

aktiv.



Movegen 40, 8700 NESNA

Det som tidligere var Bankbygget på Nesna selges nå! Meget stor tomt og solide leieinntekter.



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 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 101 240,-
Total ink omk.: Kr 4 101 240,-
Selger: Steinar Idar Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1922
BRA-i/BRA Total 271/314 kvm
Tomtstr.: 2408.6 m²
Soverom: 6
Antall rom: 26
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1802240110

Det som tidligere var Bankbygget på Nesna selges nå! Meget stor tomt og solide leieinntekter.

Bankbygget på Nesna selges nå!

Godkjent med totalt 3 boenheter, der to av disse leies ut i dag.

Eier bor selv i 2.etg og disponerer loftet.

Det må nevnes at loftet er innredet for å kunne leies ut om ønskelig.

I tillegg kan selvsagt hoveddelen, altså 2.etg leies ut.

Supersentral beliggenhet med gangavstand til "alt"

Stor tomt på ca. 2.4mål med mange muligheter.

Det er laget skisser på både firemannsbolig og åttemannsbolig i tillegg til selve boligen på tomten, i samarbeid med byggherre.

Dette samarbeidet kan videreføres om ønskelig, og alt info om dette kan sendes ved forespørsel.

Nesna har sterk vekst, da det nå er stor næringsvirksomhet i kommunen, både innen lakseoppdrett, industri og turisme.

Dette er ett svært godt investeringsobjekt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	105
Energiattest	111
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 271 m²

BRA - e: 43 m²

BRA totalt: 314 m²

TBA: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Entré/gang, Soverom 1, Kott, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom 2, Bod

BRA-e: 3 m² Bod m/ utvendig adkomst

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entré/gang, Mellomgang, Trappekott/vaskerom , Kjøkken/gang, Soverom , Stue , Bad/wc, Bod (tidligere bankhvelv)

BRA-e: 40 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 89 m² Entré/trappegang, Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Bad/wc/vaskerom, Stue

3. etasje

BRA-i: 44 m² Trapperom, Gang, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Loftstue, Soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

67 m² Terrasse/balkong

Ikke målbare arealer

Ikke målverdige arealer:

1. etasje: 2kvm

2. etasje: 1kvm
Loftetasje: 11kvm
Kjelleretasje 6kvm

Det bemerkes at gulvarealet av takoverbygget trapperepos i 2. etasjen er medtatt som areal (TBA) i arealoppstillingen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

Enebolig med tre boenheter.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke byggetegninger eller ferdigattest på opprinnelig bolig. Opprinnelig bolig er oppført før det ble søknadsplikt.

Det foreligger plantegninger og fasadetegninger ifm. ombygging, tilbygg, fasadeendring og bruksendring, som stemmer med dagens bruk av boligen.

Det foreligger ferdigattest datert 16.05.2022, ferdigattesten omfatter alle søknadspliktige endringer som har blitt gjort.

Det bemerkes at tilbygget garasje er noe større enn det som er oppgitt på tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2408.6 m²

Tomtebeskrivelse

Meget stor og flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Nesna.

Nesna kommune ligger sentralt på Helgelandskysten og har ca. 1800 innbyggere. Kommunesenteret og tettstedet Nesna ligger langs Rv.12, ca. 67 km vest for Mo i

Rana.

Nesna består i tillegg til fastlandet også av øyene Hugløy, Handnesøya og Tomma.

Her bys det på rike naturopplevelser både til havs og på fjellet, og har også et aktivt kultur- og idrettstilbud.

De mest nødvendige servicefasiliteter samt barnehager og skole har man også her.

Nesna er det regelmessig ferje- og hurtigbåtforbindelsen til øyriket på Helgelandskysten, samt også daglige anløp av Hurtigruten i både nord- og sørgående retning.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1922, bygd over 3 plan pluss kjeller.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Nesna barnehage (0-5 år)

Rødstua barnehage (1-5 år)

Rabben barnehage (1-5 år)

Nesna skole (1-10 kl.)

Kristen videregående skole - Nordland

Skolekrets

Nesna skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Kommunedelplan for Nesna sentrum.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av lafteplank og bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning.

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

Verditakst

Kr 4 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja, kun av faglært. Fliser nede er lagt av faglært med våtromssertifikat. Firma Virgis Bygg Mielaika. Bad i hovedetasjen er lagt belegg fra Beleggsenter Mo I Rana Bad i øverste og 1 etage er fra før jeg kjøpte boligen Så det har ikke jeg noe kjenslap til. Men tilstand på disse vil stå i Taksten. Beleggsenter mo i Rana.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. På de 2 nevnte bad er det ny sluk med membran, det var det jeg bestilte, så går utifra at det er ok. Men taksten vil vise.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Hele boligen ombygging er godkjent fra Nesna Komune 05,2022.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja. Ca 2016 ble det feil med kloakken utvendig ved felles kummen ute på plenen, og hele kjelleretasjen ble fylt med avløpsvann. Alle rør ble skiftet nye, fra hus til kloakkkomme på plenen. Også i kjelleren ble gulvet hugd opp og nye rør der også. Dette gjort av Haaland Rør. Gravearbeidet og utvendig nedlegging av rør ble gjort av Nesna Maskinstasjon. Det ble også samtidig gravd ned en kumme og koblet på drenering,dette mener jeg var for å kunne spyle drenering?

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

Ja, kun av faglært. Nesten alle rør er skiftet ut, foruten et Jernrør. Alle rør i leiligheten kjeller er skiftet ut da det ble laget ny leilighet, dette Gjort av Rørco Mo I Rana. 1 etage og 2 etage er rørene skiftet ut. Innfo fra forrige eier, ca 2009. Nåverende eier har komplettert dette fra 2014 Rørco er ansvarlig utførende her også. ang toppleiligheten ble selger fortalt ved kjøp i 2014 at rørene ble skiftet i 2009. Dette utført av Rørco mo i rana sin rørlegger i utskarpn. (Gaute) toppleiligheten er rørene skiftet ut ca 2009 Av Rørco sin rørlegger i utskarpn. Rør til vaskemaskin i aktuell etage er gjort av Nesna

Rørservice. Etter innfo fra Rørco brukte Forrige eier fast mann hos Rørco. Nåverende eier har også brukt Rørco med samme arbeider til hovedsakelig alt rørarbeid. Rørco Mo I Rana, John Arne og deres Rørlegger i Utskarpen. Samt Nesna Rørser i e på toppleiligheten.

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

Ja. Hovedtak begynte og lekket, rundt da eksisterende takvindu i 2016/2017 Hele taket ble skiftet. Det gamle taket ble revet og nytt undertak og yttertak ble skiftet, av merket KAMI tak, fra Gruben Blikk. Garasjetak er proff papp. Men ble etter en meget våt vinter ca 2 -3 små gjennomslag av fukt. Det ble da lagt takplater av Alminium/ stål på hele taket og beslag opp ytteveggen bak kledning og ut ca 20 cm på ståltaket.på dette ble det lagt imp lekre og imp balkongdekke. Da ble Proff pappen undertak, og platene hovedtaket. Dette gjort ca 2017. Etter dette så har det ikke vært noe fuktlekasje. Siden platene er falset kommer det lufting til. garasjen er Godkjen brannsikret med innvendig Gips.

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

Ja. Pipen har fyringsforbud, det må settes inn ny innsats.

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

Ja. Ikke sprekke i mur. Men noe skjeve gulv spesielt i stue toppetasjen. Bygget er fra 1928.

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

Ja, kun av faglært. Hele toppetasjen, alle sikringskap foruten i kjeller er tatt av Steiro Elektroservice Nesna. Kjeller og 2 etasje (hovedleilighet) er tatt av Sinus Nesna også utelys og utvendige kontakter. Steiro elektro Nesna og Sinus.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Arva har bært og kontrolert EL for ca 4 år siden.

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. Noe på Garasje, samt utvendig trapp, samt trappoverbygg er gjort av Selger ca 2014/ 2015. riving når det skulle legges nytt tak, bygges nytt soverom, og utvidelse av kjøkken, leilighet i kjeller når denne skulle renoveres etter vanninntregning. Leiligheten ble tot revet ned til betong. Både gulv og vegger. (Har bilder av dette).

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Dette firma støpte grunnmur, satte opp råbygg, selger la utvendig kledning dette firma gipset garasjen. Samt la proffpapp og stålplater på garasjetaket. Garasjegulvet er støpt av Nesna Entreprenør. Hovedtaket ble utført av Virgis Bygg.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. 4 leiligheter i denne bolig.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Hele bygget ble etter forandringene godkjent av Nesna Kommune i 2022.

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

Ja. Ny leilighet i kjeller som ble godkjent i 2022 sammen med hele bygget.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Nesna kommune. Firma Handverkeren bygg og utleie AS mellomvika 7 Mo I Rana stod som tegner og prosjektleder for all utbygging her. Garsje, leilighet, utbygg og ellers allt som er byggemeldt og godkjent i 20222.

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. Kommunen har en liten pumpestasjon øverst på tomten. Som kompensasjon fra de, har jeg gratis brøyting på vinteren med kommunens Traktor.

Innhold

Enebolig med tre boenheter.: 3 Entré, 3 Gang, Vaskerom, 4 Kjøkken, 6 Soverom, 3 Stuer, 4 Bad, 3 Bod, Garasje, Trapperom, Loftstue og Kott.

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 IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Det er noe sår/hakk i inngangsdører (bruksslitasje).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Eier opplyser om at det har tidligere vært lekkasje i tettesjikt/membran (takpapp) på altan over garasje, dette ble utbedret med at det ble montert A-profilerte takplater

under tremmedekke. Eier opplyser om at det ikke har vært registrert noen lekkasjer etter dette.

På generelt grunnlag er altaner oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Det er sprek/ synlige plateskjøter i himling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. etasje > Trappekott/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Innredningen har noe slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Loftetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Innredningen har slitasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Avviket gjelder for drenering fra 1993.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig

innkledd og utvendig teknet med grunnmurplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik:

Hoveddel:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. TG 2

Tilbygget trappehus:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3

På taktekking med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Det er registrert utettheter i dampsperre i knekott, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er svært begrenset mulighet til besiktigelser via knekott i loftetasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Avvik gjelder for trapp til kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Garasje

Det er avvik:

Det mangler maling på deler av bordkledningen og på labankdører (garasjeport).
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er noe manglende taklister i loftetasjen.

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje (hovedsakelig loftetasje og 1. etasje).

Det bemerkes at det ble registrert manglende understøttelse for parkettgulv på kjøkken i 2. etasje (nedbøyninger/svikt i gulvet).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

Kjelleretasjen er innredet og det bemerkes at i innrede rom under terreng er yttervegger isolert på innsiden. Dagens byggeskikk tilsier at isolering av grunnmurer/kjelleryttervegger bør/skal være på utsiden.

Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Innvendig > Innvendige trapper

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp har noe slitasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige dører

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Det mangler elastisk fug i bunnlister.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende lokalt fall til sluk i dusjnise, dette fører til noe vannsamling på gulvet ved servantskap.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyde fuktverdier ble registrert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Dør for speilskapet treffer taklampen hvis man åpner døren helt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avvik:

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i bunnsvill (i tilstøtende bod).

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

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

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik:

Det er utettheter i avtrekksrør for ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Loftetasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Det er noe gjenstående arbeider med kjøkkenet (dekk sider, foringer og sokkellist).

Det er registrert sår/hakk i benkeplate.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/gang > Overflater og innredning

Det er avvik:

Det bemerkes at sammenføring av innvendig hjørne på overskap er noe ufagmessig (ikke benyttet hjørneskap).

Det mangler kantbånd på benkeplate.

Innredningen har stedvis noe bruksslitasje.

Det er synlig elastisk fug ved kjøkkenvask (ufagmessig).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/gang > Avtrekk

Det er avvik:

Avtrekket har noe lav funksjon, usikkerhet om dette skyldes manglende renhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-irør-system.

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

Avvik på alder gjelder for eldre vannledninger av kobber (bad i loftetasjen).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Avvik gjelder for avløpsrør av soil.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avvik gjelder for varmtvannsbereder på bad i loftetasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-skap plassert i entré/trappegang i 2. etasje.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

1 stk. fordelerkurser med 25 amp.

1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

6 stk. fordelerkurser med 15 amp.

3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i entré/gang i kjelleretasje.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

5 stk. fordelerkurser med 15 amp.

2 stk. fordelerkurser med 13 amp.

El-tavle i 1. etasje.

Automatsikringer.

2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.12.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Største planavvik ble registrert i loftetasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Generell

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk av soil som har oversteget forventet levealder (25-75 år) og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer.

Det er registrert utettheter rundt avløpsrør for toalett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

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

Det ble registrert svakt motfall fra sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det bemerkes at tettesjikt (belegg) ikke har oppkant på vegg, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne inn i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. etasje > Trappekott/vaskerom > Generell

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

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

at badet er av eldre dato og ikke har sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Taktekket på hoveddelen er tekket med Kami takplater fra 2017.

Taktekket på tilbygget trappehus er av Aprofilerte takplater fra ca. 2014. undertak. Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Eier opplyser om at bordkledning ble skiftet i 2005 (stående kledning), ifm. bytte av bordkledning ble også yttervegger etterisolert. Tilbygde deler av boligen er isolert med 20 cm isolasjon, usikkerhet på nøyaktig isolasjonstykkelse på yttervegger på opprinnelig del av boligen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra henholdsvis 2006, 2017 og 2020.

Eier opplyser om at inngangsdører ble montert i 2016 og terrassedører i 2020.

