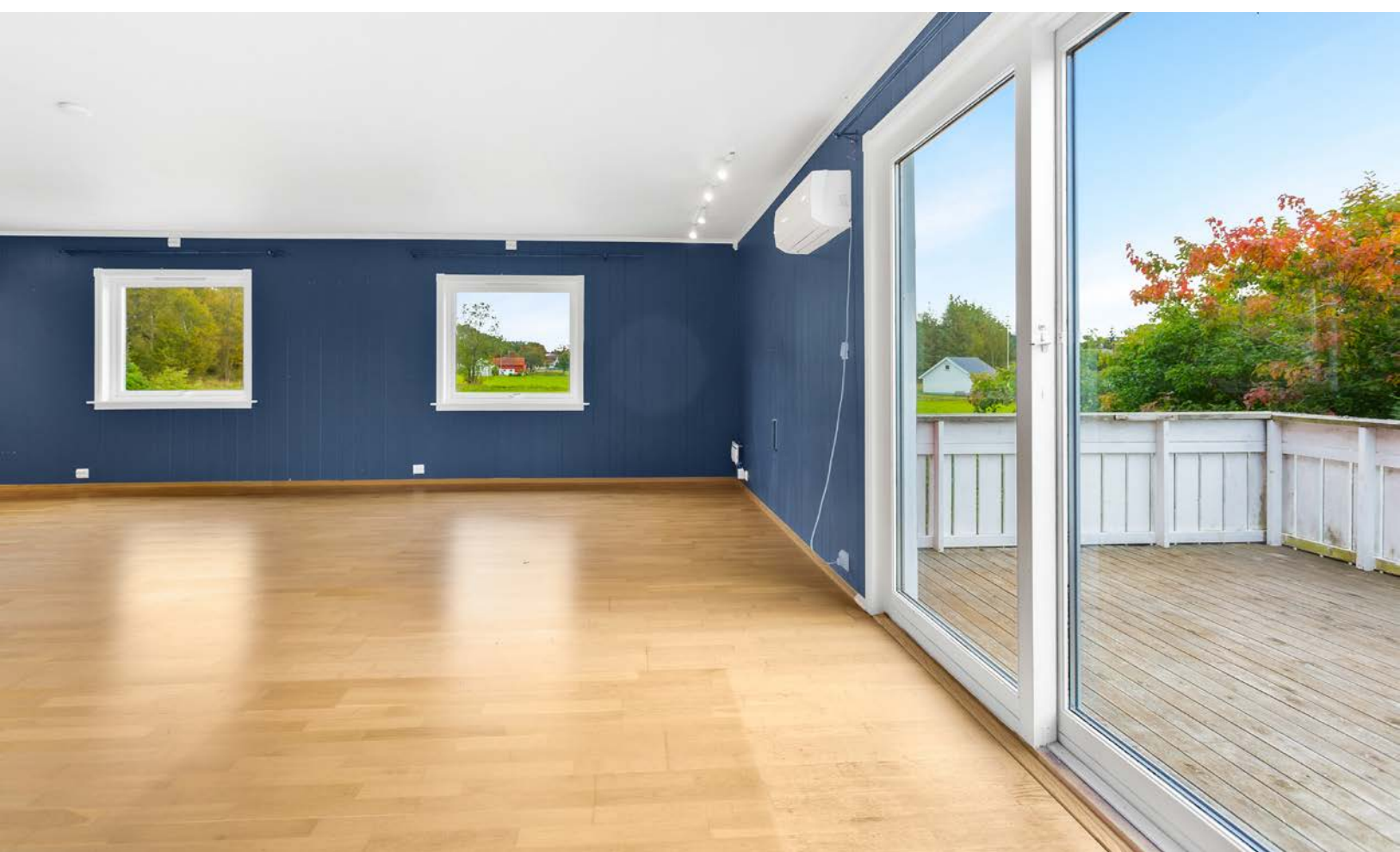




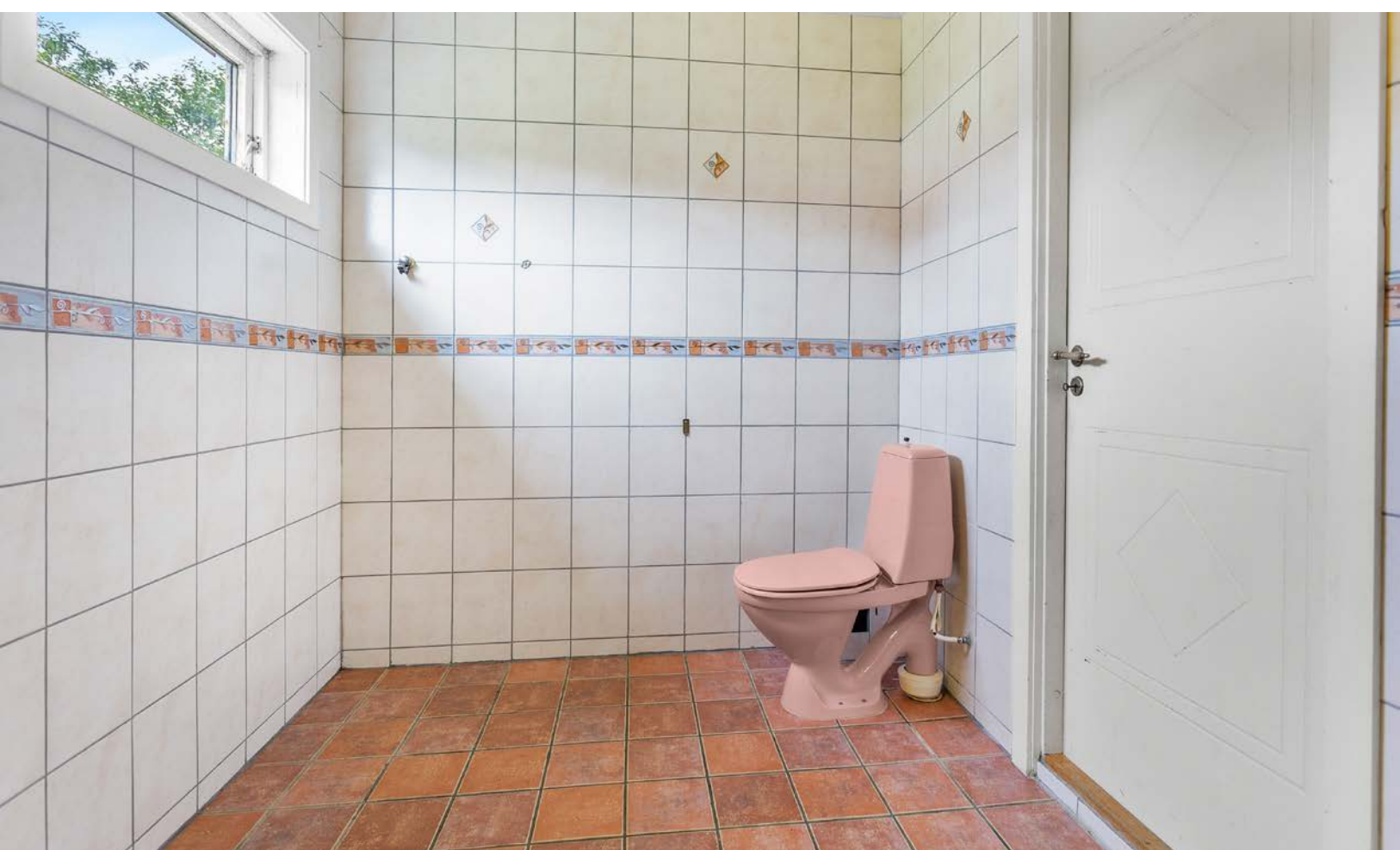






































# Vedlegg

# Haugsvveien 353

## 7994 LEKA

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1979  
Areal (BRA): 186 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/7239>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom: Bad/vaskerom, kjeller.

##### Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke etablert avtrekk fra rommet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Jevnlige tilsyn anbefales fra kjeller. Dette med tanke på en eventuell negativ utvikling.

#### Rom under terreng: Vegger med åpne murflater

##### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Med bakgrunn i dette må man være forsiktig med utforming og isolering av vegger innvendig uten at det er utført tiltak med fuktsikring utvendig.

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 90 cm.

Det registreres slitte overflater. Det må påregnes overflatebehandling av overflater.

Tiltak anbefales med tanke på rekkverkshøyde.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Håndtak på terrassedør (soverom) er defekt.

Det registreres slitasje i overflater på vinduer/dører av eldre dato.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Ingen avvik registreres.



## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er spor etter mus på kaldloftet.  
Det må påregnes tiltak for å begrense tilgangen for mus.  
Ut over dette er takkonstruksjonen vurdert å være i god stand.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over forventet slitasje med tanke på oppnådd alder.  
Takrenner og nedløpsrør har overgått halvparten av forventet brukstid. Derav TG 2 på konstruksjonen.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.  
Det anbefales derfor etablert snøfangere over områder der det er normalt at det ferdes folk og dyr.

---

## Trapp

### Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var imidlertid ikke et krav da boligen ble oppført.  
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler og mellom trappetrinn. (over 10 cm).  
Det anbefales tiltak for å bedre sikkerheten ved barns bruk av trapp.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.  
Ingen avvik registreres ut over aldringsslitasje på befaringsdagen.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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 eittilsyn) 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.

---

## Våtrom: Bad, 1.etg.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.  
Frem mot en eventuell senere oppgradering anbefales det å bruke dusjkabinett med direkte avrenning til sluket. Dette som et forebyggende tiltak.

#### Oppsummering av ventilasjon

Det er foretatt enkel funksjonstest av avtrekk som fungerer.  
Det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.  
Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørterskel / i nedre del av dør.

---

#### Våtrom: Bad/vaskerom, kjeller.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.  
Dusjkabinett anbefales etablert som et forebyggende tiltak.

## Bygningsdeler med TG-IU

#### Våtrom: Bad/vaskerom, kjeller.

#### Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke vurdert å være nødvendig da vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
3.7.2023

Rapportdato  
20.7.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Christian Rogstad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Leietaker.

