



aktiv.

Hemnesveien 302, 8642 FINNEIDFJORD

Enebolig med fri havutsikt og stort potensiale.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Total ink omk.: Kr 1 690 000,-
Årlig festeavgift: Kr 2 400,-
Selger: Tobias Henrik Hjelmseth
Fagermo

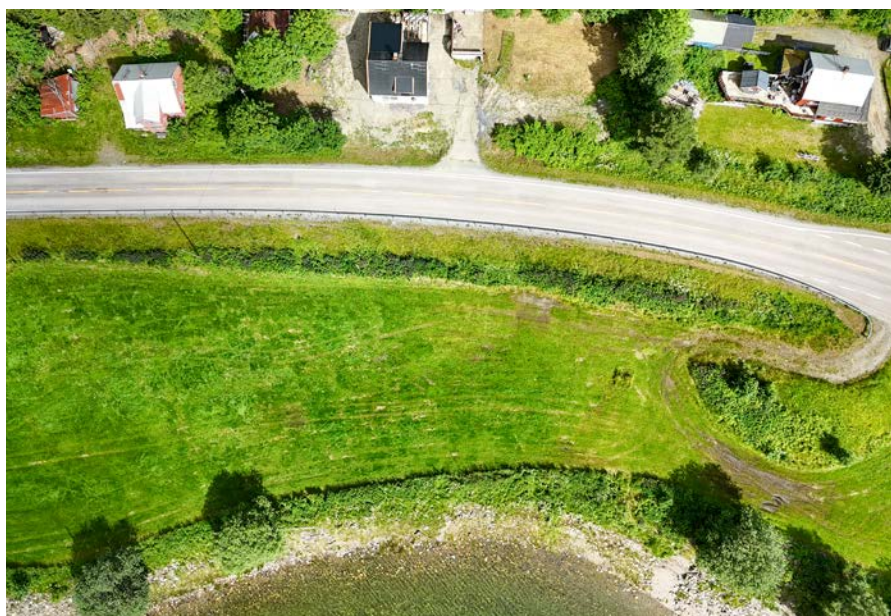
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 148/171 kvm
Tomtstr.: 1079 m²
Soverom: 4
Antall rom: 10
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1802240061

Enebolig med fri havutsikt og stort potensiale.

Enebolig med fri havutsikt og stort potensiale.

- Påkostet en god del den senere i tid rent teknisk
- Luft-til-luft varmepumpe
- Vedfyring
- 4 soverom

Med eiendommen medfølger det rettighet til gangveg til sjøen og båtstø for småbåt.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 41 |
| Nabolagsprofil | 101 |
| Budskjema | 110 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA totalt: 171 m²

TBA: 25 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 m² Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5

1. etasje

BRA-i: 53 m² Kjøkken, Stue, Soverom, Spisestue, Entré

2. etasje

BRA-i: 45 m² Bad/vaskerom, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3

Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² I tilknytning garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Det foreligger ikke tegninger:

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

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig

brukstillatelse på eiendommen.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 18.06.1996.

Tegningene stemmer ikke med hvilken garasje det er som er bygget.

Garasjen som står på eiendommen er halvparten av størrelsen og har en port.

Garasjen er ikke oppført på samme sted som tegningen viser.

Anbefaling:

- Eiendomsmegler anbefaler å søke Hemnes kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at Eiendomsmegler ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1079 m²

Tomtebeskrivelse

Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Festet tomt som har ett areal på ca. 1079 m².

Årlig festeavgift

Kr 2 400

Festetid

Festetid: 99 år.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2030 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er usikkerhet rundt mulighet for innløsning av tomten, da det i festekontrakt, datert 06.10.80, ikke er fastsatt under §3.1. Det må gjøres nærmere undersøkelser vedr. dette i så tilfelle.

Festekontrakt datert

15.10.1980.

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs fylkesvei 808 ca. 1 km vest for Finneidfjord. Fra eiendommen er det godt utsyn til Sørfjorden. Boligen ligger omlag 12 km fra Hemnesberget. Hemnes sentrum med skoler og barnehage, dagligvarebutikk, bensinstasjon, andre forretninger og restauranter.

Området har fine tur- og jaktmuligheter kort vei fra boligen, og et yrende båtmiljø og opparbeid småbåthavn. Eiendommen ligger omlag 27 km fra Mo i Rana sentrum som tilbyr en rekke kultur og rekreasjonstilbud som blant annet: kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1948, bygd over 3 plan. Til boligen hører det med 2 garasjer.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Finneidfjord barnehage (1-5 år)

Bjerka barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Finneidfjord skole (1-7 kl.)

Hemnes sentralskole (1-10 kl.)
Polarsirkelen vgs. - Mjølan
Mosjøen vgs - avd. Marka

Offentlig kommunikasjon

Haugabakken 7 min, Linje 200.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Verditakst

Kr 1 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Bad er renovert/utbedret i 2017 i forbindelse med forsikringsskade. Ref tidligere salgsrapport er dette utført av tidligere eiers forsikring. Det foreligger ikke dokumentasjon. Mulig dokumentasjon kan fremskaffes fra tidligere eiers forsikringsselskap.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse:

Bad er renovert/utbedret i 2017 i forbindelse med forsikringsskade. Ref tidligere salgsrapport er dette utført av tidligere eiers forsikring. Det foreligger ikke dokumentasjon. Mulig dokumentasjon kan fremskaffes fra tidligere eiers forsikringsselskap.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Bad er renovert/utbedret i 2017 i forbindelse med forsikringsskade. Ref tidligere

salgsrapport er dette utført av tidligere eiers forsikring. Det foreligger ikke dokumentasjon. Mulig dokumentasjon kan fremskaffes fra tidligere eiers forsikringsselskap.

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

Ja.

Beskrivelse: Huset har ikke opprinnelig hatt drenering, har vært fuktinnslag/fuktinnsig vegger kjeller. Det er lagt ny drenering i 2023.

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

Ja.

Beskrivelse:

Mindre fukt i vegger, ble oppdaget når huset ble renoverert 2023/2024. Byttet alle vinduer, etterisolert og skiftet kledning. Tak er platetak av eldre dato, har ikke kjennskap til at det er lekkasjer. Vanninntrenging i bakvegg garasje ved større nedbørsmengder.

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

Ja.

Beskrivelse: Ja det er mindre skjevheter i de fleste flater. Sprekker i mur er utbedret og lagt vortepapp og jackofoam plater i forbindelse med dreneringsarbeide.

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

Ja.

Beskrivelse: Det har vært skadedyr, mus. Utvendig er boligen renoverert. Innvendig er boligen ikke renoverert og det må påregnes å finne spor av skadedyr

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: I 2017 etter lyn skade ble el anlegg oppgradert.

Arbeid utført av: IP Elektro

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

Ja.

Beskrivelse: Utført sist 2017 av IP Elektro

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja.

Beskrivelse: Arbeide med vindskier, underkledning, mur utbedring er utført av ufaglært/egeninnsats.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rana Totalservice har etterisolert byttet vinduer og skiftet kledning.

Takrenner utført egeninnsats.

Arbeid utført av Rana Totalservice

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

Ja.

Beskrivelse: Utbygg ved inngang er utført av tidligere eiere en gang på 90 tallet. Har ikke dokumentasjon på dette.

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

Ja.

Beskrivelse: Skadedyr takst

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

Ja.

Beskrivelse Ref kommunedelsplan ligger eiendommen ikke i ras/skredutsatt område.

Innhold

Enebolig: Bad/vaskerom, Gang, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Entré, 5 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 91 m²

Standard

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

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftninger av taktekket og undertaket bør vurderes.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ingen snøfangere på taket. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Musebånd når ikke frem til kledningen.

Det ble observert muselort på kaldloftet. Dette kan tyde på at det ikke er noe funksjon på musebåndene.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utbedringer av musebåndene bør påregnes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Undertaket er misfarget.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befarings, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Det ble observert muselort ved befarings.

Usikker på dimensjoneringen av takkonstruksjonen ved takoppletten.

Det er plassert en bøtte/bolle på kaldloftet som kan tyde på utettheter.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.

Dimensjoneringen av takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere, helst ved hjelp av en fagkyndig.

Utskiftninger av taktekket og undertaket bør vurderes.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer i grunnmuren er ikke utvendig tett.

Det ene vinduet i grunnmuren er tildekt med isolasjon.

Det ene vinduet i gangen er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Utbedringer av vinduer i kjelleren bør påregnes.

Noe vedlikehold kan vurderes.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Enkelte dører bør få utført vedlikehold og justeres.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Omramming og lister rundt vindu mangler.