Det bemerkes at datostempling i inngangsdører er fra 2012 og terrassedører er fra 2017.

Bad/wc:

Eier opplyser om at badet er fra ca. 2000. Ingen

dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Bad/wc/vaskerom:

Eier opplyser om at badet ble oppgradert i 2015.

Bad/wc/vaskerom:

Eier opplyser om at badet ble etablert i 2017.

Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert bak.

- Varmtvannsbereder av merket oso på 287 liter og 3000 watt fra 2013, plassert i kott i kjelleretasjen.

- Varmtvannsbereder av merket oso på ca. 200 liter og 1950 watt fra 2016, plassert i vaskerom.

- Varmtvannsbereder av merket møretank på ca. 200 liter og 2000 watt, plassert i bad i loftetasjen.

El-skap plassert i entré/trappegang i 2. etasje.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

El-skap plassert i entré/gang i kjelleretasje.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

El-tavle i 1. etasje.
Automatsikringer.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.12.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Drenering er fra 1993 med unntak av fasade mot nord, den ble skiftet i 2016 ifm. utskifting av utvendig avløpsledning.

Utvendig avløpsledning ble byttet i ca. 2016.

Se for øvrig i vedlagte egenerklæringsskjema fra selger, der det er beskrevet nærmere om påkost/utbedringer og mangler.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Trygg forsikring

Polisenummer

6610973

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet 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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

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

Energi**Oppvarming**

Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.

Info fra LINEA:

Forespørsel om elektrisk anlegg i Movegen 40, 8700 NESNA.

Navn nettkunde: PEDERSEN STEINAR IDAR

Målernummer: 6970631405284737

Anlegget ble sist kontrollert: 16.12.2014

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert

elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av

anlegget hvert tiende år.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Kommunale avgifter

Kr 37 656

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

I tillegg til kommunale avgifter, tilkommer det årsavgift til HAF, pålydende kr 11 932,- pr. mnd. Det bemerkes at det betales 2 abonnementer pr. i dag på bolig.

Info fra Nesna kommune:

Eiendommen har feilaktig vært fakturert for bare 1 bruksenhet. Dette er rettet til 3 fra 4. kvartal 2024.

Kommunene har en pumpestasjon for avløp samt et omfattende VA-nett på tomta.

Ledninger kan ikke overbygges uten avtale med kommunen.

Kommunene har rett til å benytte innkjøring og nødvendig areal til drift av pumpestasjonen.

Kart over VA-nettet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Formuesverdi primær

Kr 726 271

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 759 830

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 8 585

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 58, bruksnummer 22 i Nesna kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1828/58/22:

21.06.1946 - Dokumentnr: 601 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1981 - Dokumentnr: 416 - Rettighet
Rettighetshaver: Skåren Johannes Ole
Fnr: 170829 43935
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 3 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,500
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

27.02.2002 - Dokumentnr: 1043 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

20.02.1922 - Dokumentnr: 900183 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1828 Gnr:58 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.05.2022.

Info fra Nesna kommune:

Tegninger fra huset ble oppført finnes ikke i vårt arkiv. Oppført før søknadsplikt.

Det finnes flere byggesaker angående ombygging/tilbygg osv.

Sakene oppfattes å til slutt være samlet i byggesøknad fra 2014, med avslutning/ferdigattest i 2022.

Vedlagt er tegninger fra ferdigattest for byggesak 2014-2022, bruksendring kjeller, fasadeendring, tilbygg osv.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for kjellerleilighet i 2015. Ferdigattest fra 2022 oppfattes å omfatte alle omsøkte tiltak. (vedlegg

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.05.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Nåværende eier leier ut deler av boligen for kr 11.000,- pr. mnd.

Dette innebærer utleie av boenhet i kjeller og boenhet i 1. etasje.

Det er også anledning for å leie ut loftet (altså øverste etasje) om det skulle være ønskelig. Denne er å anse som en del av boenheten i 2. etg.

Legalpant

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

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

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

101 240 (Omkostninger totalt)

116 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 116 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 119 140 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum 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

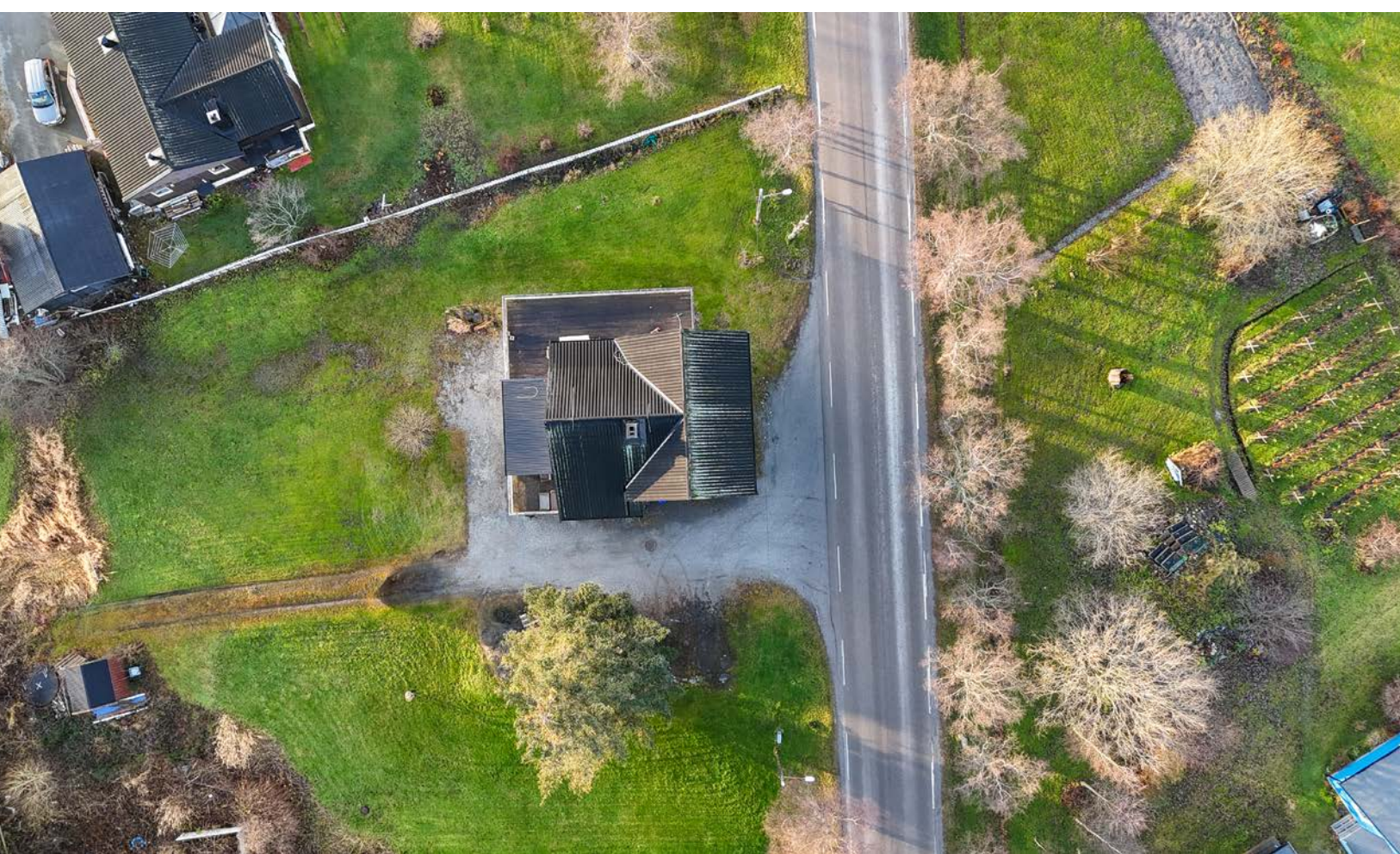
Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6
8622 Mo i Rana
Tlf: 755 77 880