Navn: Lisbeth Rogstad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Leietaker.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ståle Hjelmseth      Telefon: 40004462  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Dato: 20.7.2023  
Adresse: Valneskroken 4, 8906      Epost: stale@tft.no  
Brønnøysund



### Informasjon om boligen

Adresse: Haugsveien 353, 7994 Leka

Kommunenr: 5052      Gårdsnr: 9      Bruksnr: 4      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1979

Boligtype: Enebolig

## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkel	64	57	7	Gang/trapp, kjellerstue, soverom, bad.	3 boder.
1. etasje	122	122	0	Entre/gang, bad, stue, kjøkken, trapperom, 3 soverom.	
<b>Totalt</b>	<b>186</b>	<b>179</b>	<b>7</b>		

### Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Jevnlig tilsyn anbefales fra kjeller. Dette med tanke på en eventuell negativ utvikling.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søyle/pilarer (åpen fundamentering)
Det er grunnmur på hoveddel. Tilbygg med entre/ gang, bad, soverom er etablert på pilarer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

### 6.3 Rom under terreng: Vegger med åpne murflater

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Deler av vegger i kjeller har åpne murflater.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Med bakgrunn i dette må man være forsiktig med utforming og isolering av vegger innvendig uten at det er utført tiltak med fuktsikring utvendig.	

### 6.4 Rom under terreng: Utforede vegger.

TG-0

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i noe på kjellerstue. VED fuktsøk i bunnsvill måles det inntil 19,7 vektprosent. Dette er verdier over grenseverdier for dannelse av svertesopp/muggsopp. Ytterligere undersøkelser anbefales.	

### 6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, plattung

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 90 cm. Det registreres slitte overflater. Det må påregnes overflatebehandling av overflater. Tiltak anbefales med tanke på rekkverkshøyde.

## 6.6 Vinduer og dører

TG-2

#### Beskrivelse

Vinduer og dører har 2 lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Ytterdør er datert 1979.  
Vinduer er datert 1989/1991 og 2004.  
Terrassedør stue er datert 1991 og terrassedør på soverom er datert 1989.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

Håndtak på terrassedør ( soverom) er defekt.  
Det registreres slitasje i overflater på vinduer/dører av eldre dato.

## 6.7 Yttervegger

TG-2

Type fasade Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
---	-----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

Oppsummering av yttervegger

Ingen avvik registreres.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
--	-----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
--	----

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er spor etter mus på kaldloftet.  
Det må påregnes tiltak for å begrense tilgangen for mus.  
Ut over dette er takkonstruksjonen vurdert å være i god stand.

## 6.9 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over forventet slitasje med tanke på oppnådd alder.  
Takrenner og nedløpsrør har overgått halvparten av forventet brukstid. Derav TG 2 på konstruksjonen.

## 6.10 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
Ingen avvik registreres på befaringdagen.	

## 6.11 Taktekking

TG-1

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekkingen er av ukjent alder.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
Ingen avvik er registrert på befaringdagen.	

## 6.12 Utstyr på tak

TG-2

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ikke kontrollerbart
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja



Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Det anbefales derfor etablert snøfangere over områder der det er normalt at det ferdes folk og dyr.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

## 6.14 Ildsted/Skorstein

TG-1

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Det er etablert vedovn på stue.  
Sotluke i kjeller.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet har profilert innredning fra byggeår. Rommet har laminat på gulv og panelplater på vegger.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk over stekesonen fungerer ved en enkel funksjonstest.	

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Trapp

TG-2

Beskrivelse	
Trapp til kjeller er i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	
<p>Det mangler håndløper på veggen. Dette var imidlertid ikke et krav da boligen ble oppført. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler og mellom trappetrinn. (over 10 cm). Det anbefales tiltak for å bedre sikkerheten ved barns bruk av trapp.</p>	

## 6.18 Avløpsrør

TG-0

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	
<p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p>	

## 6.19 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen avvik registreres ut over aldringsslitasje på befaringsdagen.	

## 6.20 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Årstall for arbeider er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

## 6.21 Varmtvannsbereder

TG-1

#### Plassering bereder

På bad/vaskerom i kjeller

#### Fundament

Plassert på gulv

#### Årstall

2022.

#### Størrelse

190 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.  
Ingen avvik registreres på befaringsdagen.

## 6.22 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

#### Oppsummering av ventilasjon

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik vedrørende boligens ventilasjon

## 6.23 Våtrom: Bad, 1.etg.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Badet har flis på gulv og vegger.  
Badet benyttes med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

#### Oppsummering av overflater

TG-0

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende ved forhøyet terskel.  
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenning til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med forhøyet dørterskel.  
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Frem mot en eventuell senere oppgradering anbefales det å bruke dusjkabinett med direkte avrenning til sluket. Dette som et forebyggende tiltak.</p>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det dusjkabinett, servantskap ,med nedfelt servant, gulvmontert klosett og opplegg for vaskamaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er foretatt enkel funksjonstest av avtrekk som fungerer. Det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.</p> <p>Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørterskel / i nedre del av dør.</p>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Hulltaking er foretatt fra entre inn mot bad/dusjsone.	