Konsekvens/tiltak

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Omramming og lister bør monteres.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et

enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det finnes ingen preaksepterte løsninger for gjennomføring av kobberrør i våtsone. Baderomsplaten er skadet ved den ene gjennomføringen bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

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

I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggboks med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerne er montert i kjelleretasjen, uten vanntett membran/tettesjikt på verken vegger eller gulv.

Vannrør er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Vannrør bør festes tilstrekkelig.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det er ikke etablert tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget, utover staking

via sluker.

Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Hver bygning skal ha minst én lufterledning ført til det fri, med mindre det

dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det mangler klemlist over grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Sprekkene i muren skyldes setningsskader, dersom man skal utbedre disse må det først konstateres at bygget ikke lenger er i bevegelse. Dersom bygget ikke lenger er i bevegelse kan sprekkene utbedres.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

Konsekvens/tiltak

Foreta kontroll av brønnvann.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vannkvalitet må dokumenteres

Tomteforhold > Septiktank

Vurdering av avvik:

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

Avløpsanlegget må sjekkes.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Terrassedøren er ikke sikret, da det ikke er noe form for balkong/terrasse utenfor.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter må sikres.

Hovedinngangsdøren er utvendig tett med byggsaum under terskelen av døren.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Terrassedøren må sikres, så man ikke kan falle ned ved bruk av døren.

Hovedinngangsdøren bør utvendig tettes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er en del påbegynte arbeider som ikke er ferdigstilt.

Mangler omramminger og lister på dører/vinduer.

Tapeten har bobler og sprekker.

Glipper mellom laminaten og gulvlist/dørterskel.

Konsekvens/tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes.

Påbegynte arbeider må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

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

Målt avvik i loftsetasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 33 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 33 mm.

Målt avvik i hovedetasjen (kjøkken):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 24 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere

undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Kostnadsestimatet vil variere med tanke på hvilken løsning som benyttes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det ene hullet i pipen i kjelleren er tettet med isolasjon.

Røykrøret er sprukket opp på vedovnen i kjelleretasjen.

Sotluken er full.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas lokal utbedring.

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

Hullet på pipen må tettes på en tilstrekkelig måte.

Røykrøret bør utbedres eller skiftes ut.

Sotluken må tømmes.

Det bør foretas en kontroll av pipe og ildsted ved hjelp av feievesenet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble ved befarings fuktsøkt, og forhøyede fuktverdier ble registrert i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng. Relatert til byggeåret er det trolig ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen, og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng er derfor normalt i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må det utføres tiltak mot kapilærøpsug i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

Det bør etableres ventilert i yttervegger/grunnmur i kjelleretasjen.

Trepanelene med råte må fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det knirker i ved belastning.

Det er liten frihøyde i trappeløpet til kjelleretasjen.

Mangler rekkverk på trappen til kjelleretasjen.

For stor åpning mellom opptrinnene til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn.

Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Bygningsdelen virker å fungere med dette avviket. For å lukke avviket må det monteres håndløper på veggen opp trappen.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Fronter og skapdører tar i skrog/vegg.

Konsekvens/tiltak

Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Utbedringer og justering av fronter og skapdører bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Deler av anlegget er oppgradert i 2017 ifølge boligmappa.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE)

eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank.

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

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

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

Generell kommentar

NB:

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

- Dersom anlegget benyttes til/skal benyttes til permanent elbillading skal krav i FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) § 16 være tilfredsstillt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Forstøtningsmuren til tilbygget mot nord-øst har store skjevheter.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Forstøtningsmuren må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærom (P-rom) og sekundærom (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

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 690 000

Kommunale avgifter

Kr 739

Info kommunale avgifter

Kostnad for kommunale avgifter dekker følgende: Renovasjon og feie/tilsynsgebyr. Det tilkommer husholdningsrenovasjon på kr. 6 232,- pr. år fra HAF.

Det er privat vann og avløp. Det må forventes eventuelle, eller fremtidige kostnader mtp. vedlikehold av privat vanntilførsel, og det samme gjeldende tømning av privat septik.

Formuesverdi primær

Kr 323 645

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 229 852

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, eiendomsskatt, 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 53, bruksnummer 5, festenummer 31 i Hemnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1832/53/5/31:

08.10.1980 - Dokumentnr: 6891 - Forkjøpsrett

Gjelder feste

RETTIGHETSHAVER: ØVRIGE ARVINGER

08.10.1980 - Dokumentnr: 6892 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2022 - Dokumentnr: 44534 - Forbud mot salg uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Hemnes Kommune

Org.nr: 846 316 442

Eiendommen kan pantsettes uten samtykke

Gjelder i 10 år

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det 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.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat vanntilførsel.

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.el.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNFR-formål (areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv).

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

Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av

bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

0 Omkostninger totalt

15 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 690 000 Totalpris. inkl. omkostninger

1 705 100 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 707 900 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det 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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 83 290,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