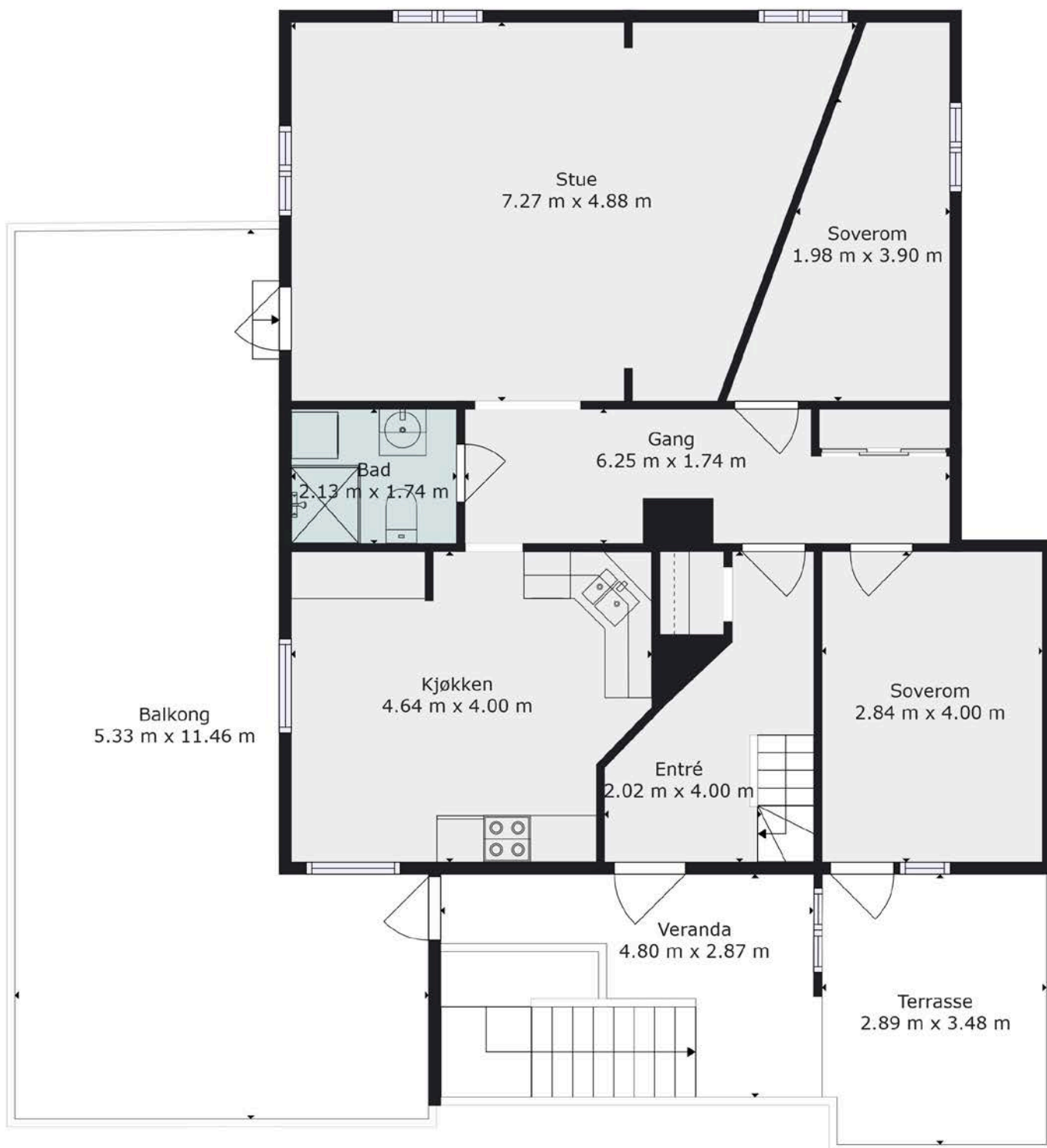
Salgsoppgavedato

03.12.2024

















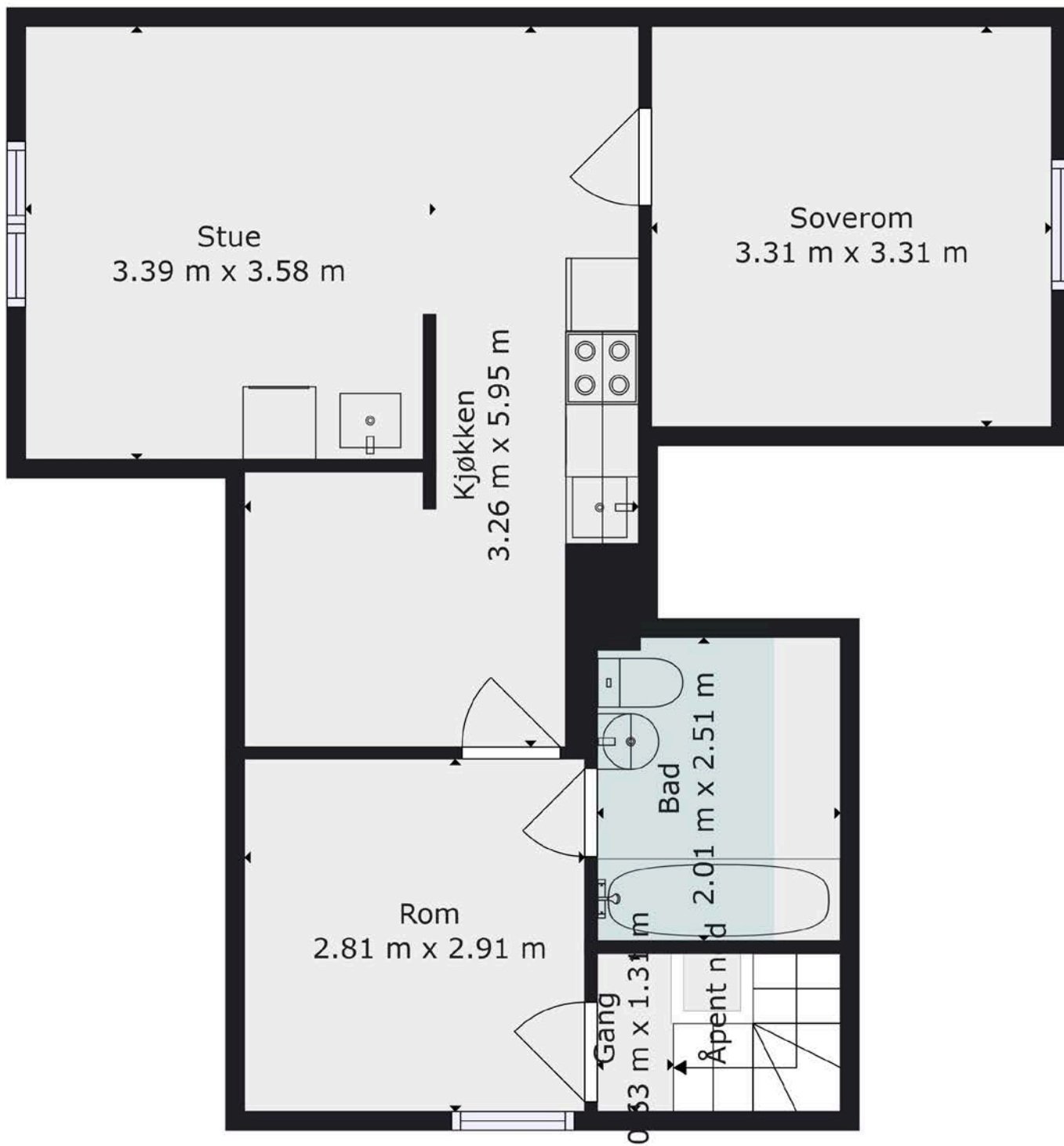








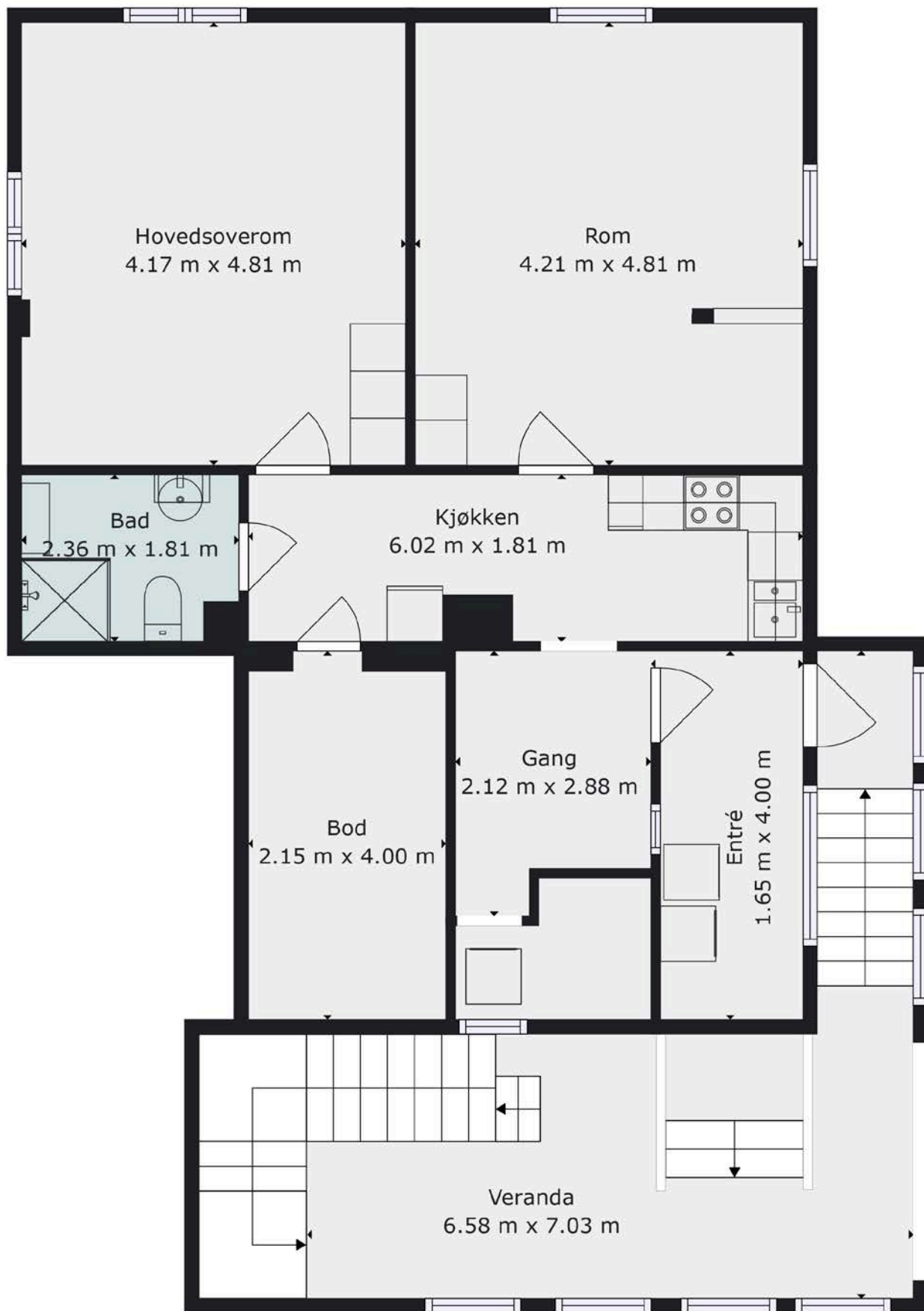








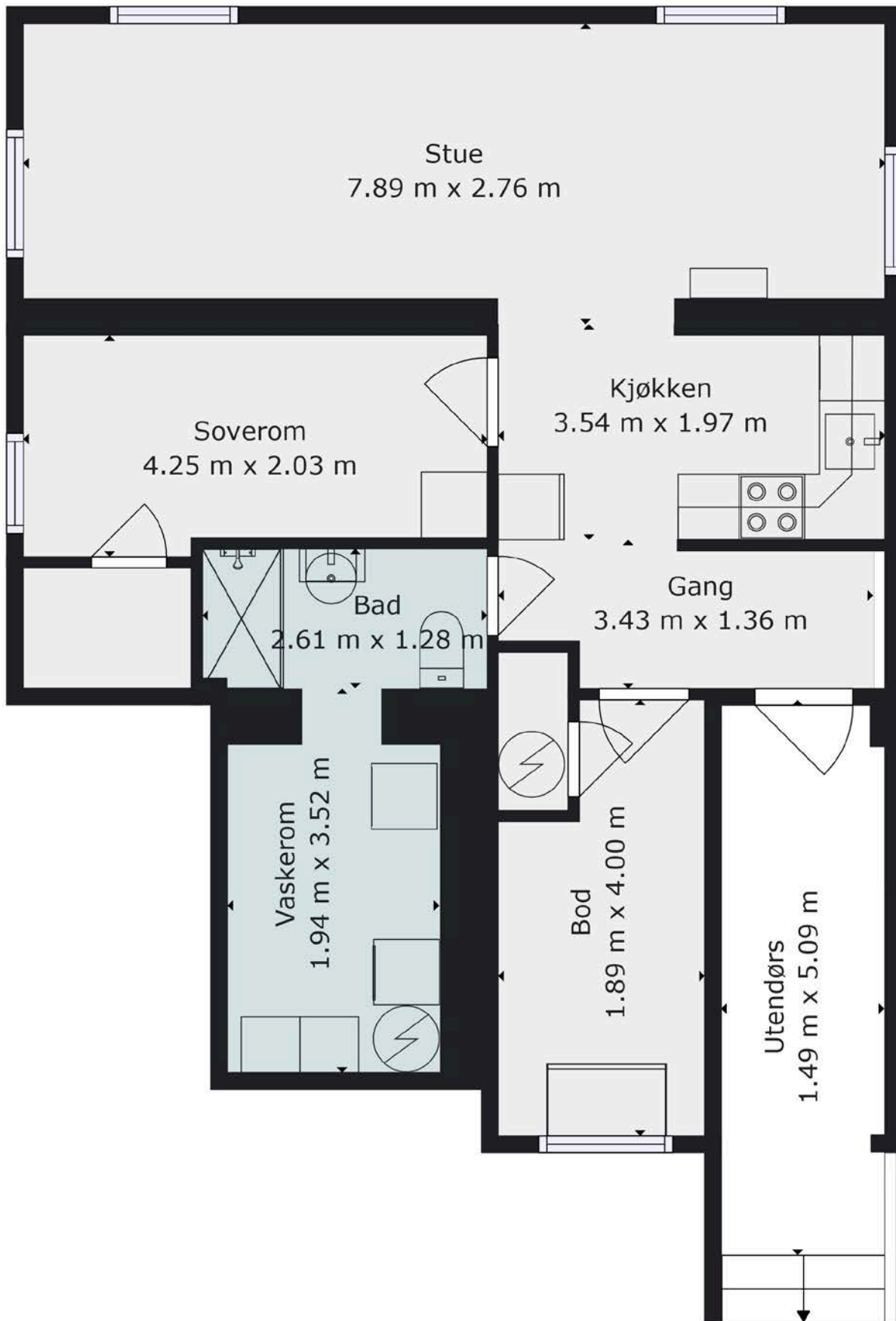

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med tre boenheter.

 Movegen 40, 8700 NESNA

 NESNA kommune

 gnr. 58, bnr. 22

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 271 m²



Befaringsdato: 01.11.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 12315-2141

Referansenummer: WM3216

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



**Verdi
Eiendomstakst**
VET.NO



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 takstrappertene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrappert av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrappert over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrappert av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarings.
- Troverdige: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktige: Våre takstrappert er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelige: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859



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 vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre 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

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det er viktig å merke seg at mange bygningsdeler er av eldre dato. Dette gjelder blant annet enkelte elementer som drenering, utvendig vannledning, innvendige overflater og bad i loftetasje og 1. etasje, samt deler av innvendig avløpsledning (soil). Selv om disse delene fortsatt fungerer, kan deres alder innebære at de nærmer seg slutten av sin forventede levetid og snart vil kreve utskifting eller omfattende oppgraderinger for å sikre fortsatt funksjonalitet og effektivitet.

Enebolig med tre boenheter. - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket på hoveddelen er tekket med Kami takplater fra 2017. Ukjent type undertak. Taktekket på tilbygget trappehus er av A-profilerte takplater fra ca. 2014. Ukjent type undertak.

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Boligen har lafteplank på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygget del. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende kledning.

Eier opplyser om at bordkledning ble skiftet i 2005 (stående kledning), ifm. bytte av bordkledning ble også yttervegger etterisolert. Tilbygde deler av boligen er isolert med 20 cm isolasjon, usikkerhet på nøyaktig isolasjonstykkelse på yttervegger på opprinnelig del av boligen.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er svært begrenset mulighet til besiktigelser via knekott i loftetasjen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra henholdsvis 2006, 2017 og 2020.

Inngangsdør kjelleretasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Inngangsdør 1. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Inngangsdør 2. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Terrassedør i stue i 2. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Terrassedør i soverom i 2. etasje: isolert dør med 2-lags isolerglass.

Terrassedør mellom trappeoppgang og

takterrasse: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Eier opplyser om at inngangsdører ble montert i 2016 og terrassedører i 2020.

Det bemerkes at datostempling i inngangsdører er fra 2012 og terrassedører er fra 2017.

Vestvendt altan (over garasje) på ca. 48 m² med spilerekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 98 cm.

Tremmegulv av impregnerte terrassebord.

Adkomst via terrassedør i stue og i utvendig trappeoppgang/trappehus.

Østvendt altan på ca. 10 m² med spilerekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm.

Tremmegulv av impregnerte terrassebord.

Adkomst via terrassedør i soverom og fra utvendig trappeoppgang/trappehus.

Trapp fra bakkenivå og opp til inngangsdør i 2.

etasje: Trapp av tre med malt spilerekkverk.

Takoverbygget repos i 2. etasjen på ca. 9 m².

Trapp til inngangsdør i 1. etasje: Trapp av betong.

Trapp til inngangsdør i kjelleretasje: Trapp av tre.

Beskrivelse av eiendommen

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte panelplater og malte plater. Innvendige tak har trepanel og MDF-himlingspanel.

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Det er ikke utført radonmåling.

Strålevernforordningen stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling. Takstmannen kan om ønskelig bistå med målinger.

Boligen har mursteinspipe.

Boligen har ingen fastmonterte ildsteder og pipen er derfor ikke i bruk. Skal det monteres ildsteder må pipen rehabiliteres.

Hulltaking ble ikke utført da det er mulig å fuktmåle direkte i grunnmur på bod i kjelleretasjen.

Trapp mellom 2. etasje og loftetasje: Malt trapp av tre.

Boligen har formpressede speildører, heltre speildører og malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Eier opplyser om at badet er fra ca. 2000. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Veggene har malte plater. Himling har malte plater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har Stråleovn montert på vegg som varmekilde.

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, speilskap, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring.

Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Trappekott/vaskerom

Vegger er tekket med malte plater.

Himling er tekket med malerapp.

Gulvet er tekket med belegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring.

Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Bad/wc/vaskerom

Eier opplyser om at badet ble oppgradert i 2015.

Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger
Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

Gulvet er flislagt. Badet blir oppvarmet med stråleovn montert på vegg.

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/wc/vaskerom

Vegger er tekket med baderomsplater.

Himling er tekket med baderomsplater.

Gulvet er tekket med belegg.

Soiisluk i gulvet.

Servant med to-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Badekar med veggmontert blandebatteri med dusjhode.

Speil, veggmontert hylle og lysarmatur på vegg over servant.

Baderommet har naturlig ventilering.

Stråleovn montert på vegg.

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring.

Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Bad/wc/vaskerom

Eier opplyser om at badet ble etablert i 2017.

Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Det bemerkes at del benyttet til vaskerom ikke har måleverdig takhøyde (ca. 183 cm).

Veggene har fliser, panel og baderomsplater.

Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulighet å fuktmåle direkte i bunnsvill i våtsonen fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med malte fronter av heltre eik. Benkeplater er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Minikjøkken med kokeplater, oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og integrert kjøleskap. Overskap med slette fronter. Frittstående hvitevarer.

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplater er av laminat. Kitchen board på vegger mellom benkeplater og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin, komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplater er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert bak inspeksjonsluke på bad i kjelleretasjen.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har tre varmtvannsberedere:

- Varmtvannsbereder av merket oso på 287 liter og 3000 watt fra 2013, plassert i kott i kjelleretasjen.

- Varmtvannsbereder av merket oso på ca. 200 liter og 1950 watt fra 2016, plassert i vaskerom.

- Varmtvannsbereder av merket møretank på ca. 200 liter og 2000 watt, plassert i bad i loftetasjen.

El-skap plassert i entré/trappegang i 2. etasje.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i entré/gang i kjelleretasje.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 13 amp.

El-tavle i 1. etasje.

Automatsikringer.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.12.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering er fra 1993 med unntak av fasade mot nord, den ble skiftet i 2016 ifm. utskifting av utvendig avløpsledning.

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmur er tekket med

grunnmurplater/fasadeplater på tre av fasadene.

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendig avløpsledning ble byttet i ca. 2016.

Utvendig vannledning er av eldre ukjent alder.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	314 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	314 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med tre boenheter.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

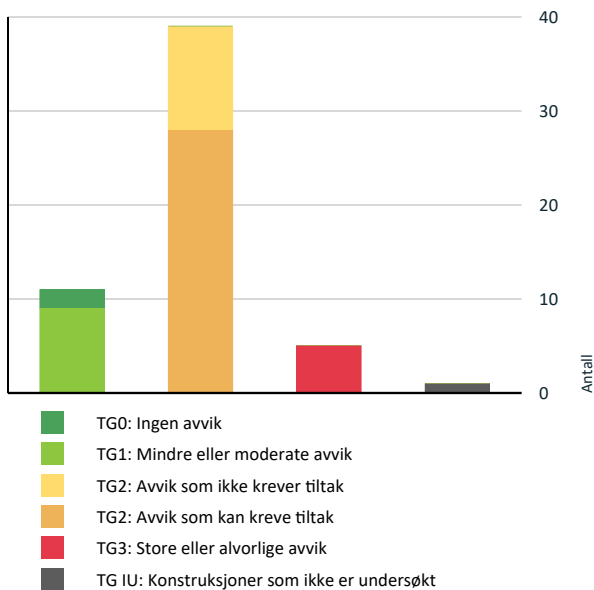
Det foreligger ikke byggetegninger eller ferdigattest på opprinnelig bolig. Opprinnelig bolig er oppført før det ble søknadsplikt.

Det foreligger plantegninger og fasadetegninger ifm. ombygging, tilbygg, fasadeendring og bruksendring, som stemmer med dagens bruk av boligen.

Det foreligger ferdigattest datert 16.05.2022, ferdigattesten omfatter alle søknadspliktige endringer som har blitt gjort. Det bemerkes at tilbygget garasje er noe større enn det som er oppgitt på tegninger.

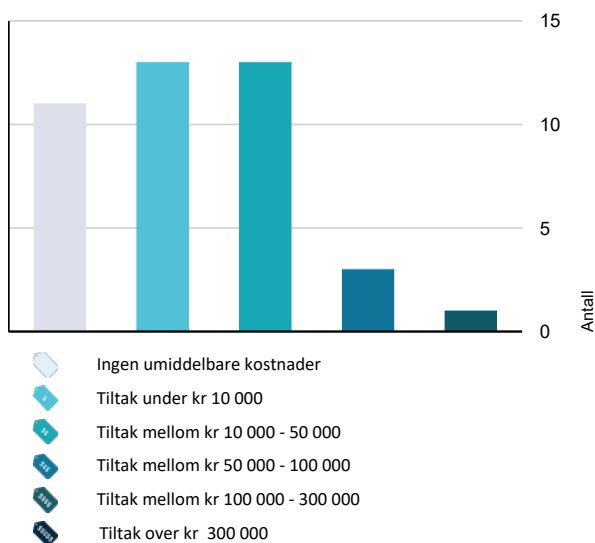
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at takstingeniøren har satt markedsprisen ut fra slik tomten og boligen fremsto ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med tre boenheter.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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.

Største planavvik ble registrert i loftetasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > Loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk av soil som har oversteget forventet levealder (25-75 år) og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Det er registrert utettheter rundt avløpsrør for toalett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det ble registrert svakt motfall fra sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det bemerkes at tettesjikt (belegg) ikke har oppkant på vegg, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne inn i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > 1. etasje > Trappkott/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og ikke har sluk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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

Det er avvik:

Hoveddel:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. TG 2

Tilbygget trappehus:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3

- På taktekking med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Det er avvik:

Det er registrert utettheter i dampsperre i knekott, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er svært begrenset mulighet til besiktigelser via knekott i loftetasjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Avvik gjelder for trapp til kjelleretasjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler maling på deler av bordkledningen og på labankdører (garasjeport).



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe manglende taklister i loftetasjen. Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje (hovedsakelig loftetasje og 1. etasje). Det bemerkes at det ble registrert manglende understøttelse for parkettgulv på kjøkken i 2. etasje (nedbøyninger/svikt i gulvet).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.



Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp har noe slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler elastisk fug i bunntlist.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende lokalt fall til sluk i dusjnise, dette fører til noe vannsamling på gulvet ved servantskap.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyde fuktverdier ble registrert.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dør for speilskapet treffer taklampen hvis man åpner døren helt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i bunnsvill (i tilstøtende bod).



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utettheter i avtrekksrør for ventilator.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Loftetasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe gjenstående arbeider med kjøkkenet (dekkside, foringer og sokkellist).
Det er registrert sår/hakk i benkeplate.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/gang > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at sammenføring av innvendig hjørne på overskap er noe ufagmessig (ikke benyttet hjørneskap).

Det mangler kantbånd på benkeplate.

Innredningen har stedvis noe bruksslitasje.

Det er synlig elastisk fug ved kjøkkenskav (ufagmessig).



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/gang > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekket har noe lav funksjon, usikkerhet om dette skyldes manglende renhold.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

Avvik på alder gjelder for eldre vannledninger av kobber (bad i loftetasjen).



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Avvik gjelder for avløpsrør av soil.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avvik gjelder for varmtvannsbereider på bad i loftetasjen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

El-skap plassert i entré/trappegang i 2. etasje.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i entré/gang i kjelleretasje.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 13 amp.

El-tavle i 1. etasje.
Automatsikringer.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.12.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er noe sår/hakk i inngangsdører (bruksslitasje).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Eier opplyser om at det har tidligere vært lekkasje i tettesjikt/membran (takpapp) på altan over garasje, dette ble utbedret med at det ble montert A-profilerte takplater under tremmedekke. Eier opplyser om at det ikke har vært registrert noen lekkasjer etter dette. På generelt grunnlag er altaner oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er sprek/ synlige plateskjøter i himling.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > 1. etasje > Trappekott/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:
Innredningen har noe slitasje.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Kjøkken > Loftetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:
Innredningen har slitasjer.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Avviket gjelder for drenering fra 1993.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:
Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd og utvendig tekket med grunnmurplater.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har hjulpet eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av vegger og utskifting av vinduer og d med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

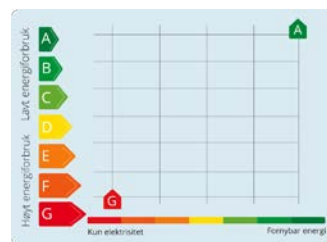
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED TRE BOENHETER.



Byggeår

1922

Kommentar

Ca. byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier, samt at kjelleretasje og 1. etasje var benyttet til utleie.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med større kjøkken i 2. etasjen. Det foreligger ferdigattest på tilbygget.
2017	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med soverom i 2. etasjen. Det foreligger ferdigattest på tilbygget.
2016	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med garasje i 1. etasje. Det foreligger ferdigattest på tilbygget.
	Modernisering	Oppgraderinger av nyere tid: 2024 - Overflateoppussing av stue og soverom i 2. etasje. 2013-2022 - Utskifting av el-anlegg. 2016 - Nytt taktekke. 2016 - Renovering av leilighet i kjeller. 2016 - Skiftet utvendig avløpsledning, samt drenering på fasade mot nord. 2016 - Kjøkken 2. etasje. 2016-2019 - Utskifting av inngangsdører og terrassedører. 2015 - Oppgradering av bad i 2. etasje. 2006-2019 - Utskifting av vinduer. 2005 - Byttet bordkledning og etterisolering av yttervegger.
2015	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med trappehus. Det foreligger ferdigattest på tilbygget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket på hoveddelen er tekket med Kami takplater fra 2016. Undertak av diffusjonsåpen duk. Taktekket på tilbygget trappehus er av A-profilerte takplater fra ca. 2014.

Tilstandsrapport



Taktekke på hoveddelen er fra 2017.



A-plater på tilbygget trappehus.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddel:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. TG 2

Tilbygget trappehus:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3

- På takteking med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere på tilbygget del for å lukke avviket.

Hvis det skal monteres snøfangere på hoveddelen må det sjekkes om takkonstruksjonen er dimensjonert for å tåle den ekstra snølasten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har lafteplank på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygget del. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende kledning.

Eier opplyser om at bordkledning ble skiftet i 2005 (stående kledning), ifm. bytte av bordkledning ble også yttervegger etterisolert.

Tilbygde deler av boligen er isolert med 20 cm isolasjon, usikkerhet på nøyaktig isolasjonstykkelse på yttervegger på opprinnelig del av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er svært begrenset mulighet til besiktigelser via knekott i loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utettheter i dampsperre i knekott, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er svært begrenset mulighet til besiktigelser via knekott i loftetasjen.

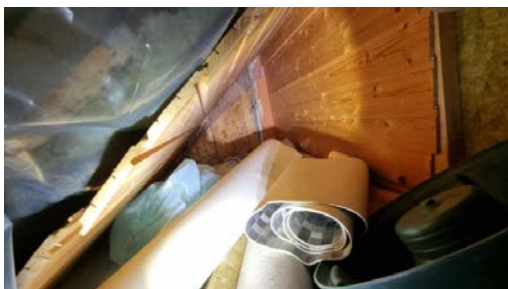
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter i dampsperre må tettes tilfredsstillende (kostnadsestimat for dette).

Ved fremtidig renovering/oppussing av rom tilknyttet takkonstruksjonen, må det gjøres nærmere undersøkelser av tilstand og konstruksjonsoppbygging.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Begrenset mulighet til inspeksjon via knekott.



Det ble registrert utettheter i dampsperre i overgang mellom tak og knevegg.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra henholdsvis 2006, 2017 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres beslag i overgang mellom vinduer og grunnmurplater (vinduer i kjelleretasjen).

Overflatebehandling/utskifting av flere vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.



Utvendig omramminger på vinduer er montert helt ned til vannbordet, dette kan føre til vannoppsug/råte i omramming/dekkbord. Det er anbefalt med minimum 6 mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.



Det mangler beslag i overgang mellom vinduer og grunnmurplater.



Vindu er værslitt. Det bemerkes at vinduet ligger lavt i forhold til terrenget ved grunnmur.

1 TG 2 Dører

Inngangsdør kjelleretasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.
Inngangsdør 1. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.
Inngangsdør 2. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.
Terrassedør i stue i 2. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.
Terrassedør i soverom i 2. etasje: isolert dør med 2-lags isolerglass.
Terrassedør mellom trappeoppgang og takterrasse: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Eier opplyser om at inngangsdører ble montert i 2016 og terrassedører i 2019.
Det bemerkes at datostempling i inngangsdører er fra 2012 og terrassedører er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sår/hakk i inngangsdører (bruksslitasje).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da dette bare er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Inngangsdør fra 2012 monterert i 2016.



Sår/hakk.



Terrassedør mellom trappeoppgang og takterrasse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan (over garasje) på ca. 48 m² med spilerekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 98 cm. Tremmegulv av impregnerte terrassebord. Adkomst via terrassedør i stue og i utvendig trappeoppgang/trappehus.

Østvendt altan på ca. 10 m² med spilerekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm. Tremmegulv av impregnerte terrassebord. Adkomst via terrassedør i soverom og fra utvendig trappeoppgang/trappehus.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om at det har tidligere vært lekkasje i tettesjikt/membran (takpapp) på altan over garasje, dette ble utbedret med at det ble monterte A-profilerte takplater under tremmedekke. Eier opplyser om at det ikke har vært registrert noen lekkasjer etter dette. På generelt grunnlag er altaner oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av vestvendt altan.



Det er tettesjikt/membran av A-profilerte takplater med underliggende tettesjikt av takpapp.



