



aktiv.

Simsøveien 79, 8890 LEIRFJORD

## **Simsø - Småbruk i idylliske omgivelser**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

## Merete Solvang

**Mobil** 900 14 327

**E-post** merete.solvang@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 150 000,-

**Total ink omk.:** Kr 2 150 000,-

**Selger:** Tin Lu

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1937

**P-rom/BRA** 88/116 kvm

**Tomtstr.:** 55540.7 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 57, bnr. 17

**Oppdragsnr.:** 1801250002

# Simsø - Småbruk i idylliske omgivelser

Her kan vi i Aktiv Helgeland presentere et småbruk i flotte omgivelser med fin utsikt av omkringliggende jordbruksområder. Om du ønsker en bolig i flott natur og med ca. 10 minutters kjøretur til sentrum av Leirfjord kan kanskje dette være muligheten du har ventet på.

Det er ikke boplikt på eiendommen i dag, da den har under 35 dekar dyrka mark. Eiendommen er bebygd og under 100 dekar totalt. Eiendommen er derfor ikke konsesjonspliktig.

Ønsker deg velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 69  |
| Nabolagsprofil .....    | 90  |
| Budskjema .....         | 101 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 116kvm

P-rom 88kvm

### Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 26 kvm Utvendig trappnedgang, Gang , Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom

1. etasje: 64 kvm Vindfang , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Bad , Toalettrom , Bod

2. etasje: 26 kvm Trapperom , Gang , 4 Soverom

Primærrom

1. etasje: 88 kvm Enebolig

Sekundærrom

1. etasje: 28 kvm

### Ikke målbare arealer

Loftetasje: Ca. 1,2- 2,40 meter. Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde for loftetasjen.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendige romhøyder:

Kjelleretasje: Ca. 1,68- 2,02 meter. Et rom og trapp med gang har høyde på under 1,9 meter og er medtatt i arealoversikten for arealer ved lav himlingshøyde. Godkjent måleverdig areal skal være 1,9 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,06- 2,26 meter. Høyde under åser på stue i opprinnelig del har høyde på ca. 2,06 meter.

Loftetasje: Ca. 1,2- 2,40 meter. Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved

arealmåling. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde for loftetasjen. Åpent areal består av terrasse med utgang fra stue på ca. 10 m<sup>2</sup> og inngangs platt på ca. 3 m<sup>2</sup>.

Kjelleretasjen er medtatt som eksternt areal fordi innvendig nedgang er avstengt.

#### Lovlighet

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver om bygningen.

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomtestørrelse**

55540.7 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 17,5 daa. . Fordelt på tre ulike skifter, på 17,5 dekar, 9,8 dekar og 3,1 dekar. Av disse utgjør dyrket mark ca. 30,8 daa, skog ca. 2,1 dekar i middels bonitet og 0,8 dekar i lav bonitet. Innmarksbeite ca. 14.1 daa. Totalt ca 55.1 dekar.

Arealer er hentet fra vedlagte Landbrukstakst avholdt av Wiggo Paulsen. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

#### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Simsø, ca 3 km nord om kommunesenteret Leland i Leirfjord kommune. 19

km til regionsenteret Sandnessjøen. Her er det anløp av hurtigruten og kortbaneflyplass.

Sykehus og videregående skole. 44 km til et annet regionsenter Mosjøen, som har jernbanestasjon.

Flott beliggenhet med utsikt utover bygda Simsø og nærliggende bebyggelse. Landlig beliggenhet

og barnevennlig område. Spredt bebyggelse. Våningshusene brukes av tidligere eiere, eller solgt til

andre som benytter gården som bosted.

Bygda er et jordbruksområde med mange fine gårder. Nå er det bare ett melkebruk igjen på Simsø,

men jordene blir slått og holdt i god hevd.

Sørvendt og delvis i le for vind fra nord og øst

**Adkomst**

Ca 60 m frem til asfaltert fylkesvei. Gårdsveien er felles med Gnr 57 bnr 34 og Gnr 57/14. Det er avholdt jordskifte der en bestemte vedtekter for gårdsveien Heimly-Nyrud. I følge vedtektene skal Gnr 57/17, 36 og 37 stå for 30 % av kostnadene.