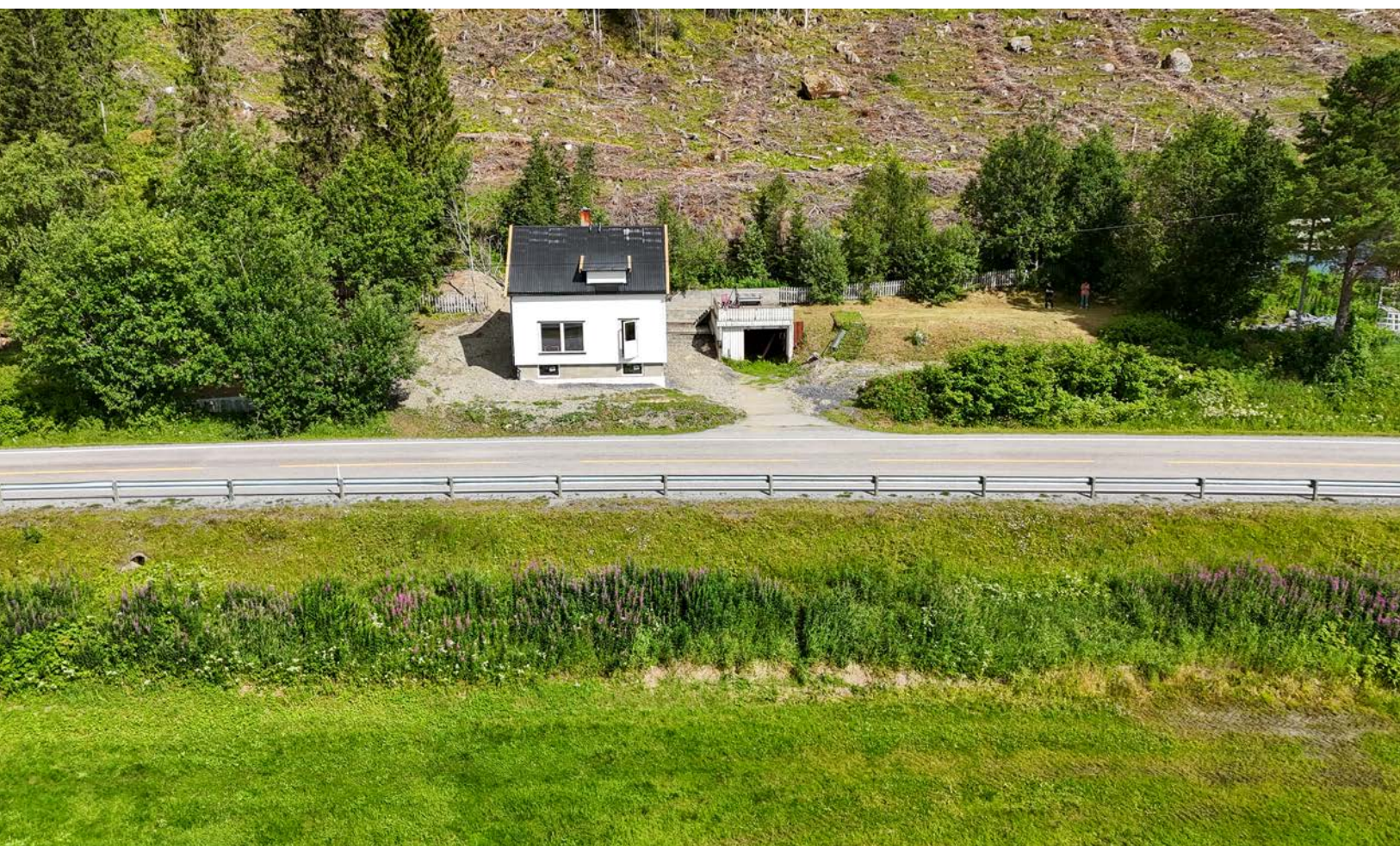
Ansvarlig megler

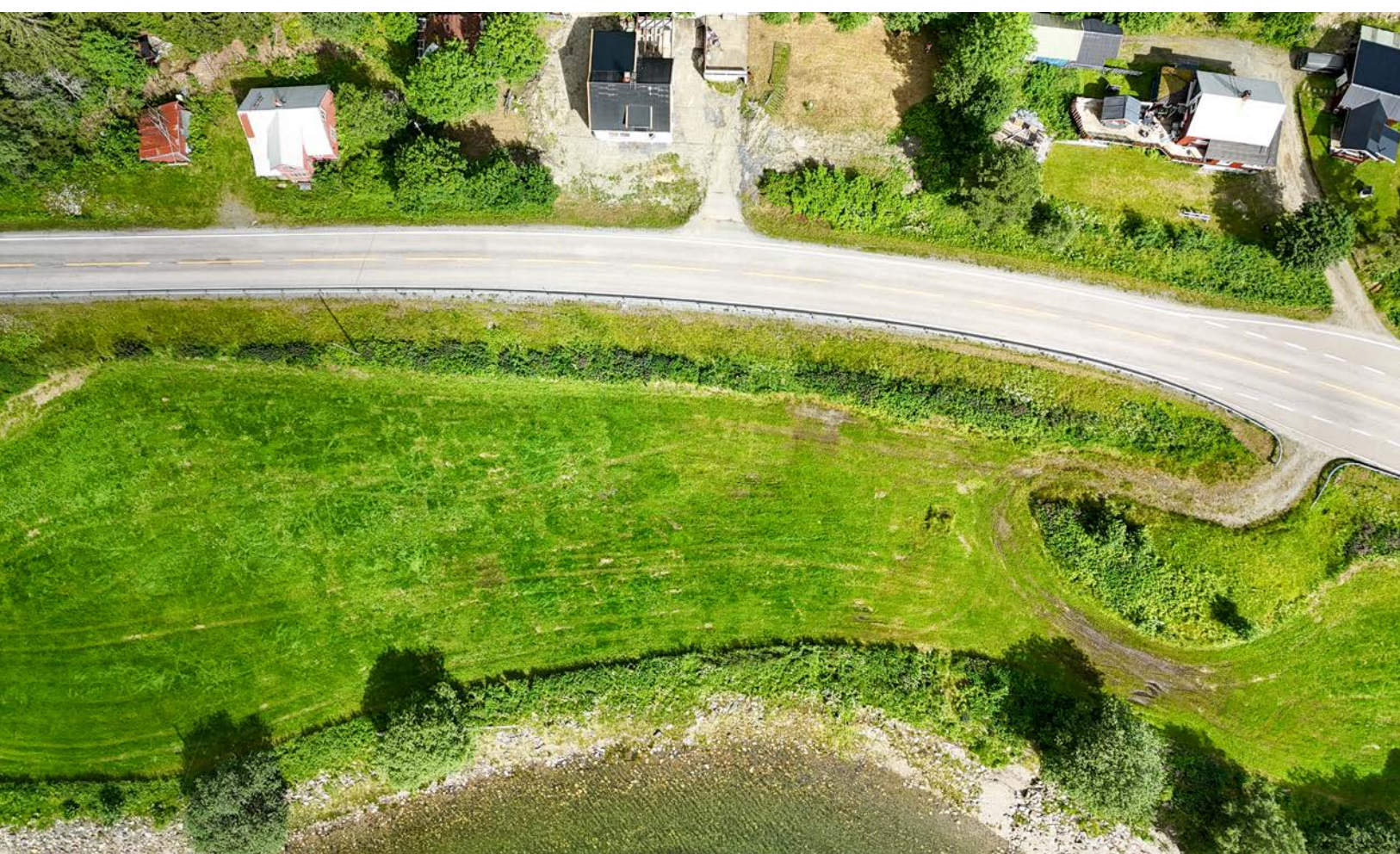
Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

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

Salgsoppgavedato

22.08.2024

































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hemnesveien 302, 8642 FINNEIDFJORD
 HEMNES kommune
 # gnr. 53, bnr. 5, fnr. 31

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 24.06.2024

Rapportdato: 08.07.2024

Oppdragsnr.: 20914-2786

Referansenummer: GP2915

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 239 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 148 m ² |
| Totalpris | 1 600 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 18.06.1996.

Tegningene stemmer ikke med hvilken garasje det er som er bygget.

Garasjen som står på eiendommen er halvparten av størrelsen og har en port.

Garasjen er ikke oppført på samme sted som tegningen viser.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Hemnes kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

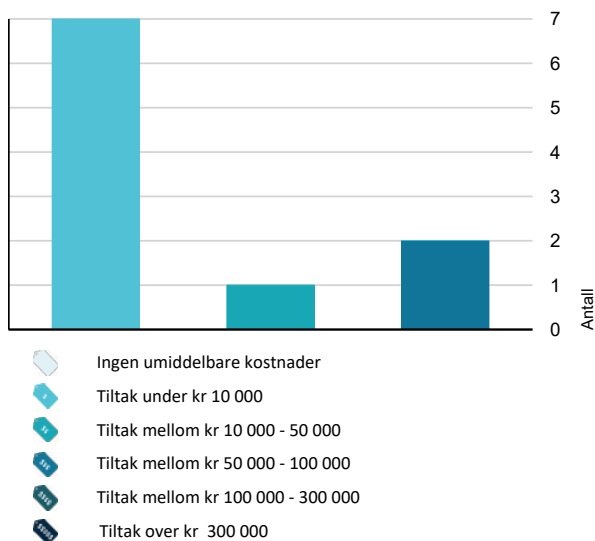
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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

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

-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

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

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

-  **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeår hentet fra tidligere
salgsoppgave.

Anvendelse

Boligen er p.t. ubebodd og klargjort for salg/eierskifte.

Standard

Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte stålplater. Besiktet fra bakkenivå.
Undertak av trobord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftninger av taktekket og undertaket bør vurderes.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Takstige med bøyle til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med topphatt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rustdannelser på pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen snøfangere på taket. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Musebånd når ikke frem til kledningen.

Det ble observert muselort på kaldloftet. Dette kan tyde på at det ikke er noe funksjon på musebåndene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av musebåndene bør påregnes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av trobord.

Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon.

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

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

Det ble observert muselort ved befaring.

Usikker på dimensjoneringen av takkonstruksjonen ved takoppletten.

Det er plassert en bøtte/bolle på kaldloftet som kan tyde på utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.

Dimensjoneringen av takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere, helst ved hjelp av en fagkyndig.

Utsiftninger av taktekket og undertaket bør vurderes.



Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vinduer i grunnmuren er ikke utvendig tettet.

Det ene vinduet i grunnmuren er tildekt med isolasjon.

Det ene vinduet i gangen er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer av vinduer i kjelleren bør påregnes.

Noe vedlikehold kan vurderes.

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Kjellerdør: Isolert tredør.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Terrassedøren er ikke sikret, da det ikke er noe form for balkong/terrasse utenfor. Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter må sikres.

Hovedinngangsdøren er utvendig tettet med byggsaum under terskelen av døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedøren må sikres, så man ikke kan falle ned ved bruk av døren.

Hovedinngangsdøren bør utvendig tettes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Gulv er tekket med laminat og belegg.

Vegger er tekket med malte plater, tapet og trepanel.

Tilstandsrapport

Himlinger er teknet med malte himlingsplater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er en del påbegynte arbeider som ikke er ferdigstilt.
Mangler omramminger og lister på dører/vinduer.
Tapeten har bobler og sprekker.
Glipper mellom laminaten og gulvlistler/dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Påbegynte arbeider må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i loftsetasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 33 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 33 mm.

Målt avvik i hovedetasjen (kjøkken):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 24 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimatet vil variere med tanke på hvilken løsning som benyttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av elementblokker som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen og en kjelleren. Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.

Sotluke montert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det ene hullet i pipen i kjelleren er tettet med isolasjon.

Røykrøret er sprukket opp på vedovnen i kjelleretasjen.

Sotluken er full.

Konsekvens/tiltak

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

Hullet på pipen må tettes på en tilstrekkelig måte.

Røykrøret bør utbedres eller skiftes ut.

Sotluken må tømmes.

Det bør foretas en kontroll av pipe og ildsted ved hjelp av feievesenet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rom under terreng har synlige betongkonstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig. Det ble fuktmålt med pigg i trepanelet på veggen. Forhøyede fuktverdier ble registrert. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29%. Generelt bør ikke fuktigheten i treverket ligge høyere enn 15%.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble ved befaring fuktsøkt, og forhøyede fuktverdier ble registrert i den støpte sålen og grunnmur mot terreng. Relatert til byggeåret er det trolig ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen, og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen og grunnmur mot terreng er derfor normalt i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må det utføres tiltak mot kapilæroppslag i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng. Det bør etableres ventilert i yttervegger/grunnmur i kjelleretasjen. Trepanelene med råte må fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra hovedetasjen til loftsetasjen. Inntrinn er tekket med heldekkende teppe. Høyde på rekkverk: Ca. 82 cm. Åpninger i rekkverk: Ca. 12,5 cm.