Altan ligger delvis over innredet garasje.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp fra bakkenivå og opp til inngangsdør i 2. etasje: Trapp av tre med malt spilerekkverk. Takoverbygget repos i 2. etasjen på ca. 9 m².
Trapp til inngangsdør i 1. etasje: Trapp av betong.
Trapp til inngangsdør i kjelleretasje: Trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Avvik gjelder for trapp til kjelleretasjen.

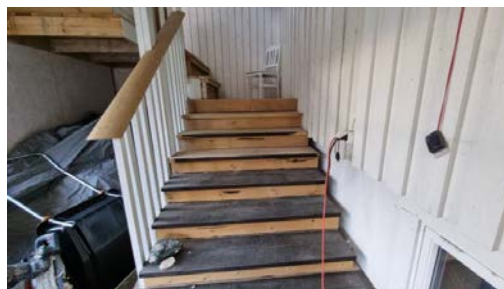
Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk/vegger er lavere enn 90 cm.



Trapp fra bakkenivå og opp til inngangsdør i 2. etasje.

TG 2 Garasje

Boligen har en integrert garasje på 39,5 m².

Enkel beskrivelse:

Tilstandsrapport

Ca. 13 cm tykt betonggulv med 10 cm isolasjon (XPS).
Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning.
Garasjerommet er innvendig tekket med gipsplater.
Labankdører av tre.
Vinduer av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler maling på deler av bordkledningen og på labankdører (garasjeport).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Boligen har en integrert garasje.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte panelplater og malte plater. Innvendige tak har trepanel og MDF-himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe manglende taklister i loftetasjen.

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje (hovedsakelig loftetasje og 1. etasje).

Det bemerkes at det ble registrert manglende understøttelse for parkettgulv på kjøkken i 2. etasjen (nedbøyninger/svikt i gulvet).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte oppgraderinger bør vurderes.

Gulvet på kjøkken i 2. etasjen må sjekkes nærmere, og det må etableres tilfredsstillende understøttelse der det er nedbøyninger/svikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sprekk i skjøt i laminatgulv.



Det mangler taklist/fleksilist.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

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.

Største planavvik ble registrert i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.

Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

Radon

Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling. Takstmannen kan om ønskelig bistå med målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Boligen har ingen fastmonterte ildsteder og pipen er derfor ikke i bruk. Skal det monteres ildsteder må pipen rehabiliteres.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble ikke utført da det er mulig å fuktmåle direkte i grunnmur på bod i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.



Det er saltutslag i grunnmur.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 2. etasje og loftetasje: Malt trapp av tre.

Vurdering av avvik:

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

Trapp har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

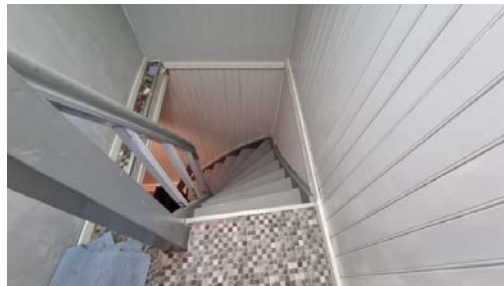
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp har noe slitasje.



Trapp av tre mellom 2. etasje og loftetasje.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har formpressede speildører, heltre speildører og malte slette dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør subber i terskel.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Eier opplyser om at badet ble oppgradert i 2015. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad/wc/vaskerom i 2. etasjen.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Badet blir oppvarmet med stråleovn montert på vegg.



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale verdier ble registrert.



Badet blir oppvarmet med stråleovn montert på vegg.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

Tilstandsrapport



Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

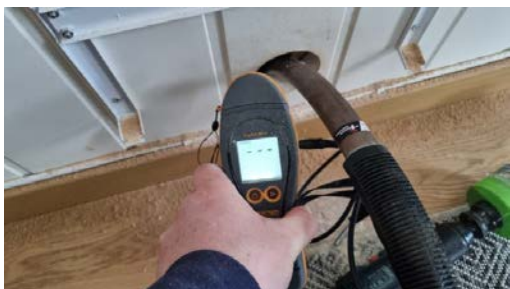
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med baderomsplater.
Gulvet er tekket med belegg.
Soiisluk i gulvet.
Servant med to-greps blande batteri.
Gulvmontert toalett.
Badekar med veggmontert blande batteri med dusjhode.
Speil, veggmontert hylle og lysarmatur på vegg over servant.
Baderommet har naturlig ventilering.
Stråleovn montert på vegg.

Vurdering av avvik:

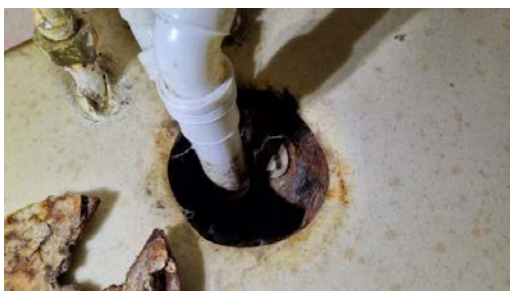
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk av soil som har oversteget forventet levealder (25-75 år) og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Det er registrert utettheter rundt avløpsrør for toalett.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



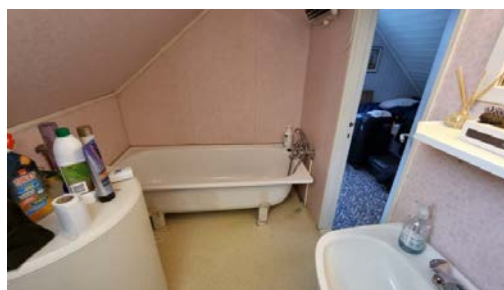
Eldre soiisluk.



Det ble fuktmålt ved befarings, svakt forhøyet fuktverdi ble registrert.



Oversiktsbilde av bad/wc/vaskerom i loftetasjen.



Oversiktsbilde av bad/wc/vaskerom i loftetasjen.

LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befarings. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet/ tilstøtende rom må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Eier opplyser om at badet ble etablert i 2017. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger. Det bemerkes at del benyttet til vaskerom ikke har måleverdig takhøyde (ca. 183 cm).



Oversiktsbilde av del benyttet til bad/wc.



Oversiktsbilde av del benyttet til vaskerom. Det bemerkes at denne delen har ikke måleverdig takhøyde.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, panel og baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler elastisk fug i bunnlister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elastisk fug må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det mangler elastisk fug i bunnlist.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende lokalt fall til sluk i dusjnise, dette fører til noe vannsamling på gulvet ved servantskap. Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyde fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Overvåk fuktverdier i gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det ble registrert forhøyde fuktverdier.



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



Vann renner bort fra sluk i dusjnise.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør for speilskapet treffer taklampen hvis man åpner døren helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avviket bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør for speilskapet treffer taklampen hvis man åpner døren helt.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulighet å fuktmåle direkte i bunnsvill i våtsonen fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i bunnsvill (i tilstøtende bod).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier i bunnsvill.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Eier opplyser om at badet er fra ca. 2000. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.



Oversiktsbilde av bad/wc i 1. etasje.

1. ETASJE > BAD/WC

IG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Himling har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke/ synlige plateskjøter i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da dette bare er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det er sprekk/ synlige plateskjøter i himling.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har Stråleovn montert på vegg som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert svakt motfall fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av fall.



Det ble registrert svakt motfall.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale verdier ble registrert.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at tettesjikt (belegg) ikke har oppkant på vegg, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne inn i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av tettesjikt (belegg) anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det bemerkes at tettesjikt (belegg) ikke har oppkant på vegg.



Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, speilskap, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet/ tilstøtende rom må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TRAPPEKOTT/VASKEROM

TG 3 Generell

Vegger er tekket med malte plater.
Himling er tekket med malerpapp.
Gulvet er tekket med belegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og ikke har sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Overflater er av eldre dato.

1. ETASJE > TRAPPEKOTT/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet/ tilstøtende rom må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte fronter av heltre eik. Benkeplater er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da dette bare er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitasje i front.



Sår/hakk i benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utettheter i avtrekksrør for ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er utettheter i avtrekksrør for ventilator.

LOFTETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Minikjøkken med kokeplater, oppvaskum med ett-greps blande batteri og integrert kjøleskap. Overskap med slette fronter. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har slitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da dette bare er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning i loftetasjen.



Innredningen har slitasjer.

LOFTETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

KJELLERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplater er av laminat. Kitchen board på vegger mellom benkeplater og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin, komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe gjenstående arbeider med kjøkkenet (deksider, foringer og sokkellist).
Det er registrert sår/hakk i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstilling av gjenstående arbeider må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkenet i kjelleretasje.



Sår/hakk i benkeplate.

KJELLERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN/GANG

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplater er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål med ett-greps blandeblender. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at sammenføring av innvendig hjørne på overskap er noe ufagmessig (ikke benyttet hjørneskap).

Det mangler kantbånd på benkeplate.

Innredningen har stedvis noe bruksslitasje.

Det er synlig elastisk fug ved kjøkkenvask (ufagmessig).

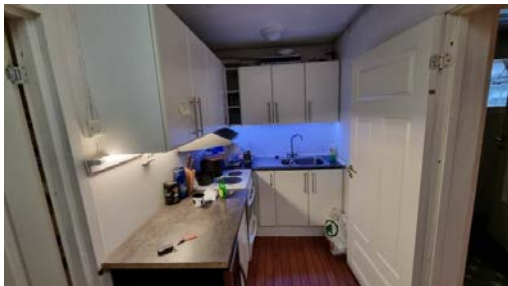
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av kantbånd anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning i 1. etasje.



Synlig elastisk fug.



Det mangler kantbånd på benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN/GANG

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket har noe lav funksjon, usikkerhet om dette skyldes manglende renhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

På generelt grunnlag anbefales det at det mekaniske avtrekket over komfyr/koketopp regelmessig rengjøres, dette for å bevare avtrekkets kapasitet og forhindre brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert bak inspeksjonsluke på bad i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Avvik på alder gjelder for eldre vannledninger av kobber (bad i loftetasjen).

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre vannledninger av kobber på bad i loftetasjen.



Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning, samt at det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder for avløpsrør av soil.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er avløpsrør av soil fra bad i loftetasjen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har tre varmtvannsberedere:

- Varmtvannsbereder av merket oso på 287 liter og 3000 watt fra 2013, plassert i kott i kjelleretasjen.
- Varmtvannsbereder av merket oso på ca. 200 liter og 1950 watt fra 2016, plassert i vaskerom.
- Varmtvannsbereder av merket møretank på ca. 200 liter og 2000 watt, plassert i bad i loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avvik gjelder for varmtvannsbereder på bad i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av varmtvannsbereder på påregnes i nærmeste fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtvannsbereder av merket oso på 287 liter og 3000 watt fra 2013, plassert i kott i kjelleretasjen.



Varmtvannsbereder av eldre dato på bad i loftetasjen.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 plassert i entré/trappegang i 2. etasje.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i entré/gang i kjelleretasje.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 13 amp.

El-tavle i 1. etasje.
Automatsikringer.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Tilstandsrapport

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.12.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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.

El-installasjonen er fra forskjellige årstall, hovedsakelig fra 2013-2020.

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

Ja Dokumentasjon/samsvarserklæringer ligger på boligmappa.

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

Ja Dokumentasjon/samsvarserklæringer ligger på 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?

Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.12.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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 Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Generell kommentar

Kostnadsestimat er kun for den utvide el-kontrollen.

Ved befaring var det noe gjenstående arbeider, eier opplyser om at dette blir utbedret/ferdigstilt før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



El-skap i 2. etasje.



El-skap kjelleretasje.



El-tavle i 1. etasje.

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport



Kontroll av brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra 1993 med unntak av fasade mot nord, den ble skiftet i 2016 ifm. utskifting av utvendig avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Avviket gjelder for drenering fra 1993.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmur er tekket med grunnmurplater/fasadeplater og 5 cm styrofoam plater på tre av fasadene, grunnmurer i kjelleretasjen er innvendig isolert med 5 cm isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd og utvendig tekket med grunnmurplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Grunnmur er tekket med grunnmurplater.

TG 0 Terrenforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsledning ble byttet i ca. 2016.
Utvendig vannledning er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

314 m²/271 m²

Enebolig med tre boenheter.: 3 Entré, 3 Gang, Vaskerom, 4 Kjøkken, 6 Soverom, 3 Stuer, 4 Bad, 3 Bod, Garasje, Trapperom, Loftstue, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Nesna, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonsstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utdømmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utdømmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterede fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Refsnesvegen 36 ,8700 NESNA 143 m ² 1956 4 sov	13-09-2023	3 500 000	4 110 000		4 110 000	28 741
2 Sørvollvegen 1 ,8700 NESNA 189 m ² 1923 4 sov	24-03-2024	3 800 000	3 500 000		3 500 000	18 519
3 Sjøvegen 34 ,8700 NESNA 281 m ² 2000 7 sov	15-06-2022	4 700 000	4 700 000		4 700 000	16 726
4 Movegen 19 ,8700 NESNA 244 m ² 1900 4 sov	06-06-2021	3 990 000	3 600 000		3 600 000	14 754
5 Strandlandsvegen 34 ,8700 NESNA 225 m ² 1920 6 sov	19-02-2024	2 750 000	3 000 000		3 000 000	13 333
6 Tingstuvegen 9 ,8700 NESNA 260 m ² 1986 6 sov	06-09-2021	2 950 000	3 100 000		3 100 000	11 923

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	47 000
Kommunale avgifter:	Kr.	44 206
Renovasjon; største abonnement/dunkstørrelse er lagt til grunn:	Kr.	6 900
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	110 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med tre boenheter.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med tre boenheter.	Kr.	4 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 050 000

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 050 000
--	------------	------------------

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 målbart 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.