### Dokumentasjon

## 6.24 Våtrom: Bad/vaskerom, kjeller.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet har flis på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenning til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med oppbrett på belegget rundt vegger og inn under dørterskel.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Dusjkabinett anbefales etablert som et forebyggende tiltak.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det varmtvannsbereider, servantskap med servant, gulvmontert klosett, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Det er ikke etablert avtrekk fra rommet.

Utbedringskostnader ventilasjon

Under 10 000

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke vurdert å være nødvendig da vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.25 Øvrig: Tilleggsbygninger

#### Beskrivelse

Fjøs:  
Fjøset har et ca areal på 320 m<sup>2</sup>. Silodelen er noe slitt og det må påregnes vedlikehold.  
Øvrig del av fjøs er vurdert i bra stand, alder tatt i betraktning.

Garasje:  
Garasjen har et gulvareal på ca 179m<sup>2</sup>. Fremstår i god stand på befaringsdagen.

Tilleggsbygninger omhandles ikke av tilstandsrapporten og er kun omtalt med oppmåling av bygninger.

## 6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Haugsveien 351 7994 LEKA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
Areal (BRA): 151 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

8

TG-1

10

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/6931>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Erfaringsmessig er det benyttet goudron (asfalmaling) som fuktsikring.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over forventet slitasje med tanke på oppnådd alder.

Nedløpsrør er fjernet i forbindelse med etablering av ny kledning.

Nedløpsrør må monteres for å begrense vannsøl på kledningen.

#### Taktekking

##### Oppsummering

Tekkingen og undertak har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det anbefales å planlegge en oppgradering av taktekingen.

Ved en oppgradering anbefales det å kontrollere takkonstruksjonen i forhold til lufting av konstruksjon med skråtak. Ved en oppbygning må det påses at undertaket er diffusjonsåpent, dette for å unngå kondensering i konstruksjonen.

Det må påregnes skifte av vindskibord og isbord på taksida mot nordøst.

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti og over terrasse.

Det må også påses at det er godkjent takstige til pipe for feier.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipa er pr dags dato ikke tilkoblet ildsted.

Pipa er innkledd på alle sider i 2.etg.

På 2 sider i kjeller.

Alle sider er åpen i kjeller.

Med bakgrunn i innkledd sider av pipa samt alder må det foretas kontroll av det lokale brann/feievesen før en eventuell tilkobling av ildsted. Det er krav om at teglsteinspiper skal ha 4 sider synlig for kontroll. Dette forutsatt at det ikke er foretatt tiltak vedrørende røykeløp med eksempelvis nytt foringsrør.

Om det er foretatt tiltak vedrørende røykeløp i pipe, skal det allikevel være mulig å inspisere 2 sider av pipa.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trappa er ikke ikke ferdig rehabilitert på befaringdagen.

Det forutsettes at trappa er oppført med rekkverk mellom 1.etg og loft og at det er etablert håndløper.

Rekkverkhøyde skal minimum være 90 cm.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
3.7.2023

Rapportdato  
20.7.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Christian Rogstad

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Leietaker.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Selgers egenerklæring er pr dags dato ikke utfylt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ståle Hjelmseth      Telefon: 40004462  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Dato: 20.7.2023  
Adresse: Valneskroken 4, 8906      Epost: stale@tft.no  
Brønnøysund



### Informasjon om boligen

Adresse: Haugsveien 351, 7994 Leka  
Kommunenr: 5052      Gårdsnr: 9      Bruksnr: 4      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: - Ukjent  
Boligtype: Enebolig

## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	50	0	50	4 boder, gang/trapp.	
1. etasje	59	59	0	Entre/gang, stue, spisestue, kjøkken og bad.	
2. etasje	42	42	0	Gang/loftstue, 3 soverom.	
<b>Totalt</b>	<b>151</b>	<b>101</b>	<b>50</b>		

### Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	
<p>Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>Erfaringsmessig er det benyttet goudron (asfalmaling) som fuktsikring.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p>	

### 6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
<p>Det registreres stedvise riss/ sprekker i grunnmuren.</p> <p>Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.</p> <p>Igjenpushing anbefales.</p>	

## 6.3 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
<p>Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.</p>	

## 6.4 Vinduer og dører

TG-0

Beskrivelse	
<p>Vinduer i 1.etg og 2.etg består av 2 lags glass. Terrassedør i 2.etg har vindu med 2 lags glass. Ytterdør med 2 lags glass. Vinduer i kjeller består av 1 lags glass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vinduene og dørene i 1.etg og 2.etg er datert 2021. Vinduer i kjeller er fra opprinnelig byggeår.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
<p>Vinduer i 1.etg og 2.etg fremstår uten avvik. Vinduer i kjeller har slitasje oi overflater. Derav TG 2.</p>	

## 6.5 Yttervegger

TG-0

Type fasade	Liggende kledning
-------------	-------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendige fasader er oppgradert i perioden 2021 - 2023. Hovedkonstruksjon er etterisolert med 5 cm. Det er etablert nye vindsperrer.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Ingen avvik av betydning er registrert på befaringdagen.	

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Delvis innredet / kaldloft
Konstruksjonen har delvis kaldloft og delvis konstruksjon med skrå kledde himlingsflater.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Ingen avvik er registrert på befaringdagen.	