Trapp av tre til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det knirker i ved belastning.

Det er liten frihøyde i trappeløpet til kjelleretasjen. Mangler rekkverk på trappen til kjelleretasjen. For stor åpning mellom opptrinnene til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

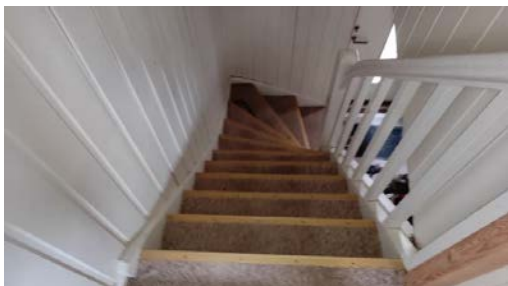
Tilstandsrapport

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Bygningsdelen virker å fungere med dette avviket. For å lukke avviket må det monteres håndløper på veggen opp trappen.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte heltredører, finérdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører bør få utført vedlikehold og justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

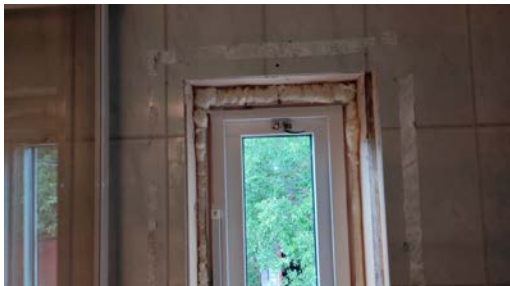
Omrammning og lister rundt vindu mangler.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Omrammning og lister bør monteres.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

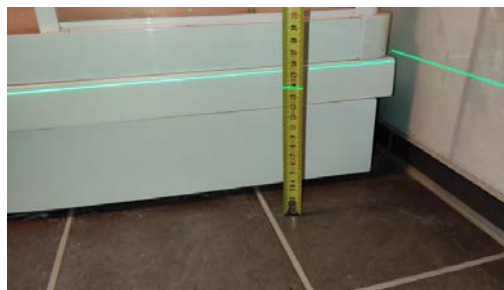
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

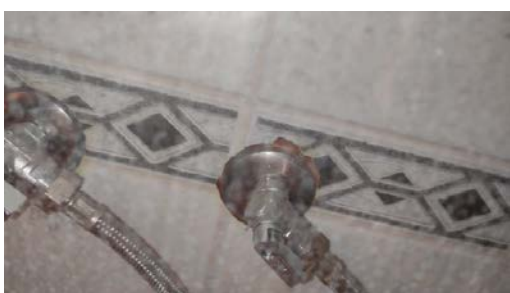
Det finnes ingen preaksepterte løsninger for gjennomføring av kobberrør i våtzone. Baderomsplaten er skadet ved den ene gjennomføringen bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

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

I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggbokse med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

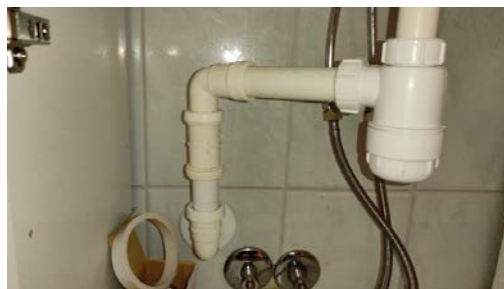
Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.



Kontroll av røropplegg.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskum eller blandebatteri.

Fronter og skapdører tar i skrog/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Utbedringer og justering av fronter og skapdører bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran plassert i kjelleren.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kranner.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerne er montert i kjelleretasjen, uten vannnett membran/tettesjikt på verken vegger eller gulv.
Vannrør er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Vannrør bør festes tilstrekkelig.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget, utover staking via sluker.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 190 liter av merket Høiax fra 2018 plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Deler av anlegget er oppgradert i 2017 ifølge boligmappa.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

NB:

- Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).
- Dersom anlegget benyttes til/skal benyttes til permanent elbillading skal krav i FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) § 16 være tilfredsstillt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Drenering er av nyere dato.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Grunnmursplast med klemlist.

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

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det mangler klemlist over grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

Enkelte yttervegger i kjelleretasjen er kledd innvendig, eventuelle sprek/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

NB!

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene i muren skyldes setningsskader, dersom man skal utbedre disse må det først konstateres at bygget ikke lenger er i bevegelse. Dersom bygget ikke lenger er i bevegelse kan sprekkenes utbedres.

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

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Forstøtningsmuren til tilbygget mot nord-øst har store skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forstøtningsmuren må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via privat brønn fra ukjent dato.

Avløpsrør av ukjent type via septiktanken fra ukjent dato.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Tilstandsrapport

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

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for én bil.

Byggeår

1997

Kommentar

Statens Kartverk. (Garasjen ble byggegodkjent 27.02.1997, og registrert tatt i bruk 02.04.1997).

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som lite vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/yttervegger av betong.

Utvendig tekket med stående kledning.

flatt tak takkonstruksjon av betong uten noen form for tettesjikt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Garasje



Anvendelse

Oppbevaring av redskaper.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Garasjen holder lav standard, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som lite vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur av betong.

Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Bygget er så dårlig stand av det bør rives.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

148 m²/148 m²

Enebolig: Bad/vaskerom, Gang, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Entré, 5 Bod

Andre bygg: Garasje, Garasje
Bruksareal andre bygg: 91 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

| | | |
|---|--------------------------------|------------------|
| Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi | Markedsverdi | 1 600 000 |
| Kr 2 800 000 | | |
| Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. | | |
| <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i> | Konklusjon markedsverdi | 1 600 000 |

Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

| Årlig festeavgift | Sist justert | Oppjustert festeavgift | Kapitalisert verdi (avrundet) | Beregnet (avrundet) |
|-------------------|--------------|------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Kr. 2 400 | 25.10.2021 | Kr. 2 435 | Kr. 60 000 | Kr. |

Kommentar

Årlig festeavgift er opplyst av eier.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et landlig boligområde.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendomnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Hemnesveien 282 ,8640 HEMNESBERGET 168 m ² 1985 3 sov | 04-08-2021 | 2 600 000 | 2 850 000 | 0 | 2 850 000 | 16 964 |
| 2 Haugabakken 20 ,8642 FINNEIDFJORD 160 m ² 1975 3 sov | 09-10-2022 | 2 500 000 | 2 500 000 | 0 | 2 500 000 | 15 625 |
| 3 Hemnesveien 302 ,8642 FINNEIDFJORD 96 m ² 1948 4 sov | 24-10-2021 | 1 400 000 | 1 285 000 | 0 | 1 285 000 | 13 385 |

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Tømming av septik (Beløp for kommunale eiendomsgebyr for inneværende år): | Kr. | 739 |
| Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren: | Kr. | 10 000 |
| Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbetøp estimert av takstingeniøren): | Kr. | 750 |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren: | Kr. | 13 000 |
| Festeavgift (opplyser eier): | Kr. | 2 400 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 27 000 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 450 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 200 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 2 250 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 280 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 100 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 180 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 70 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 90 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | -20 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 410 000

Tomteverdi

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

| | | |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 400 000 |
|-------------------|-----|---------|



| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 400 000 |
|----------------------------|------------|----------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 2 800 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loftsetasje | 45 | | | 45 | | 6 | 51 |
| Hovedetasje | 53 | | | 53 | | | 53 |
| Kjelleretasje | 50 | | | 50 | | | 50 |
| SUM | 148 | | | | | 6 | 154 |
| SUM BRA | 148 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Loftsetasje | Bad/vaskerom , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 | | |
| Hovedetasje | Kjøkken , Stue , Soverom , Spisestue , Entré | | |
| Kjelleretasje | Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Garasje | | 23 | | 23 | 25 | | 23 |
| SUM | | 23 | | | 25 | | 23 |
| SUM BRA | 23 | | | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 18.06.1996.
Tegningene stemmer ikke med hvilken garasje det er som er bygget.
Garasjen som står på eiendommen er halvparten av størrelsen og har en port.
Garasjen er ikke oppført på samme sted som tegningen viser.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Hemnes kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.
Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte.
Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | | 68 | | 68 | | | 68 |
| SUM | | 68 | | | | | 68 |
| SUM BRA | 68 | | | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er regnet ut fra kommunekart da bygget ikke er i forsvarlig stand.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 98 | 50 |
| Garasje | 0 | 23 |
| Garasje | 0 | 68 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|------------------|
| 24.6.2024 | Thomas Dikvold | Takstingeniør |
| | Simon Utland-Hansen | Takstmedarbeider |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------------------------|------|------|------|----------------------|------------------------|----------------------------|------------|
| 1832 HEMNES | 53 | 5 | 31 | 0 | 1079 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |
| Adresse | | | | Festekontrakt | Neste justering | Utløpsdato | |
| Hemnesveien 302 | | | | 01.01.1981 | | 01.01.2080 | |
| Hjemmelshaver | | | | | | | |
| Fagermo Tobias Henrik Hjelmseth | | | | | | | |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs fylkesvei 808 ca. 1 km vest for Finneidfjord. Fra eiendommen er det godt utsyn til Sørfjorden. Boligen ligger omlag 12 km fra Hemnesberget. Hemnes sentrum med skoler og barnehage, dagligvarebutikk, bensinstasjon, andre forretninger og restauranter. Området har fine tur- og jaktmuligheter kort vei fra boligen, og et yrende båtmiljø og opparbeid småbåthavn. Eiendommen ligger omlag 27 km fra Mo i Rana sentrum som tilbyr en rekke kultur og rekreasjonstilbud som blant annet: kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNFR-formål (areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv)

Om tomten

Gruset innkjørsel og gårdsplass.
Festet tomt som har ett areal på ca. 1079 m².