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, skjehveter 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 med tre boenheter.

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)				
1. etasje	79	40		119		2	121
2. etasje	89			89	67	1	90
Loftetasje	44			44		11	55
Kjelleretasje	59	3		62		6	68
SUM	271	43			67	20	334
SUM BRA	314						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Mellomgang, Trappekott/vaskerom , Kjøkken/gang, Soverom , Stue , Bad/wc, Bod (tidligere bankhvelv)	Garasje	
2. etasje	Entré/trappegang, Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Bad/wc/vaskerom, Stue		
Loftetasje	Trapperom , Gang , Bad/wc/vaskerom, Kjøkken , Loftstue , Soverom		
Kjelleretasje	Entré/gang, Soverom 1, Kott , Bad/wc/vaskerom, Kjøkken , Stue , Soverom 2, Bod	Bod m/ utvendig adkomst	

Kommentar

Det bemerkes at gulvarealet av takoverbygget trapperepos i 2. etasjen er medtatt som areal (TBA) i arealoppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger eller ferdigattest på opprinnelig bolig. Opprinnelig bolig er oppført før det ble søknadsplikt.

Det foreligger plantegninger og fasadetegninger ifm. ombygging, tilbygg, fasadeendring og bruksendring, som stemmer med dagens bruk av boligen.

Det foreligger ferdigattest datert 16.05.2022, ferdigattesten omfatter alle søknadspliktige endringer som har blitt gjort. Det bemerkes at tilbygget garasje er noe større enn det som er oppgitt på tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeid av elektriker.

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 med tre boenheter.	261	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2024	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Steinar Idar Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	58	22		0	2408.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Movegen 40

Hjemmelshaver

Pedersen Steinar Idar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Nesna.

Nesna kommune ligger sentralt på Helgelandskysten og har ca. 1800 innbyggere. Kommunesenteret og tettstedet Nesna ligger langs Rv.12, ca. 67 km vest for Mo i Rana. Nesna består i tillegg til fastlandet også av øyene Hugløy, Handnesøya og Tomma. Nesna byr på rike naturopplevelser både til havs og på fjellet, og har også et aktivt kultur- og idrettstilbud. På Nesna finnes de mest nødvendige servicefasiliteter samt barnehager og skole. Fra Nesna er det regelmessig ferje- og hurtigbåtforbindelsen til øyriket på Helgelandskysten, samt også daglige anløp av Hurtigruten i både nord- og sørgående retning.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel.

Kommuneplan

Kommunedelplan for Nesna sentrum.

Servitutter

Kommunene har en pumpestasjon for avløp samt et omfattende VA-nett på tomta. Ledninger kan ikke overbygges uten avtale med kommunen. Kommunene har rett til å benytte innkjøring og nødvendig areal til drift av pumpestasjonen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1922, bygd over 3 plan pluss kjeller.

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av lafteplank og bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning.

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

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 600 000

År

2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				12 000
Kommentar				
Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	18.11.2024	Utført av undertegnede/ Verdi Eiendomstakst AS.	Gjennomgått	6	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	31.10.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	48	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	16.12.2014	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/WM3216>

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.	
1802240110	
Selger 1 navn	
Steinar Idar Pedersen	
Gateadresse	
Movegen 40	
Poststed	Postnr
NESNA	8700
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Trygg forsikring
Polise/avtalenr.	6610973

Document reference: 1802240110

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fliser nede er lagt av faglært med våtromssertifikat. Firma Virgis Bygg Mielaika. Bad i hovedetasjen er lagt belegg fra Beleggsenter Mo I Rana Bad i øverste og 1 etage er fra før jeg kjøpte boligen Så det har ikke jeg noe kjenslap til. Men tilstand på disse vil stå i Taksten.
Arbeid utført av	Beleggsenter mo i Rana

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	På de 2 nevnte bad er det ny sluk med membran, det var det jeg bestilte, så går utifra at det er ok. Men taksten vil vise
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Hele boligen ombygging er godkjent fra Nesna Komune 05,2022
-------------	---

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Ca 2016 ble det feil med kloakken utvendig ved felles kummen ute på plenen, og hele kjelleretasjen ble fylt med avløpsvann. Alle rør ble skiftet nye, fra hus til kloakkkomme på plenen. Også i kjelleren ble gulvet hugd opp og nye rør der også. Dette gjort av Haaland Rør. Gravearbeidet og utvendig nedlegging av rør ble gjort av Nesna Maskinstasjon. Det ble også samtidig gravd ned en kumme og koblet på drenering,dette mener jeg var for å kunne spyle drenering?
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nesten alle rør er skiftet ut, foruten et Jernrør. Alle rør i leiligheten kjeller er skiftet ut da det ble laget ny leilighet, dette Gjørt av Rørco Mo I Rana. 1 etage og 2 etage er rørene skiftet ut. Innfo fra forrige eier, ca 2009. Nåverende eier har komplettert dette fra 2014 Rørco er ansvarlig utførende her også. ang toppleiligheten ble selger fortalt ved kjøp i 2014 at rørene ble skiftet i 2009. Dette utført av Rørco mo i rana sin rørlegger i utskarpn. (Gaute) toppleiligheten er rørene skiftet ut ca 2009 Av Rørco sin rørlegger i utskarpn. Rør til vaskemaskin i aktuell etage er gjort av Nesna Rørservice. Etter innfo fra Rørco brukte Forrige eier fast mann hos Rørco. Nåverende eier har også brukt Rørco med samme arbeider til hovedsakelig alt rørarbeid.
Arbeid utført av	Rørco Mo I Rana, John Arne og deres Rørlegger i Utskarpn. Samt Nesna Rørser i e på toppleiligheten.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hovedtak begynte og lekke, rundt da eksisterende takvindu i 2016/2017 Hele taket ble skiftet. Det gamle taket ble revet og nytt undertak og yttertak ble skiftet, av merket KAMI tak, fra Gruben Blikk. Garasjetak er proff papp. Men ble etter en meget våt vinter ca 2 -3 små gjennomslag av fukt. Det ble da lagt takplater av Alminium/ stål på hele taket og beslag opp ytterveggen bak kledning og ut ca 20 cm på ståltaket.på dette ble det lagt imp lektrre og imp balkongdekke. Da ble Proff pappen undertak, og platene hovedtaket. Dette gjort ca 2017. Etter dette så har det ikke vært noe fuktlekasje. Siden platene er falsset kommer det lufting til. garasjen er Godkjen brannsikret med innvendig Gips.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Pipen har fyringsforbud, det må settes inn ny innsats
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Ikke sprekk i mur. Men noe skjeve gulv spesielt i stue toppetasjen. Bygget er fra 1928
-------------	--

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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
- Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 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

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

Kommunen har en liten pumpestasjon øverst på tomten. Som kompensasjon fra de, har jeg gratis brøyting på vinteren med kommunens Traktor.

Document reference: 1802240110

Tilleggs kommentar

Har ikke pr i dag 11.11.2024 ikke noe og tilføy, Men alt vesentlig er tatt. Bare for og tilføy. Hele Boligen ble tegnet på nytt. YtterTaket ble skiftet i ca 2016/17 av firma. Alt dette kommer på taksten. All utbygging som er gjort er søkt av tidligere nevnte firma og Godkjent av Nesna Kommune i 2022

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 egenerklæringskjemaet 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.

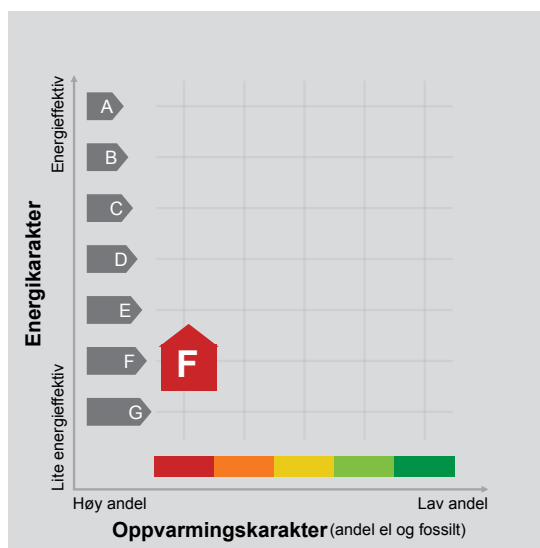
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Pedersen	1b67cdc68264be12abb272f 52f1fec4ee4454615	18.11.2024 10:26:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240110

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Movegen 40
Postnummer	8700
Sted	NESNA
Kommunenavn	Nesna
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188200834
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51587
Dato	18.11.2024
Innmeldt av	JIM THOMAS LØKAS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

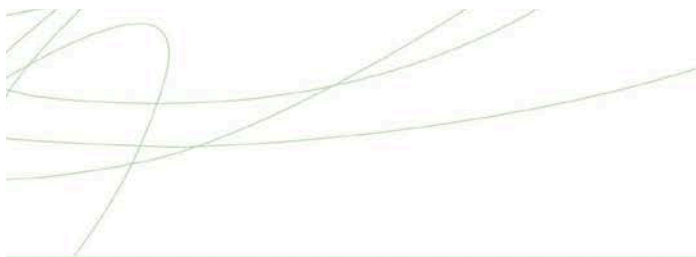
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1922
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	271
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

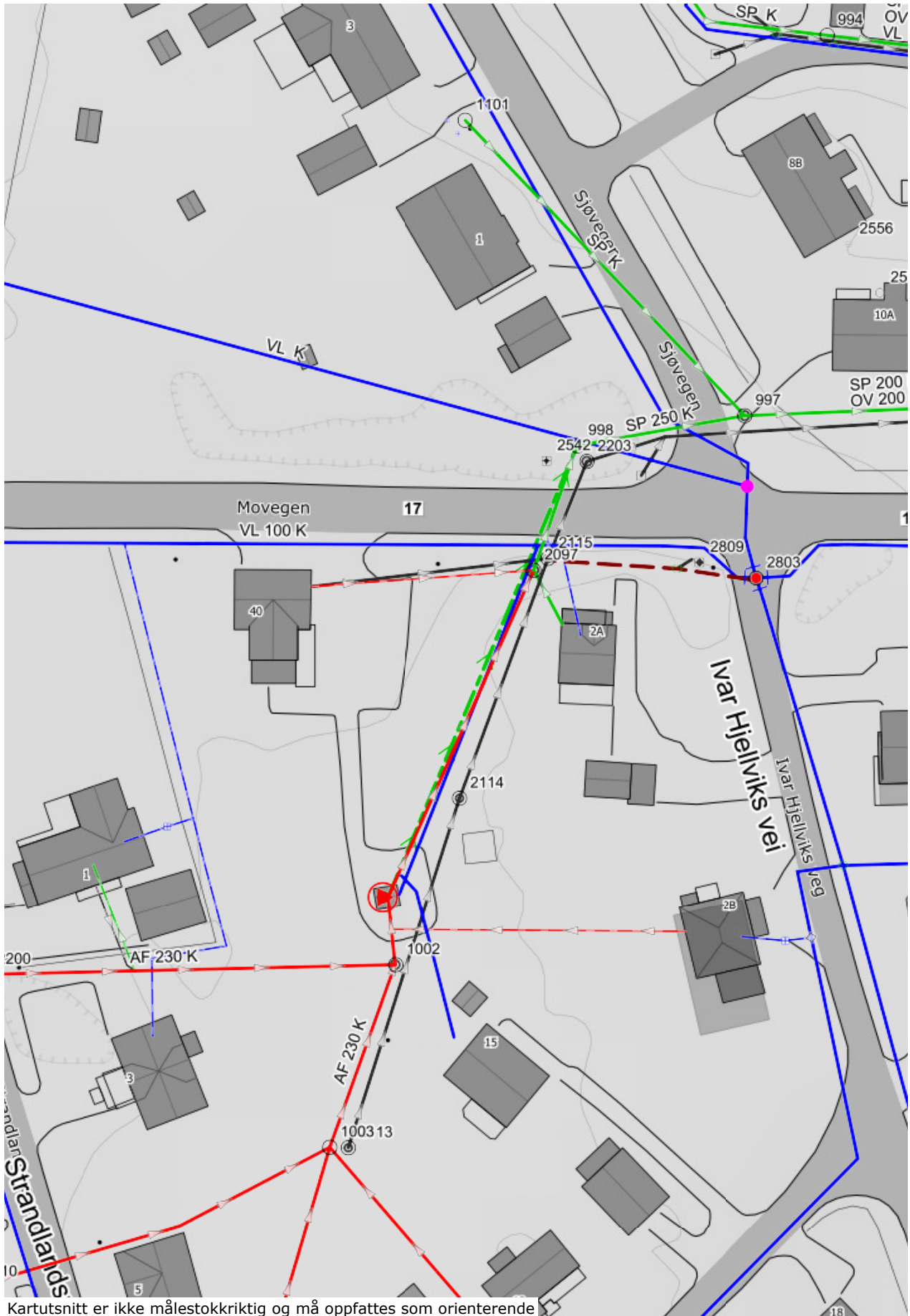
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Nesna kommune

Plan og utvikling

HANDVERKEREN BYGG OG UMLEIE AS
Mellomvika 7A
8622 MO I RANA

Deres ref

Vår ref
2022/13-3

Saksbehandler
Geir H. Leite

Dato
16.05.2022

Delegert saksnummer:

FERDIGATTEST

Gjelder: Ombygging av bygning
Byggested: Moveien 40 - Gnr. 58 Bnr. 22
Tiltakshaver: Steinar Pedersen
Ansvarlig søker: Handverkeren Bygg og Utleie AS

Ansvarlig SØK, PRO og UTF er Handverkeren Bygg og Utleie AS

Søknad om ferdigattest er mottatt 03.01.2022 og Nesna kommune beklager at søknaden har hatt alt for lang behandlingstid.