**Bebyggelsen**

På eiendommen er det oppført et eldre våningshus, eldre driftsbygning og ett redskapshus

**Barnehage/Skole/Fritid**

Leland

**Skolekrets**

Leland

**Offentlig kommunikasjon**

Buss

**Bygningssakkyndig**

Wiggo Paulsen

**Type takst**

Landbrukstakst

**Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 12.12.2024 av Helgeland Byggekontroll for teknisk beskrivelse av eiendommen samt Landbrukstakst avholdt 06.09.2024 av Wiggo Paulsen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Kjenner du til om det er /har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller soppskader?  
Svar: Ja, Sprekke mellom list og tak.

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

Svar: Ja, i 2014, men selger kjøpte i 2016 og vet ikke hva som ble gjort.

2.4. Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglærte eller ved egeninnsats/dugnad?

Svar: Ja, kan være det. Vet heller ikke om forholdet er byggemeldt.

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

Svar: Ja, det har vært fukt i kjeller.

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

Svar: Ja, på loft er det skjeve gulv.

8. Kjenner du til om der /har vært sopp/råteskader/innsekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Har vært mus

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Foreligger ikke ferdigattest.

### **Innhold**

Kjeller: Utvendig trappnedgang, Gang , Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom

Hovedetasje: Vindfang , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Bad , Toalettrom , Bod

Loft: Trapperom , Gang , 4 Soverom

Driftsbygning:

Byggeår: 1938 Kilde: Oppgitt av eier

Anvendelse/ enkel

bygningbeskrivelse: Bygningen er i dag ikke i bruk til husdyrhold.

Noe lager og en snekkerbod på låven.

Tilbygg Påbygd en gang på 1960- 70 tallet.

Tilbygg Påbygd husdyrrom på 1980- tallet

Redskapshus:

Byggeår: Kilde: Oppført på 1990-tallet

Anvendelse/ enkel

bygningbeskrivelse: Garasje for eksempel bil og mindre maskiner, samt vedlager.

Oppført på armert betong- plate og ringmur. I bakkant mot jordvollen er ringmuren ca 1,60 m.

Uisolert bindingsverk i trekonstruksjoner. Vegger utvendig kledd med metallplater.

Røstet takkonstruksjon med tekke av stålplater. Undertak i plast. 2 skyve porter mot tunet.

Dyrket mark

I følge gårdskart fra NIBIO er det 30,5 dekar fulldyrka jord på eiendommen.

Jordene er flate eller lett hellende. Jordsmonnet består av silt og moldholdig silt.

Jordene er vedlikeholdt av leier, og fremstår som holdt i bra hevd. Det tas normalt to slåtter.

Verdsettelsen av jorda gjøres utfra grasproduksjon. Det kan påregnes avlinger rundt

400 f.em pr dekar når jorda er i god hevd. Dette gir en verdi på kr 4800 pr dekar, samlet verdi 146 400 kr.

Mat- og landbruksdepartementet har i rundskriv M 3-2002 gitt anledning til å øke prisen med inntil 50 % dersom jorda

selges som tilleggsjord til en annen eiendom og som er i samsvar med jordlovens formål. Innen rammen på 50 % må tillegg vurderes konkret i den enkelte sak.

#### Havn/beite

På eiendommen er det 14,2 dekar innmarksbeite. Verdsettes til kr 2100 pr dekar.

Samlet verdi 29 820 kr.

#### Utmarksarealer

Av andre arealer på eiendommen er det 3,6 dekar skog i middels bonitet, 0,8 dekar skog i lav bonitet, 0,8 dekar uproduktiv skog, 4,9 dekar myr, og 0,2 dekar åpen jorddekt fastmark.

Arealene på til sammen 10,3 dekar, verdsettes samlet til 10 000 kr.

#### Utleieforhold/leieinntekter

Det er ikke oppgitt leieinntekter eller andre inntektsbringende utleieforhold på eiendommen.

#### Jakt og fiske

I følge eier er gården med i et jaktvald på elg. 8 gårder deler jaktutbytte. Det er mye elg i området, og det felles 3-4 dyr hvert år.

Det tilfaller gården ca 40 kg pr år, i følge eier.

Verdsettes til kr 80 pr kg. Samlet årlig verdi 3 200 kr.

Kapitaliseres med en rente på 4 %, som gir en totalverdi på 80 000 kr.

#### **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 TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble registret spor av mus på kaldloftet.



#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Det bør monteres dampsperre på kaldloftet.

Det bør påberegnes å montere dampsperre i loftskillet.