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

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



Heftelser

2022/44534-1/200 FORBUD MOT SALG UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

12.01.2022 21.00 GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: HEMNES KOMMUNE

ORG.NR: 846 316 442

Eiendommen kan pantsettes uten samtykke

Gjelder i 10 år

1980/6891-2/72 FORKJØPSRETT

08.10.1980 GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: ØVRIGE ARVINGER

1980/6892-3/72 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

08.10.1980 GJELDER FESTE

FESTETID: 99 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1948, bygd over 3 plan. Til boligen hører det med 2 garasjer.

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

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og tresonitt.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

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

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 1 285 000 | 2021 |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Ukjent | | Fullverdi | | 10 000 |

Kommentar

Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|---|------------|---|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | | Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom | | Dokumentasjon finnes ikke. | Finnes ikke | | Nei |
| Grunnkart | 19.06.2024 | Kart over eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent/eier | | Ingen opplysninger gitt ved befaring. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Bilder | 24.06.2024 | Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi AS | 08.07.2024 | Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde. | Gjennomgått | | Nei |
| Ambita AS | 19.06.2024 | Diverse eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Godkjente bygningstegninger | | Godkjente bygningstegninger av boligen finnes ikke. | Finnes ikke | | Nei |
| Ferdigattest | | Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen. | Finnes ikke | | Nei |
| Diverse samsvarserklæringer | | Samsvarserklæringer er ikke fremvist. | Ikke gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GP2915>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Mo i Rana | |
| Oppdragsnr. | |
| 1802240061 | |
| Selger 1 navn | |
| Tobias Henrik Hjelmseth Fagermo | |
| Gateadresse | |
| Hemnesveien 302 | |
| Poststed | Postnr |
| FINNEIDFJORD | 8642 |
| 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 | 8 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringssselskap | Fremtind |
| Polise/avtalenr. | 33566570 |

Document reference: 1802240061

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: THHF

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad er renover/utbedret i 2017 i forbindelse med forsikringskade. Ref tidligere salgsrapport er dette utført av tidligere eiers forsikring. Det foreligger ikke dokumentasjon. Mulig dokumentasjon kan fremskaffes fra tidligere eiers forsikringsselskap.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Bad er renover/utbedret i 2017 i forbindelse med forsikringskade. Ref tidligere salgsrapport er dette utført av tidligere eiers forsikring. Det foreligger ikke dokumentasjon. Mulig dokumentasjon kan fremskaffes fra tidligere eiers forsikringsselskap.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad er renover/utbedret i 2017 i forbindelse med forsikringskade. Ref tidligere salgsrapport er dette utført av tidligere eiers forsikring. Det foreligger ikke dokumentasjon. Mulig dokumentasjon kan fremskaffes fra tidligere eiers forsikringsselskap.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Huset har ikke opprinnelig hatt drenering, har vært fuktinnsig/fuktinnsig vegger kjeller. Det er lagt ny drenering i 2023.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Mindre fukt i vegger, ble oppdaget når huset ble renover 2023/2024. Byttet alle vinduer, etterisolert og skiftet kledning. Tak er platetak av eldre dato, har ikke kjennskap til at det er lekkasjer. Vanninntrenging i bakvegg garasje ved større nedbørmengder.

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja det er mindre skjevheter i de fleste flater. Sprekker i mur er utbedret og lagt vortepapp og jackofoam plater i forbindelse med dreneringsarbeide.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært skadedyr, mus. Utvendig er boligen renover. Innvendig er boligen ikke renover og det må påregnes å finne spor av skadedyr.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2017 etter lyn skade ble el anlegg oppgradert.

Arbeid utført av

IP Elektro

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, sentralfy, 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 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
- 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

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

Document reference: 1802240061

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Tobias Fagermo | d7c56034c9652b3ea10a15c fd90c2faf12c610b4 | 21.08.2024 18:05:00 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1802240061

- 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>



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1832 - HEMNES
Utskriftsdato / klokkeslett: 17.06.2024 kl. 13:00
Gårdsnummer: 53
Produsert av: Kjetil Sjøvik
Bruksnummer: 5
Attestert av: Hemnes kommune
Festenummer: 31

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festgrunn
 Bruksnavn: DAHLBERG
 Etableringsdato: 09.07.1949
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 53 / 5 / 31

Areal
 1 079 m2

Kommentar
 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---------------|--------|----------------|-------------------------|------------|--------------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver | | 190640 | KATTSTRAND EMMA ANETTE | | STORHAUGVEGEN 1 8642 FINNEIDFJORD | 1 / 1 |
| Fester | | 130500 | FAGERMO TOBIAS HENRIK H | | Falkfloget 19 8610 MO I RANA | 1 / 1 |

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|----------------------|
| 1 | Teig | Ja | 7341440 | 444443 | | 1 079 m2 | Noen fiktive grenser |

Adresser

| Adresstype | Adressenavn | Adressekode | Adressenr | Kretser | Atkomstpunkt |
|------------|-------------|-------------|--------------------------------|---|--------------|
| Vegadresse | Hemmesveien | 1038 | 302 | Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted: | Nei |
| | | | EUREF89 UTM Sone 33 7341442 | 0106 Finneid vest 4 FINNEIDFJORD 10030501 Hemnes 8642 FINNEIDFJORD | |
| | | | 444437 | | |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 17 097 814
Løpnr: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Repr.punkt: Nord: 7341447 Øst: 444447
Bygningsendringstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Bygningsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 22 Vannforsyning: Privat ikke innlagt
Bruksareal totalt: 22
Bruttoareal bolig: 0 Avløp:
Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ramme- og brukstillatelse:
Rammestillatelse: 27.02.1997
Brukstillatelse: 27.02.1997
Midlertidig brukstillatelse: 02.04.1997
Ferdigattest:

| Etasjer | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H01 | 0 | 0 | 22 | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Bruksenheter | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetsstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|--------------|-----------------------|------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| Adresse | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 53/5/31 |

| Kontaktpersoner | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|-----------------|------------------|---------------|------------|---------|
| Tiltakshaver | 188 234 038 | EVEN DAHLBERG | | |

Bygningsnr: 188 234 038
Løpnr: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Repr.punkt: Nord: 7341442 Øst: 444434
Bygningsendringstype: Enebolig
Bygningsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 141 Ant. etasjer: 3
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 141 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ramme- og brukstillatelse:
Rammestillatelse: 27.02.1997
Brukstillatelse: 27.02.1997
Midlertidig brukstillatelse: 02.04.1997
Ferdigattest:

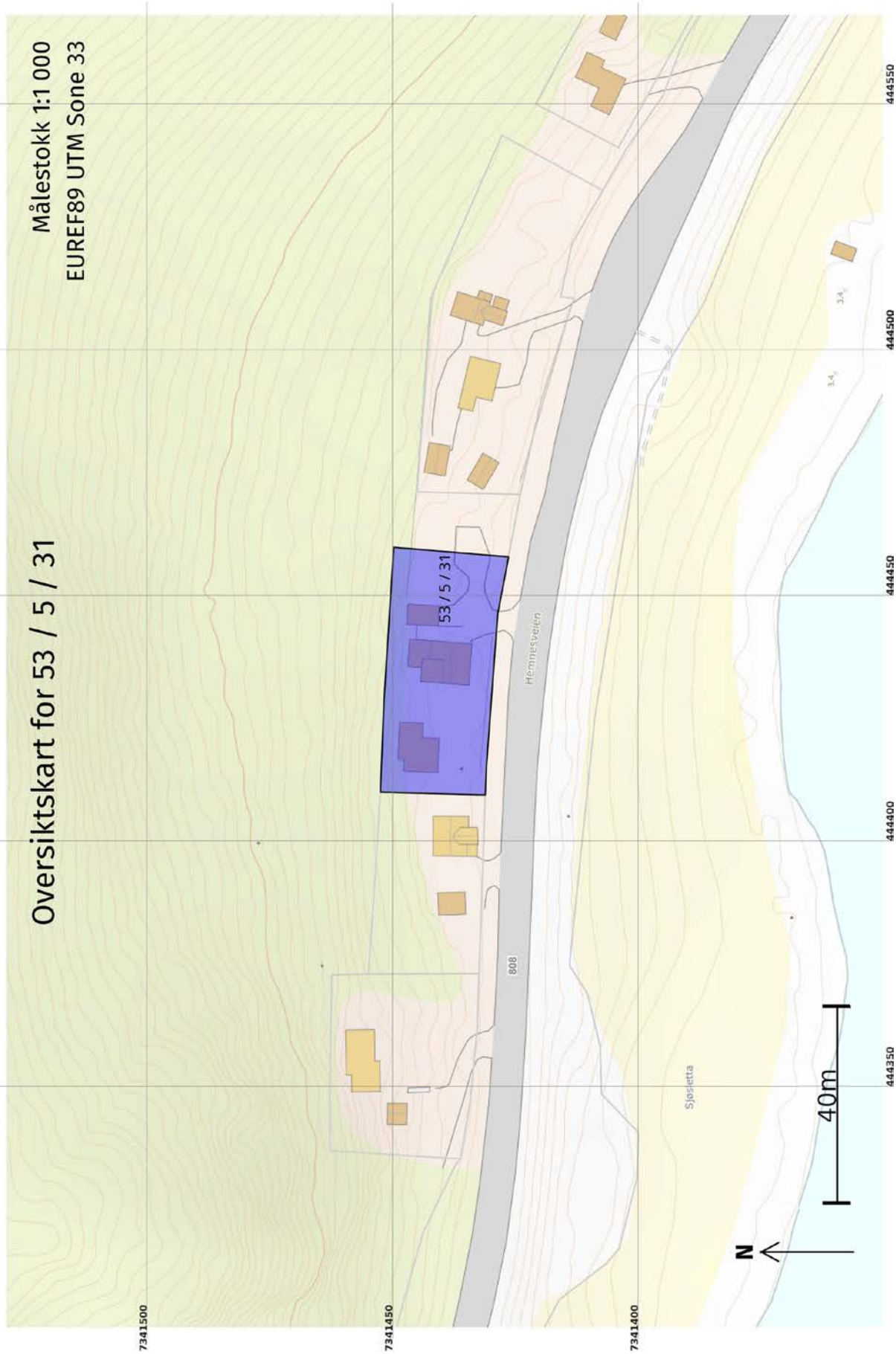
| Etasjer | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H02 | 0 | 40 | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 52 | 0 | 52 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 49 | 0 | 49 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Bruksenheter | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetsstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|--------------|-----------------------|------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| Adresse | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 53/5/31 |

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet | |
|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------|------------|----------------|----------------|------------------------------|------------|----------------|--------------|
| 1038 Hennesveien 302 | H0101 | Bolig | 141 | 0 | 0 | 0 | 0 | 53/5/31 | |
| Bygningsnr: | 188 234 062 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | | | |
| Løpnr: | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | | | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet: | 25 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | | | |
| | Nord: 7341446 Øst: 444417 | Bruksareal totalt: | 25 | Avløp: | | Tatt i bruk: | | | |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | | |
| Bygningstype: | Garasjeuthus anneks til bolig | Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdiggattest: | | | |
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | Alternativt areal: | 0 | | | | | | |
| Energikilder: | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | | | |
| Etasjer | | | | | | | | | |
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
| H01 | 0 | 0 | 25 | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bruksenheter | | | | | | | | | |
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet | |
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 53/5/31 | |

Oversiktskart for 53 / 5 / 31

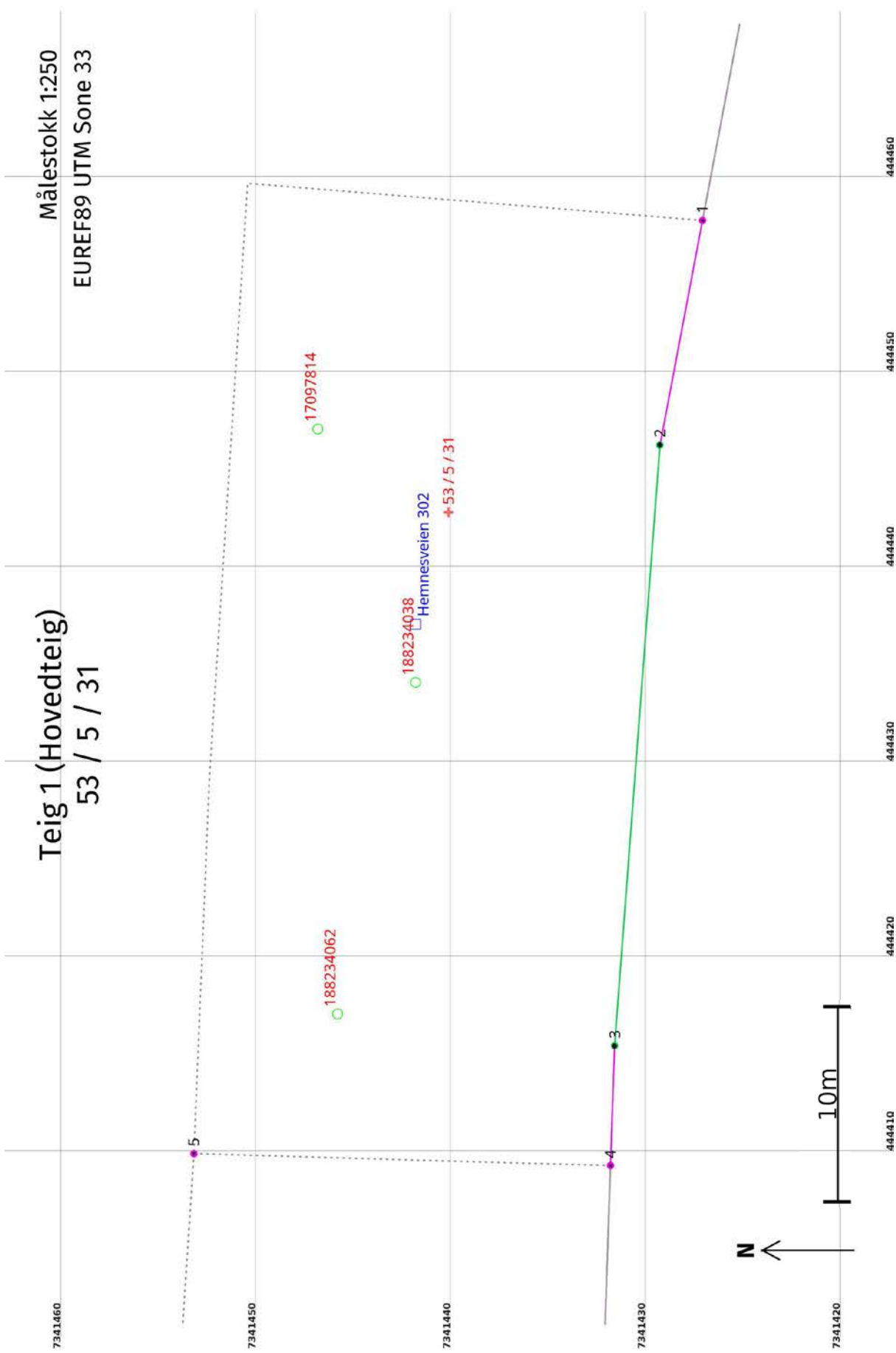
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