## 6.7 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av renner og nedløp

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader ut over forventet slitasje med tanke på oppnådd alder.  
Nedløpsrør er fjernet i forbindelse med etablering av ny kledning.  
Nedløpsrør må monteres for å begrense vannsøl på kledningen.

## 6.8 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

## 6.9 Takteking

TG-2

Type teking	Lakkerte stålplater
-------------	---------------------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
--	-----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
---	------------------

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

#### Oppsummering av takteking

Tekkingen og undertak har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det anbefales å planlegge en oppgradering av taktekingen.

Ved en oppgradering anbefales det å kontrollere takkonstruksjonen i forhold til lufting av konstruksjon med skråtak. Ved en oppbygning må det påses at undertaket er diffusjonsåpent, dette for å unngå kondensering i konstruksjonen.

Det må påregnes skifte av vindskibord og isbord på taksida mot nordøst.

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
--	----

#### Oppsummering av utstyr på tak

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti og over terrasse.

Det må også påses at det er godkjent takstige til pipe for feier.

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Nei
-------------------------	-----

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
---	----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
--	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

Pipa er pr dags dato ikke tilkoblet ildsted.  
Pipa er innkledd på alle sider i 2.etg.  
På 2 sider i kjeller.  
Alle sider er åpen i kjeller.  
Med bakgrunn i innkledd sider av pipa samt alder må det foretas kontroll av det lokale brann/feievesen før en eventuell tilkobling av ildsted. Det er krav om at teglsteinspiper skal ha 4 sider synlig for kontroll. Dette forutsatt at det ikke er foretatt tiltak vedrørende røykeløp med eksempelvis nytt foringsrør.  
Om det er foretatt tiltak vedrørende røykeløp i pipe, skal det allikevel være mulig å inspisere 2 sider av pipa.

## 6.13 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-0

Kjøkkeninnredninger er på befaringsdagen ikke ferdigstilt.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-0

Avtrekk over stekesonen fungerer ved en enkel funksjonstest.

## 6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

## 6.15 Trapp

TG-2

### Beskrivelse

Trappa er fra byggeår og er under rehabilitering. Tappa er ikke ferdigstilt på befaringdagen.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

### Oppsummering av trapp

Trappa er ikke ferdig rehabilitert på befaringdagen. Det forutsettes at trappa er oppført med rekkverk mellom 1.etg og at det er etablert håndløper. Rekkverkshøyde skal minimum være 90 cm.

## 6.16 Avløpsrør

TG-0

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Avløpsrør er i hovedsak utskiftet i perioden 2021 - 2023.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

### Oppsummering av avløpsrør

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt oppgraderinger i perioden 2021 - 2023.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Ingen avvik registreres på befaringsdagen.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elanlegget er totalrehabilitert i 1.etg og 2.etg i 2021 - 2023. Eldre anlegg i kjeller.,	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei



Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Samsvarserklæring foreligger ikke pr dags dato da arbeidet i boligen ikke er slutført.</p> <p>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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

## 6.19 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	
I kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
190 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

Ingen avvik registreres på befaringdagen.

## 6.20 Ventilasjon

TG-1

#### Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

#### Oppsummering av ventilasjon

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på avvik vedrørende boligens ventilasjon

## 6.21 Våtrom: Bad

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert i 2023.  
Er på befaringdagen ikke ferdigstilt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

#### Oppsummering av overflater

TG-0

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.	

## Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Rørvik	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1707230110	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Lisbeth Rogstad	Christian Rogstad
<b>Gateadresse</b>	
Haugsveien 353 og 351	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LEKA	7994
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	24517882

Document reference: 1707230110

## 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

Beskrivelse

Svartsopp på vindu pga tidligere mangel på uttrekk

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 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  
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 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
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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

Grunnet avstand og andre forhold vil eiendommen selges som den står i sin helhet, og noe rydding/vedlikehold må påregnes ut over normalt.

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 forsikringsgiver sitt 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 forsikringsgiver 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisbeth Rogstad	a7ff9e9c3f428045d4494a6 04536bf896d737a6a	21.09.2023 16:56:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Rogstad	500f8dec897844ae0a9d80 5e52a7b84b1d274ad9	21.09.2023 16:58:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1707230110

- 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>

# Haugsvveien 353

## Offentlig transport

🚶 Gutvik kai 41 min 🚶  
Linje 761 12.6 km

✈ Rørvik lufthavn Ryum 1 t 52 min 🚶

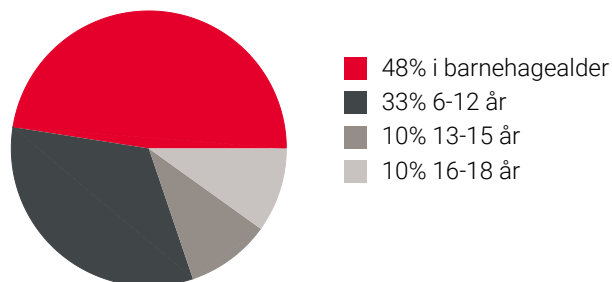
## Skoler

Leka barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 9 min 🚶  
57 elever, 10 klasser 7.3 km