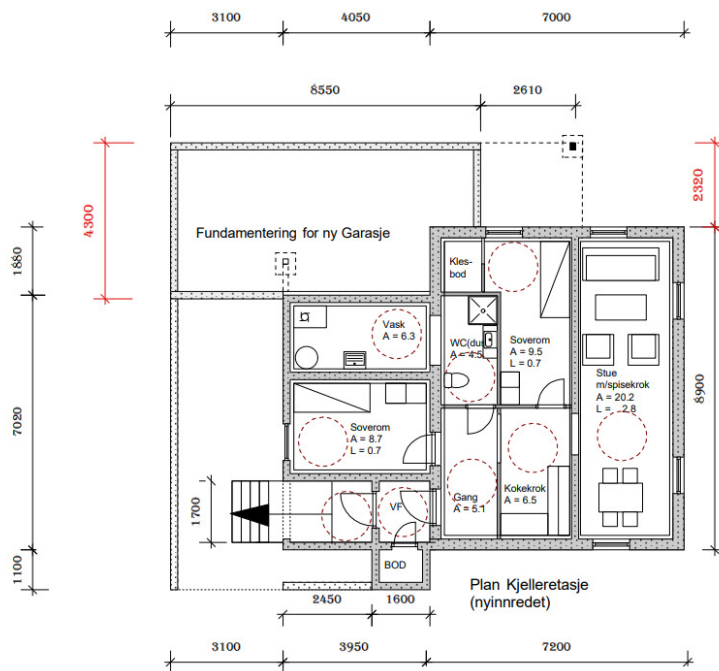
Ansvarlig søker har oversendt all nødvendig dokumentasjon og arbeidene er godkjent utført i hht. søknader og godkjente endringer.

Med vennlig hilsen
For Nesna kommune

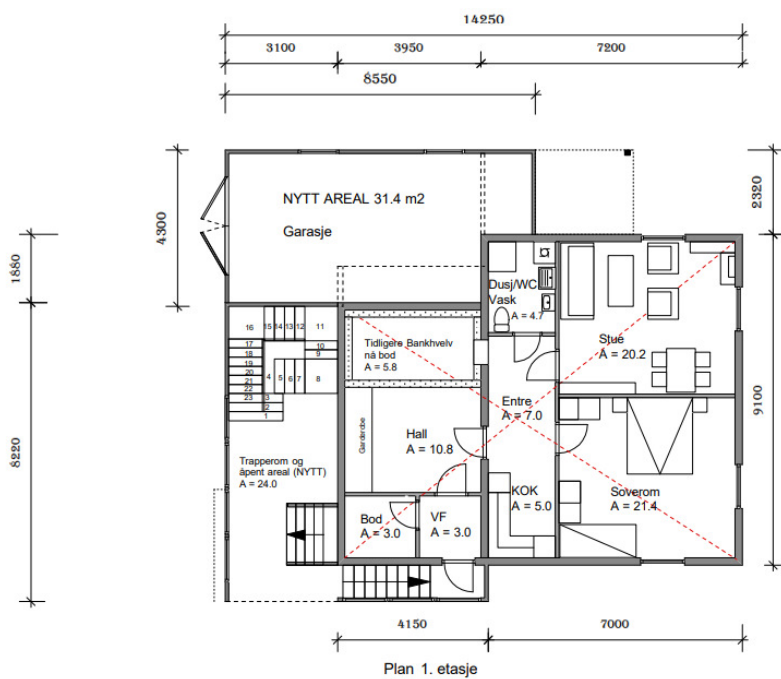
Geir H. Leite
Ingeniør/saksbehandler

Kopi til: Steinar Pedersen, Moveien 40, 8700 Nesna

Movegen 24, 8700 Nesna
Telefon: 75 06 70 00 | Org.nr.: 939600515 | postmottak@nesna.kommune.no
www.nesna.kommune.no



dringav rebolig Sissur Fykeson Monsen 40, 8700 Nessna Tlf: 7512477 Fax: 7512478 mob: 9012226 Sissur Kommune G. nr. 58 B. nr. 221 Far. --	TEGNINGEN VISER:		RUV: Tegningene og revisjonsdata
	Plan kjelleretasje		A. _____ B. _____ C. _____ D. 298 2014 001 01.12.2016 E. 298 2014 001 07.12.2016 F. 298 2014 001 22.12.2016 G. _____ H. _____ I. _____
	MAJESTOKK 1 : 100		HANDEKUNSTBYGGVÅR AS Mellomvika 7 A, 8622 Mo i Rana Tlf: 7512477 Fax: 7512478 mob: 9012226 www.hanvekunstbyggvar.no
	Fundamentering for ny Garasje		
	Plan Kjelleretasje (nyinnredet)		
	Klesbod		
	Vask A = 6.3		
WC/dusj A = 7.5			
Soverom A = 9.5 L = 0.7			
Soverom A = 6.7 L = 0.7			
Gang A = 5.1			
Kokekrok A = 6.5			
Stue m/spisekrok A = 20.2 L = 2.8			
BOD			

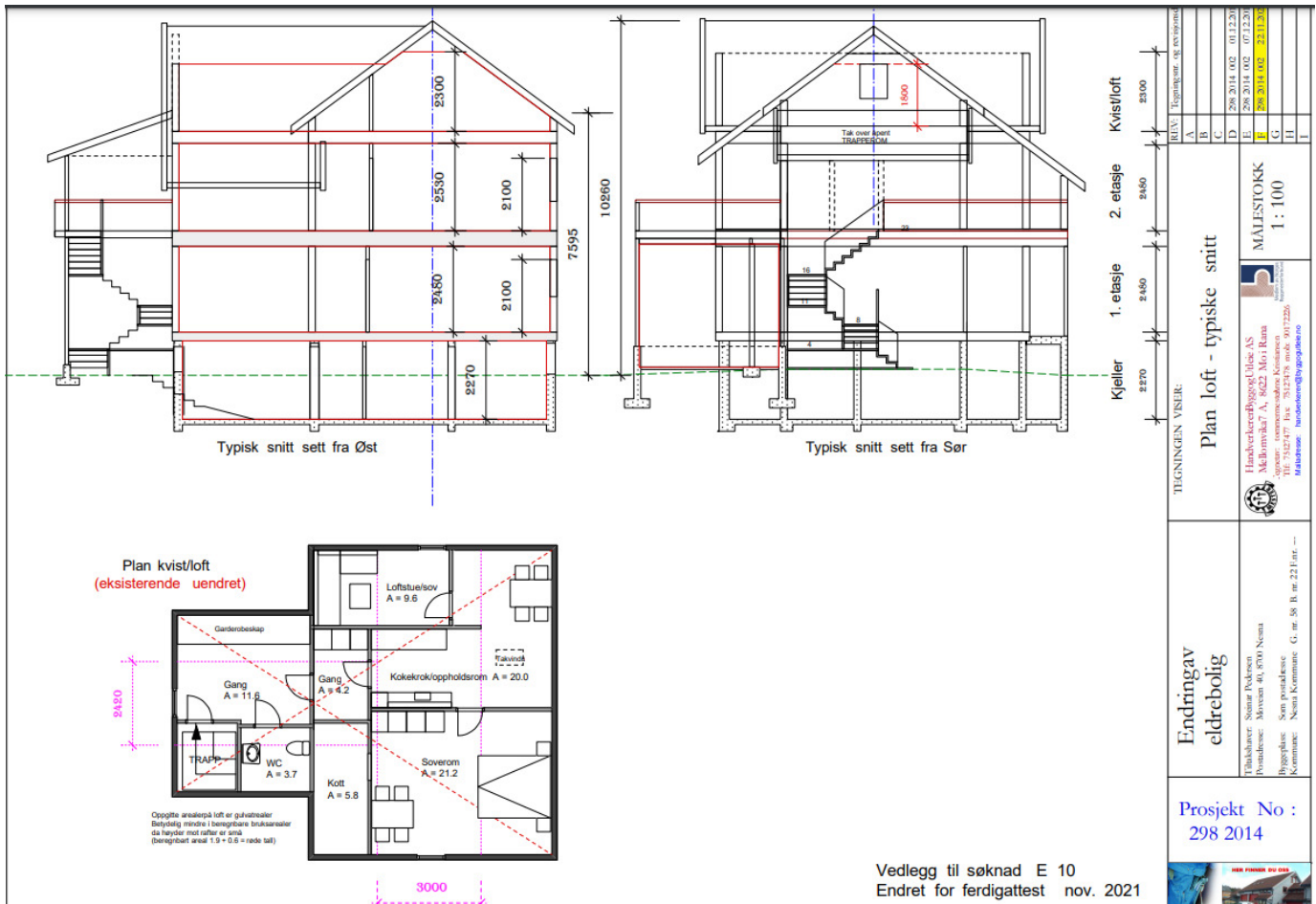


BRANN OG LYDSKILLER:
 Etableres mellom kjeller og første etasje
 og mellom første og andre etasje
 Redegjort for i tidligere sakknd.

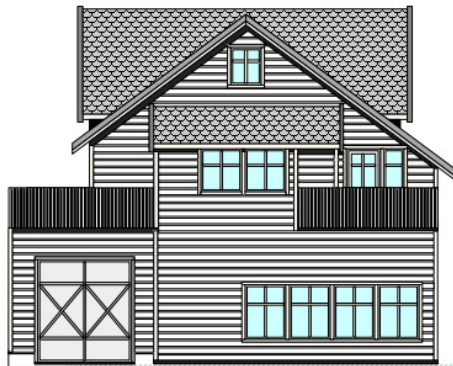
AREAL -
 Tidligere areal BYA = 98.2 m²
 Nytt BYA = 57.0 m²
 Samlet BYA etter utbygging = 152.2 m²

Boarealer:
 I kjelleretasje = 80.3 m²
 I 1. etasje = 103.5 m²
 Overbygd uteareal = 24.0 m²
 Samlet = 207.8 m²

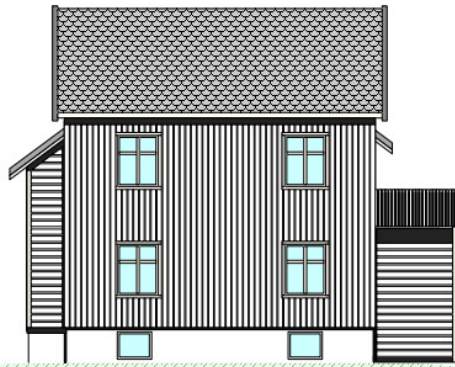
TEGNINGEN VISER:		Plan 1. etasje	
Harkshovet Bygg og Byggeservice AS Mellomskole 7 A, 8022 Mo; Rana Oppgave: kommunale boliger Tlf: 7325477 Fax: 7325478 mob: 907228 Mailadresse: harkshovet@byggogbo.no		MALJESTOKK 1 : 100	
Endring av eldrebolig		Tiltaksnavn: Slottet Pilestov Byggesaksnummer: Møysalen 40, 8700 Nesset Bygghjelp: Som på forespørsel Notarinnlegg: Nesset Kommune, G. nr. 58 B. nr. 221/14r. --	



Vedlegg til søknad E 10
 Endret for ferdigstett nov. 2021



FASADE SØR

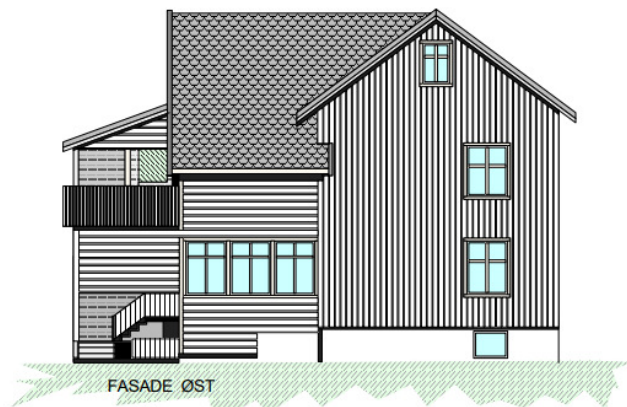


FASADE NORD

Vedlegg til søknad E 11
Endret for ferdigattest nov. 2021

TEGNINGER, BEREGNINGER OG ØVRIGE PROSJEKTMATERIELL KAN IKKE NYTTES TIL PROSJEKTER DER VIKKE DELTAR ELLER GIBR TILLATELSE.

TEGNINGEN VISER		REV. I Tegningsnr. og versjonsdato
<p>Endring av eldrebolig</p> <p>Utarbeidet av: Søren Pedersen Prosjektleder: Morten B. ØDD-Norén</p> <p>Byggherre: Søren Pedersen Kontaktperson: Søren Pedersen G. nr. 38 B, nr. 23 Fnr. --</p> <p>Prosjekt No : 298 2014</p>	<p>FASADER Sør og Nord</p> <p>Utarbeidet av: Søren Pedersen AS Prosjektleder: Morten B. ØDD-Norén Byggherre: Søren Pedersen Tlf: 73224977 Fax: 7322479 mob: 9172226 info@sorenpedersen.no</p>	A
		B
		C
		D
		E
		F
<p>MALESTOKK 1 : 100</p>		G
		H
		I



FASADE ØST



FASADE VEST

Vedlegg til søknad E 12
Endret for ferdigattest nov. 2021

TEGNINGER, BEREGNINGER OG ØVRIGE PROSJEKTMÅTERIELL. KAN IKKE NYTTES TIL PROSJEKTER DER VI IKKE DELTAR ELLER GIBB TILATELSE.