17.06.2024 13:00

Matrikelbrev for 1832 - 53 / 5 / 31

Side 5 av 7



Areal og koordinater

Areal: 1 079

Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 33

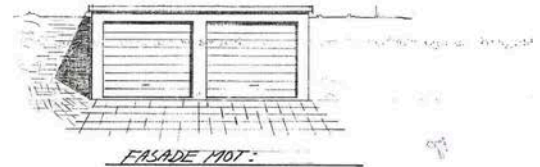
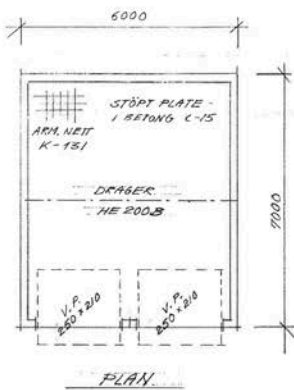
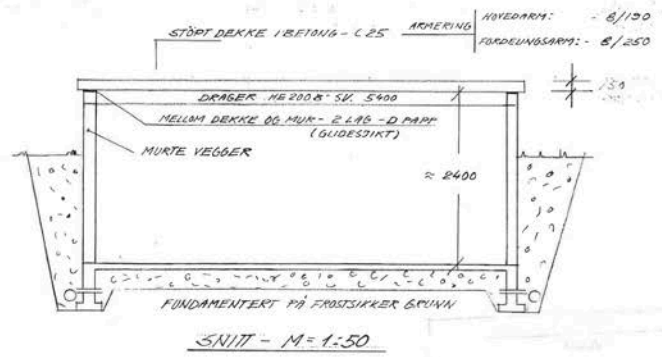
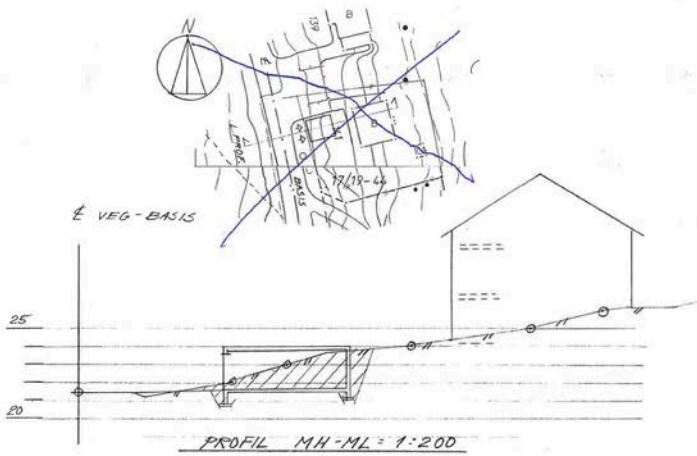
Nord: 7341440

Øst: 4444443

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|--------|------------|------------|--|---|--------------------------|--------|
| 1 | 7341427,28 | 4444457,69 | Geometrisk hjelpepunkt 11,72 | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | |
| 2 | 7341429,47 | 4444446,18 | Umerket 30,89 | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| 3 | 7341431,79 | 444415,38 | Umerket 6,14 | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| 4 | 7341432,00 | 444409,24 | Geometrisk hjelpepunkt 21,37 | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | |
| 5 | 7341453,36 | 444409,85 | Hjelpelinje fiktiv grense 73,24 | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | |



HEMMES KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
30/02038

FRITSTÅENDE GARASJE PÅ TOMT:
PLAN-FASADER - M = 1:100 - SNIIT - M = 1:50
BYGGH:
MH 1221

| | |
|---|---|
|  | Hemnes kommune |
| | Sentrumsveien 1 Telefon: 75 19 70 00 E-post: postmottak@hemnes.kommune.no |
| Dato: 17.06.2024 | |

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Manglende produkt

| | | | | | | | |
|----------|------------------------------------|------|---|------|----|------|--|
| Gnr: | 53 | Bnr: | 5 | Fnr: | 31 | Snr: | |
| Adresse: | Hemnesveien 302, 8642 FINNEIDFJORD | | | | | | |

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.



| | | |
|---|--|------------------|
|  | Hemnes kommune Sentrumsveien 1 Telefon: 75 19 70 00 E-post: postmottak@hemnes.kommune.no | Dato: 17.06.2024 |
| | | |

MEGLEROPPLYSNINGER

7108 Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|----------|------------------------------------|------|---|------|----|------|--|
| Gnr: | 53 | Bnr: | 5 | Fnr: | 31 | Snr: | |
| Adresse: | Hemnesveien 302, 8642 FINNEIDFJORD | | | | | | |

Tilkobling til vann og avløp

| | | |
|---|-----------------------------|---|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad: | | |

| | | |
|--|-----------------------------|---|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad: | | |

Vegadkomst

| | | | |
|-------------|---|-------------------------------------|---|
| Ankomst fra | Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> | Privat veg <input type="checkbox"/> | Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/> |
|-------------|---|-------------------------------------|---|



GJELDENDE PLANSITUASJON

Kommuneplanens areal del



| | |
|--|---|
| <p>Markskil</p> <ul style="list-style-type: none"> Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 1) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 2) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 3) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 4) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 5) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 6) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 7) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 8) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 9) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 10) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 11) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 12) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 13) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 14) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 15) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 16) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 17) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 18) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 19) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 20) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 21) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 22) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 23) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 24) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 25) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 26) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 27) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 28) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 29) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 30) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 31) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 32) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 33) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 34) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 35) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 36) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 37) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 38) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 39) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 40) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 41) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 42) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 43) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 44) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 45) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 46) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 47) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 48) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 49) Byggeområde (PBL 1985 § 20-4, 1. ledd nr 50) | <ul style="list-style-type: none"> Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 1) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 2) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 3) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 4) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 5) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 6) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 7) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 8) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 9) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 10) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 11) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 12) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 13) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 14) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 15) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 16) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 17) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 18) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 19) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 20) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 21) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 22) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 23) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 24) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 25) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 26) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 27) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 28) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 29) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 30) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 31) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 32) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 33) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 34) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 35) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 36) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 37) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 38) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 39) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 40) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 41) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 42) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 43) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 44) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 45) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 46) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 47) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 48) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 49) Byggeområde (PBL 2008 § 10-1 nr 50) |
|--|---|

Kartopplysninger
 Dato for utskrift: 17.06.2024
 Kilde for basiskart: FKB-WMS
 Dato for basiskart:
 Kordinatsystem: UTM zone 32 / Eurof89
 Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse m
 Kartmålestokk 1:5000
 0 50 100 150 200 m

Dokumentavgift er betalt med kr. 100,-
Kana Sorenskrivereambete, Mo, den 8/10 1980.

Festekontrakt for tomt
til bolig, fritidshus,
forretning og industri

DAGBOKFØRT

08. OKT 80 06892

SORENSKRIVEREN I
RANA

FESTEKONTRAKT

§ 1

BORTFESTER: Johan G. Kattsstrand Fødselsnr. 2/6-40
Adresse 8642 Finneidfjord

fester herved bort til

FESTER: Even DAHLBERG Fødselsnr. 251148
Adresse 8642 Finneidfjord

en tomt av sin eiendom

G.nr. 53 b.nr. 5 i Hemnes kommune
Tomtens betegnelse: nr 31 areal: ca. 1000 m²

2) iflg. skylddelingsforretning/målebrev datert

2) Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser: Grensen tar sitt utgangspunkt i kryss i nedsatt sten på nordre side av R-808, hvor Liv Hagaveis tomts østgrense støter til vegen, følger så vegen 56m mot øst, vinkler 90° mot nord og følger denne retning 18m, vinkler 90° mot vest, 56m til den støter mot Liv Hagaveis tomt, hvis østgrense følges til utgangspunktet.

Tomten skal benyttes til Boligformål

2) og overtas av festeren uten/med opparbeidet adkomstvei.

2) med rett til å opparbeide følgende adkomstvei:

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren kr. 150,- pr. år, forskuddsvis, hel/halvårlig, første gang den 1.1.-81
beregnet etter 5 % p.a. av tomteverdien kr. 3000,-

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år, og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Stryk det som ikke passer.

Nr. 44 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 8-79

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er 99 år regnet fra 01.01.81

- 1) Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

- 1) Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.
- 1) Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsefterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy, larm, lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Festeren skal ha gangveg til sjøen på anvist sted, samt rett til båtstø for småbåt. Festeren har også rett til bruk av nåværende sikre vannkilde beliggende ca. 300m i Nordvestlig retning for tomten.

- 1) Stryk det som ikke passer.

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne,

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av festeren

- 1) (herunder gebyr for skylddeling/oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig
- 3) meglervisjon).

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres efter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Finneidfjord den 06.10.80
Gjensan Kattstrand

Som fester:

Finneidfjord den 06.10.80
Evan Dahlberg

Jeg/vi¹ bekrefter² at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt¹ nærvær. Jeg/vi¹ er myndig(e) og bosatt i Norge.

Karl Dahlberg
Vitneunderskrift

Hallvard Kattstrand
Vitneunderskrift

Karl DAHLBERG
Gjentas med blokkbokstaver

Hallvard KATTSTRAND
Gjentas med blokkbokstaver

- 1) Stryk det som ikke passer.
- 2) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autoriser. advokat fullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.
- 3) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager efter opprettelsen.