Val videregående skole 1 t 47 min 🚶  
100 elever, 7 klasser 82.3 km

Ytre Namdal videregående skole 1 t 51 min 🚶  
350 elever, 22 klasser 88 km

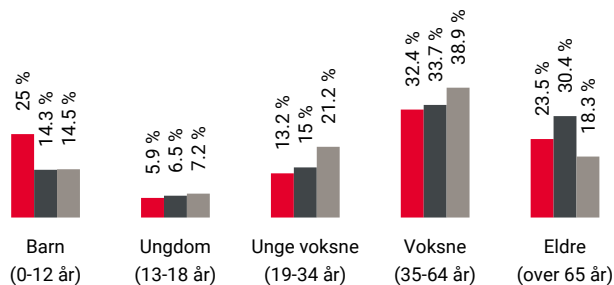
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	3%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haug	66	55
Kommune: Leka	570	434
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Leka barnehage (1-5 år) 10 min 🚶  
29 barn 8.1 km

Kjella barnehage (1-5 år) 50 min 🚶  
9 barn 21.7 km

## Dagligvare

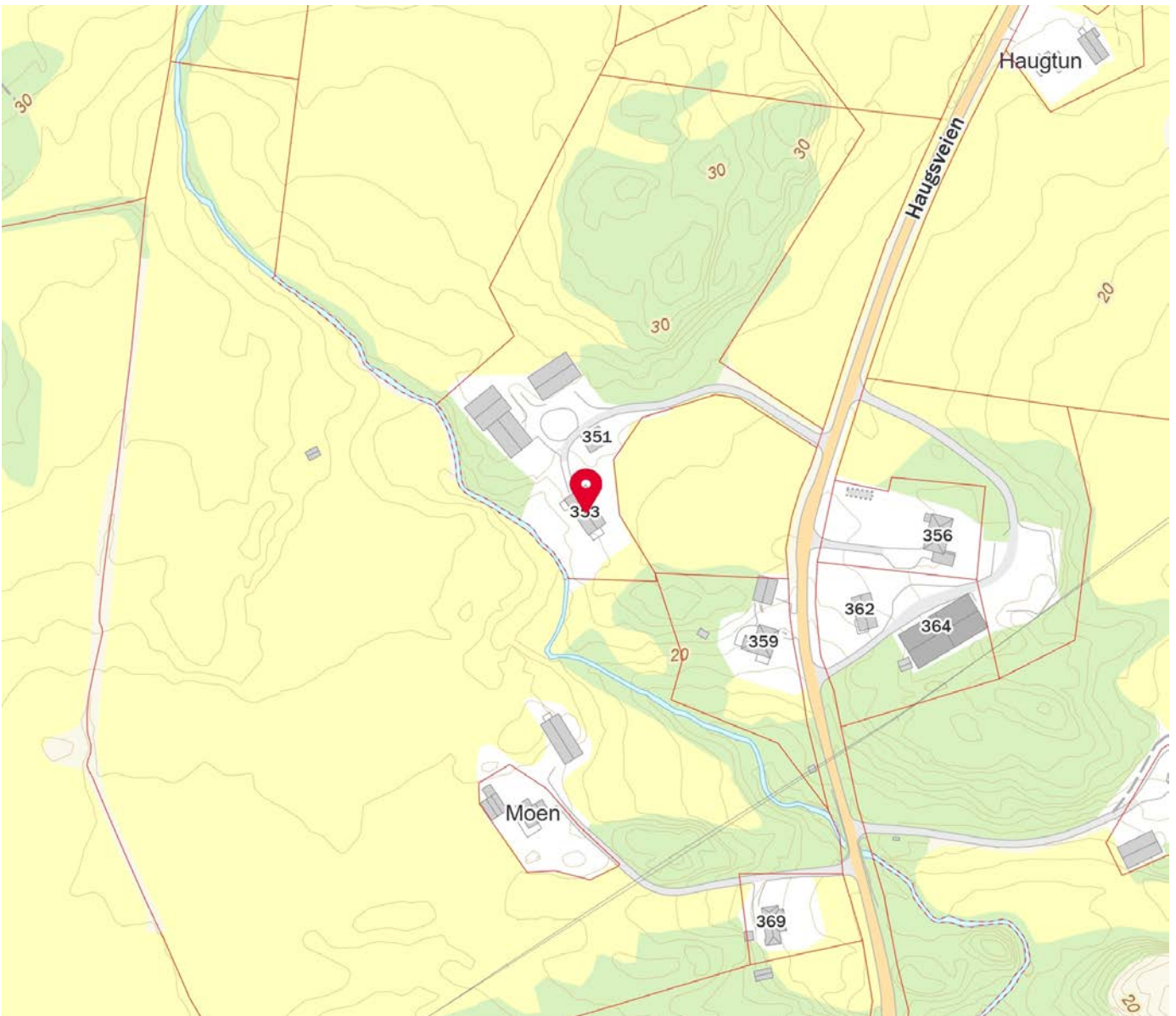
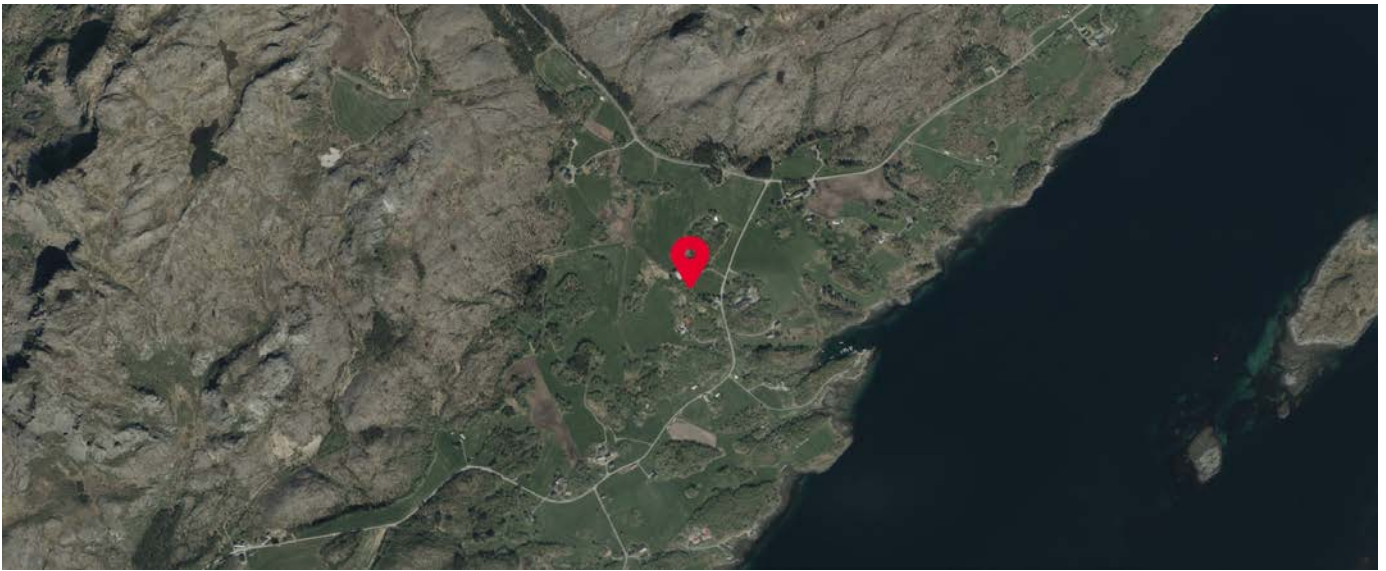
Joker Husby - Leka 8 min 🚶  
Post i butikk, søndagsåpent 6.4 km