REV. Tegnning nr. og utgave:

A	
B	
C	
D	298.2014.006 - 01.12.2016
E	298.2014.006 - 07.12.2016
F	298.2014.006 - 22.12.2016
G	
H	
I	

TEGNINGEN VISER:

FASADER Øst og Vest

MALESTOKK
1 : 100

Handverksbygg AS
Møllervei 7 A, 8022 Mo Rana
Telefon: 075500000
E-post: handverksbygg@handverksbygg.no

Prosjekt No :
298 2014

TEKST: Endring av eldre bolig

Utarbeidet av: Sissur Pedersen
Prosjektleder: Morten A. Eide Næss
Bygghelse: Sissur Pedersen
Kontroll: Næss Kvernane G. nr. 58 B. nr. 22. Etas. ...



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1828 - NESNA
Gårdsnummer: 58
Bruksnummer: 22

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.10.2024 kl. 15:06
Produsert av: Dag Ivar Lillevik
Attestert av: Nesna kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BANKPLASS
Etableringsdato: 20.02.1922
Skyld: 0,05
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 58 / 22	2 408,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090165	PEDERSEN STEINAR IDAR		MOVEGEN 40 8700 NESNA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7343602	411171		2 408,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Skylddeling 20.02.1922

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1828 - 58/3	-2 410
Mottaker	1828 - 58/22	2 410

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Movegen	1110	40		Grunnkrets: 0106 Nesna nord Stemmekrets: 5 NESNA Kirkesokn: 10040401 Nesna Postnr.område: 8700 NESNA Tettsted: 7611 Nesna	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7343621	411166		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 188 200 834	Bebygd areal:	106	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	279	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Nord: 7343621 Øst: 411166	Bruksareal totalt:	279	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	33				
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming: Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	20	0	20	0	0	0	0	0
H02	0	60	0	60	0	0	0	0	0
H01	1	129	0	129	0	0	0	33	0
K01	0	70	0	70	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1110 Movegen 40	H0101	Bolig	279	1		0	0	58/22

Bygningsnr: 188 200 834
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7343614 Øst: 411168
Bygningsendringstype: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 24
Bruksareal bolig: 24
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 24
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 28.05.2015
Igangsettingstillatelse: 28.05.2015
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse: 26.08.2015
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	24	0	24	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1110 Movegen 40	H0101	Bolig	24	1		0	0	58/22

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Steinar Pedersen		Movegen 40 8700 NESNA

Bygningsnr: 188 200 834
Løpenr: 2
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7343618 Øst: 411161
Bygningsendringstype: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 32
Bruksareal bolig: 49
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 49
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 2
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

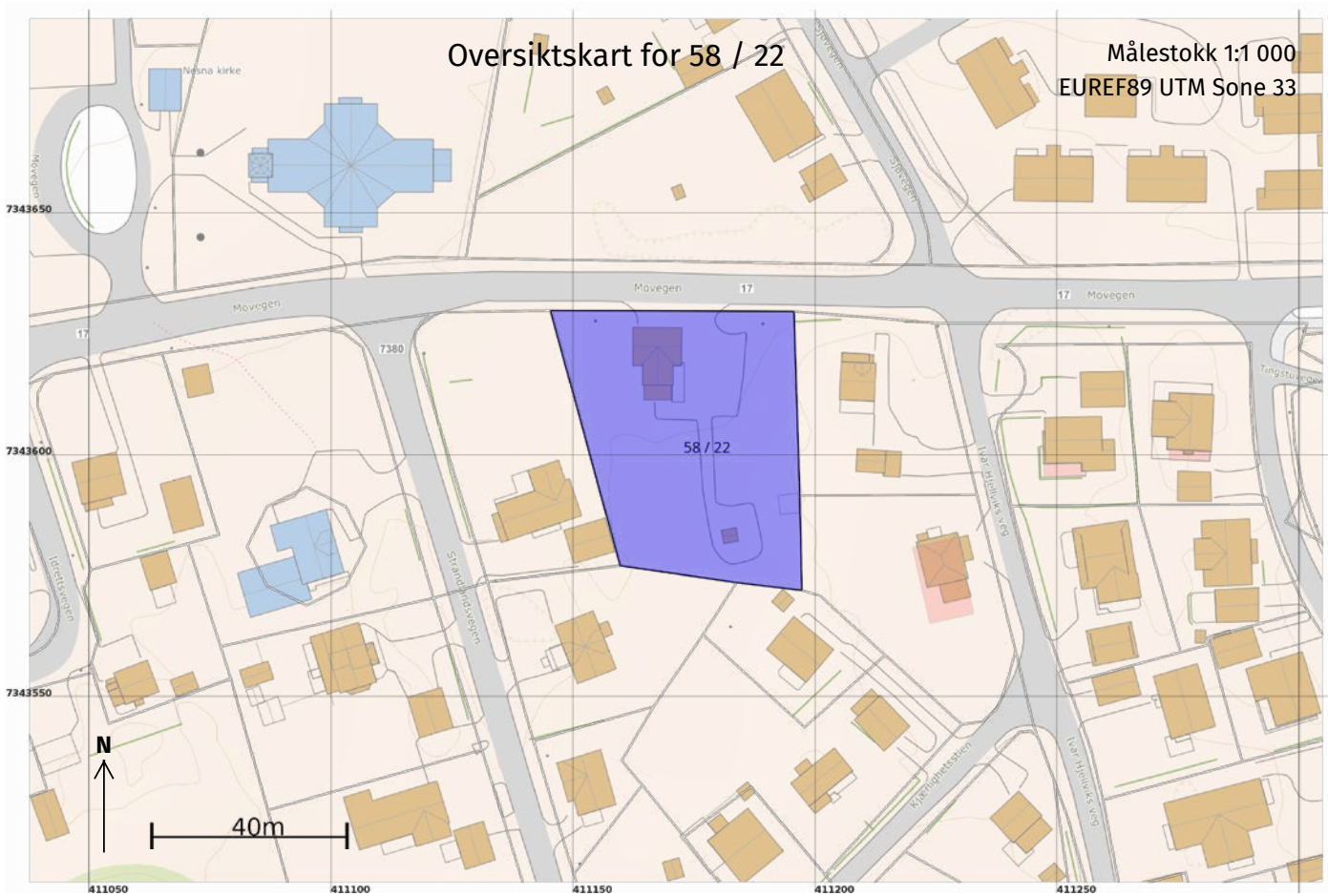
Datoer
Rammetillatelse: 06.10.2017
Igangsettingstillatelse: 06.10.2017
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

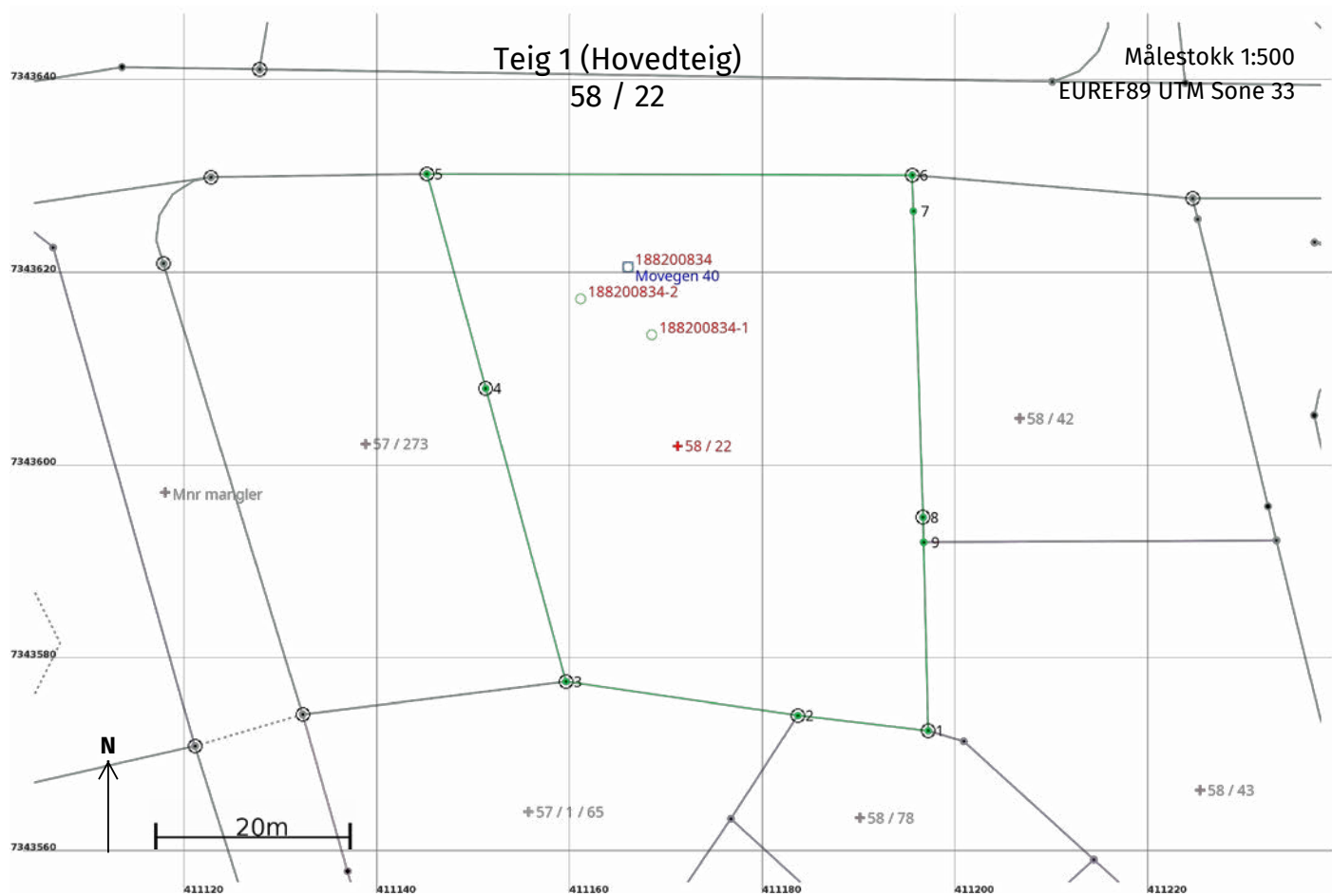
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	17	0	17	0	0	0	0	0
H01	0	32	0	32	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1110 Movegen 40	H0101	Bolig	32	1		0	0	58/22
1110 Movegen 40	H0201	Bolig	17	2	Kjøkken	1	1	58/22

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Steinar Pedersen		Movegen 40 8700 NESNA





29.10.2024 15:06

Matrikkelbrev for 1828 - 58 / 22

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 2 408,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7343602 Øst: 411171

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7343572,89	411197,15	13,60	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	7343574,48	411183,64	24,31	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
3	7343578,00	411159,59	31,50	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	7343608,38	411151,27	23,07	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	7343630,63	411145,17	50,32	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
6	7343630,50	411195,49	3,74	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
7	7343626,76	411195,61	31,75	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
8	7343595,03	411196,62	2,59	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
9	7343592,44	411196,68	19,56	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	

Se vedlegg med meglerinfo for gnr. 58/22, Movegen 40

Merknader:

Kartutsnitt:

[Vedlagt](#)

Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev:

[Vedlagt matrikkelbrev for eiendommen.](#)

Godkjente bygningstegninger:

Tegninger fra huset ble oppført finnes ikke i vårt arkiv. Oppført før søknadsplikt.

Det finnes flere byggesaker angående ombygging/tilbygg osv.

Sakene oppfattes å til slutt være samlet i byggesøknad fra 2014, med avslutning/ferdigattest i 2022.

[Vedlagt:](#)

- Tegninger fra ferdigattest for byggesak 2014-2022, bruksendring kjeller, fasadeendring, tilbygg osv.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for kjellerleilighet i 2015. Ferdigattest fra 2022 oppfattes å omfatte alle omsøkte tiltak. (vedlegg).

Restanser og legalpant, kommunale avgifter og eiendomsskatt:

[Se vedlegg med oversikt.](#)

NB! Eiendommen har feilaktig vært fakturert for bare 1 bruksenhet. Dette er rettet til 3 fra 4. kvartal 2024.

Renovasjon faktureres av HAF.

Gjeldende regulering med bestemmelser:

[Se vedlegg med kart og bestemmelser.](#)

Område reguleres til boligformål av kommunedelplan for Nesna sentrum.

Vei, vannforsyning og avløpsforhold:

[Adkomst fra fylkesvei. Tilkoblet kommunalt VA-nett.](#)

Tilsyn pipe/ildsted:

[Ingen opplysninger. Utføres av Rana brann- og feievesen.](#)

Andre forhold:

Kommunene har en pumpestasjon for avløp samt et omfattende VA-nett på tomta.

Ledninger kan ikke overbygges uten avtale med kommunen. Kommunene har rett til å benytte innkjøring og nødvendig areal til drift av pumpestasjonen. Kart over VA-nettet følger vedlagt.

Mvh

Dag Ivar Lillevik

avd.ing. Plan og utvikling

Nesna kommune

tlf: 75067021/95181181

dag.ivar.lillevik@nesna.kommune.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Movegen 40
8700 NESNAMeglerforetak: 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