Nabolagsprofil

Hemnesveien 302

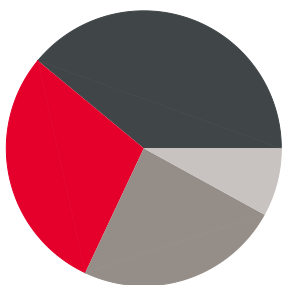
Offentlig transport

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| 🚏 Haugabakken Linje 200, 321 | 7 min 🚶 0.5 km |
| 🚏 Bjerka stasjon Linje F7 | 6 min 🚶 6.4 km |
| ✈️ Mo i Rana lufthavn Røssvoll | 38 min 🚶 |

Skoler

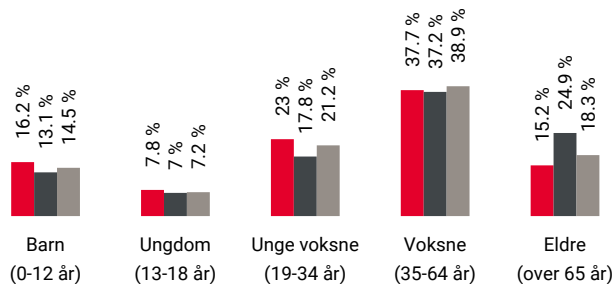
| | |
|--|---------------------|
| Finneidfjord skole (1-7 kl.) 34 elever, 4 klasser | 16 min 🚶 1.2 km |
| Hemnes sentralskole (1-10 kl.) 182 elever, 13 klasser | 13 min 🚶 12.5 km |
| Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser | 30 min 🚶 29.1 km |
| Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser | 50 min 🚶 60.9 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



| |
|------------------------|
| ■ 29% i barnehagealder |
| ■ 39% 6-12 år |
| ■ 24% 13-15 år |
| ■ 8% 16-18 år |

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------------------|-----------|---------------|
| ■ Grunnkrets: Finneid Vest | 203 | 95 |
| ■ Kommune: Hemnes | 4 420 | 2 348 |
| ■ Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

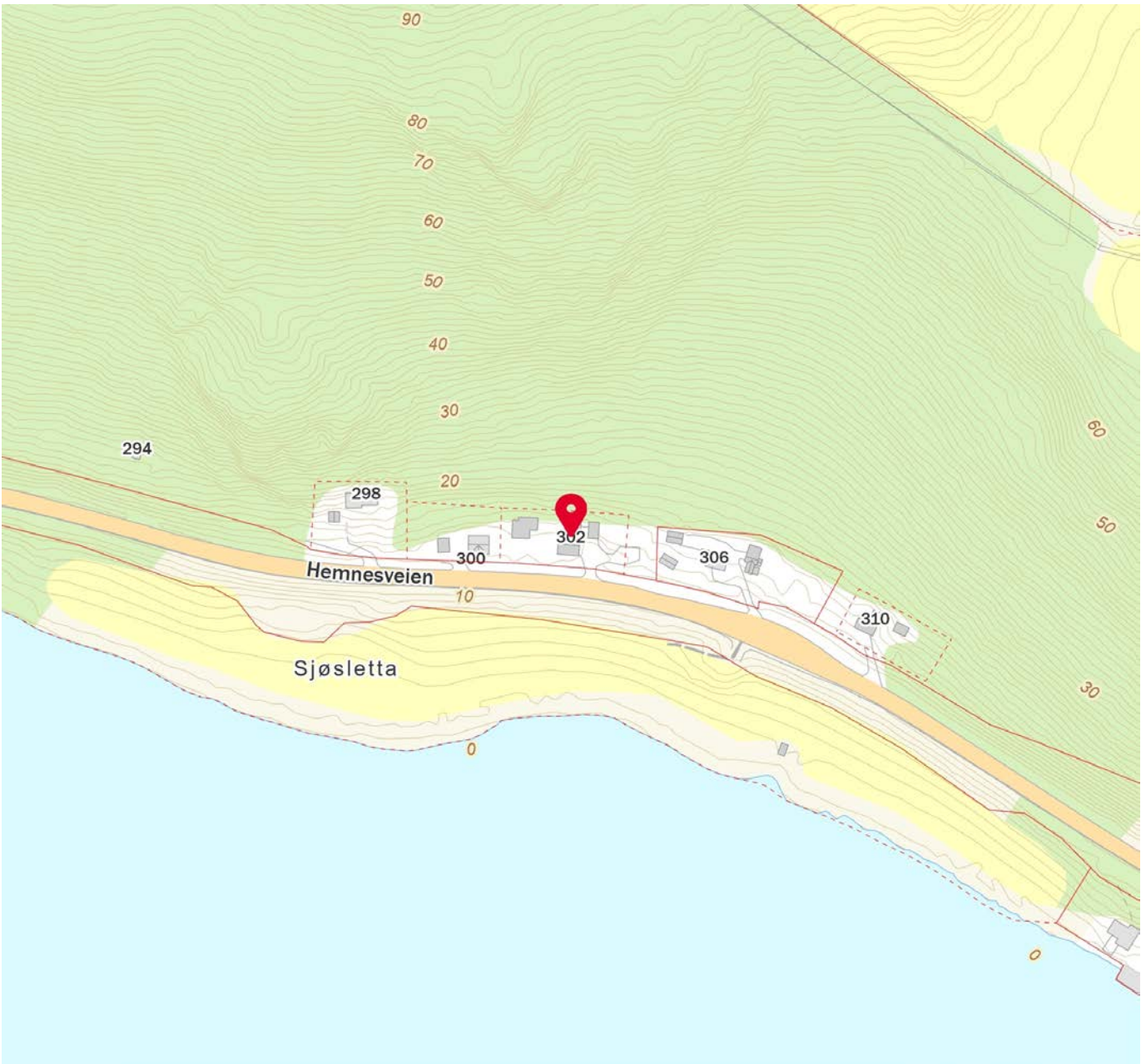
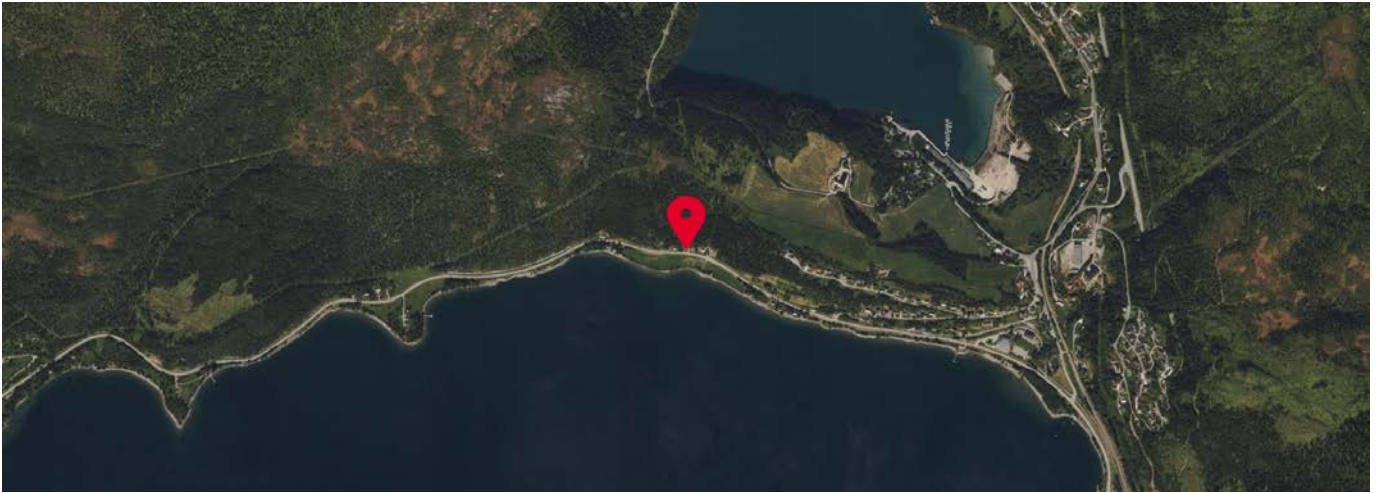
| | |
|--|--------------------|
| Finneidfjord barnehage (1-5 år) 18 barn | 15 min 🚶 1.1 km |
| Bjerka barnehage (1-5 år) 34 barn | 7 min 🚶 7.1 km |

Dagligvare

| | |
|---|---------------------|
| Coop Prix Bjerka Post i butikk, PostNord | 5 min 🚶 6.1 km |
| Coop Prix Hemnesberget Post i butikk, PostNord | 12 min 🚶 12.5 km |

Sport

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Finneidfjord fotballbane Fotball | 15 min 🚶 1.2 km |
| ⚽ Bjerka Ballspill, friidrett | 7 min 🚶 6.9 km |
| 🏊 EasyFit Mo i Rana | 25 min 🚶 |
| 🏊 Feel24 Mo AMFI | 25 min 🚶 |



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hemnesveien 302
8642 FINNEIDFJORD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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