Coop Marked Leka 9 min 🚶  
PostNord 7.3 km

## Sport

🏀 Vonheim balløkke 5 min 🚶  
Ballspill 4 km

🏈 Leka stadion 9 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 7.5 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Rørvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
   
 Utskriftsdato: 12.09.2023 09:49
   
 Eiendomsdata verifisert: 12.09.2023 09:49

**GÅRDSKART 5052-9/4/0**
  
 Tilknyttede grunneiendommer:
   
 9/4/0-9/19/0



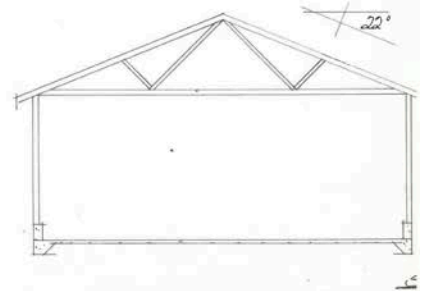
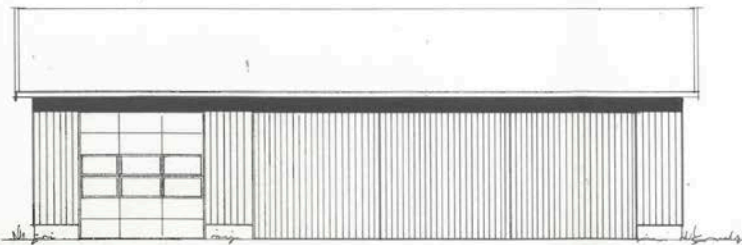
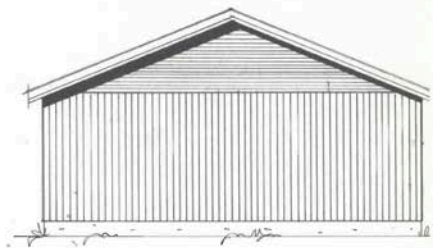
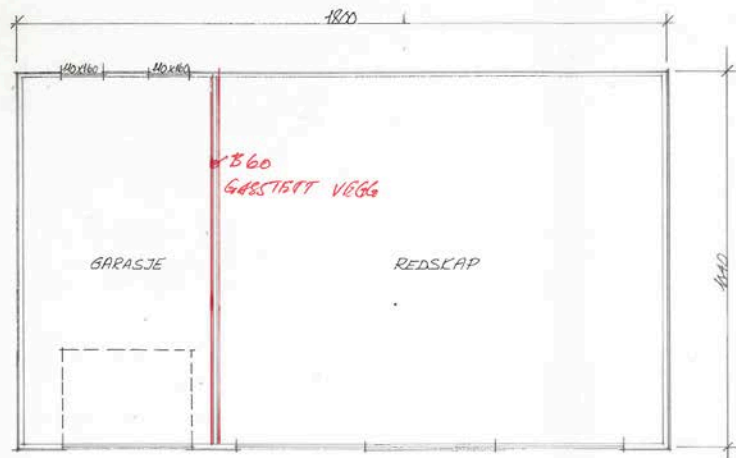
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.4	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	7.7	8.1
	Produktiv skog *	11.5	11.5
	Annet markslag	99.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	4.0	103.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	122.6	122.6

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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

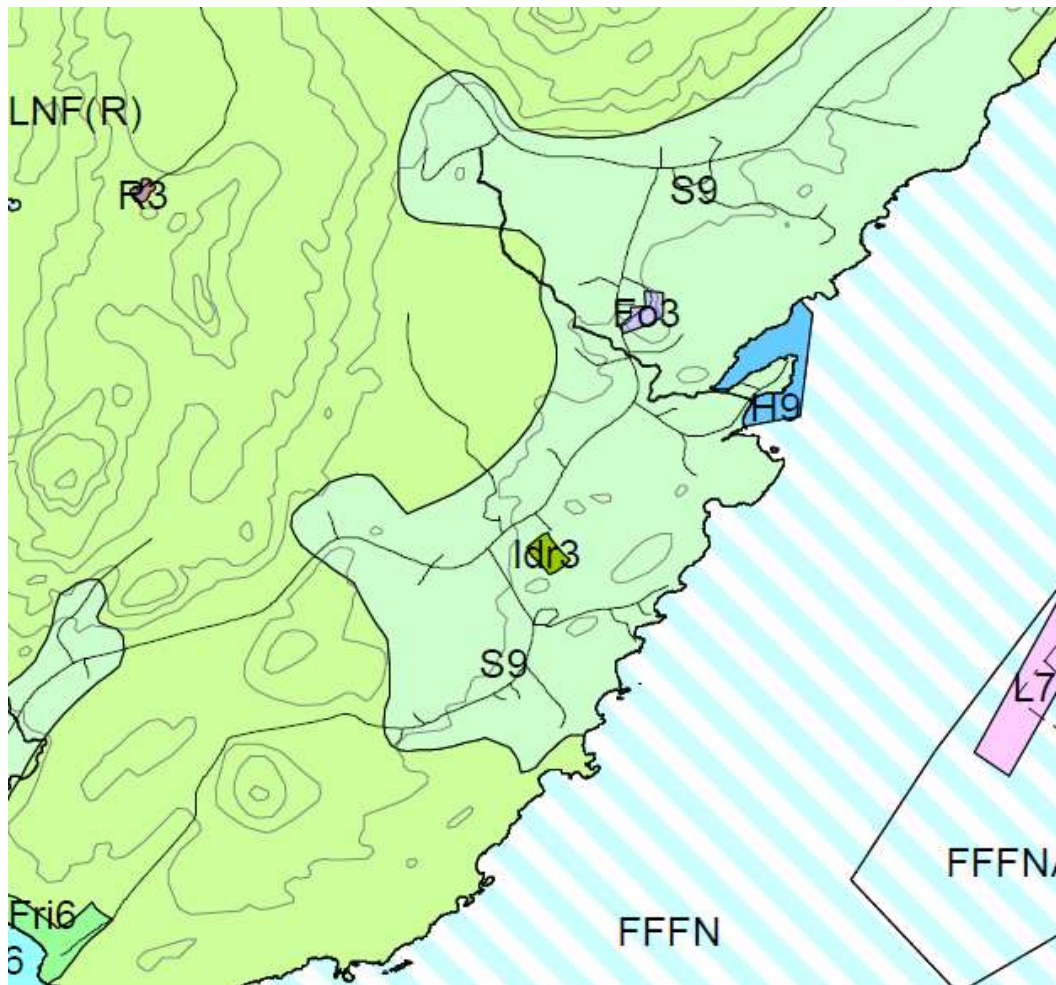
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



Eiendomsmeidler informasjon gnr. 9 bnr. 4 og 19. Leka kommune 5052.

Utsnitt av arealplanen



Eiendommen ligger i et LNF b område S9 Haug.

Boligen er registrert med tatt i bruk. Bygningstegninger ligger vedlagt.

Avkjørsel fra Fylkesvei. Privat vannforsyning og septik.

Tilsyn pipe/ildsted – er i orden. Sist utført da det var fastboende i huset.

Utgifter. Oversikten nedenunder viser betaling pr termin. Vi har 4 terminer. Ingen utestående restanser på kommunale avgifter.





## 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/avgrenskingskabel 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-/tomanns-/fritidsbolig, 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”*

Retts 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 4 500/5 100/5 700 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](http://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)



Retts 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger 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: Haugsveien 353 og 351  
7994 LEKAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anniken Waagø

Oppdragsnummer: 1707230110

Telefon: 971 29 762  
E-post: anniken.waago@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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

22.09.2023

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