Etablere luftig ut over raft og gjennom ventiler i gavlvegger.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder etablering av lufteventiler gjennom gavlvegger og nærmere undersøkelser av spor etter mus i skjulte konstruksjoner

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### Utvendig > Kjellervinduer

Kjelleretasjen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i hovedetasjen og loftetasjen.

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.

- Det er avvik:

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 39 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 35 mm.

Måling foretatt på kjøkken og stue.

Loftetasje: Totalt planavvik ca. 35 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 30 mm.

Måling foretatt på soverom mot sørøst.

I stua er det synlig skjevheter i himling

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I kostnadsestimat er det kun medtatt pris for undersøkelser av evt. tiltak mot skjevheter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Pipa ble sist feiet 05.04.2016.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Avstand fra ovn på kjøkken er for nært brennbart materiale.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feievesenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det er ikke montert ildfast plate på gulv under ovn på kjøkken.

Det må monteres brannhemmende plate på kjøkkenvegg som er for nær ovn.

Brennbart materiale skal være minimum 30 cm. fra ovn.

Kostnadsestimatet gjelder brannhemmende plate på kjøkkenvegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2017

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det ble i 2017 innmontert nye kurser til kjøkken, toalett og stue.

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 Anlegget ble sist kontrollert 01.11.2006. Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja Ja, det elektriske anlegget er av eldre dato og har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger og skrusikringer.

Anlegget ble sist kontrollert av Det lokale eltilsyn i 2006.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjon-virksomhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør senkes og det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terrengtet rundt grunnmuren bør være på 1.50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

#### Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Forhold som har fått TG2:

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### Utvendig > Takteking - tilbygg stue

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

#### Utvendig > Takteking - inngangspart

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall på inngangsparti, plastrenner på hovedbygg.

Stige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler overløp under bakkenivå mot sør. Mot nord er det overløp under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp

skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig bygning har plank/ tømmerkonstruksjon.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegger ble etterisolert, påmontert vindtetting og kledd med ny panel i 2017 mot nord.

På sørsiden er det kledning av eldre modell.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble påvist flere plasser under kledning som med manglende musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere kontroll bør utføres av bord med sprekker.

Museband under kledning må kontrolleres og forbedres.

Musebånd må monteres der det mangler.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

#### Utvendig > Vinduer - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2 stk. vinduer fra 1990- tallet i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

#### Utvendig > Koblet vindu stue.

I stua er det ett vindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Glasset i vinduet er sprukket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Utvendig > Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1982.

Malt terrassedør fra 2018.

Uisolert tredør inn til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdør er av eldre uisolert dør. Lekkasjer mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Montere tetningslister i karm på kjellerdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 10 m<sup>2</sup>.

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 93 cm.

Terrassen er fundamentert med bjelke av impregnert materiale under tidligere utstøpt betong for veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På undersiden av betongdekke er det spor av mugg på betongflate.

Nærmere undersøkelser bør utføres av betongflata for å unngå muggdannelser på undersiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av betongen bør utføres

Utvendig > Andre utvendige forhold

Utvendig tak over oppvarmet rom (tilbygd stue mot øst).

Tilbygget er konstruert som flatt takkonstruksjon. Denne konstruksjonen forutsetter god lufting. Hovedoppgavene til luftingen er å transportere ut eventuell byggfukt og annen fukt som oppstår og å hindre uønsket snøsmelting som kan danne is og eventuell oppdemming av vann på terrassen.

Luftingen på takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet ingen tilgang for kontroll.

Det opplyses på befaring at det på vinterstid ikke er problemer med overising av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stue er det synlige merker etter spiker i himlingen. Det er ukjent årsak til at spikeren er synlig, fukt i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Utvendig er det ingen lufting via åpninger i kledningen.

Det ble fuktmålt innvendig i himling uten å kunne påvise forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen må undersøkes nærmere.

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Spiker i himlingsplater på stue i tilbygg er synlige.

Tapet og malte plater har stedvis sprekker i skjøter.

På kjøkken er tapet sluppet på vegg.

Ujevn overflate på vegg i trapperom, i ganger og på soverom i loftetasjen.

Etasjer har stedvis små knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påberegnes utbedring av enkelte innvendige overflater.

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate og en må påberegne kapilæropposing i den støpte sålen.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utføre kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

Fuktmåling i innforet trevegg i kjeller med forhøyede fuktverdier

Innvendig > Kryp Kjeller

Bygningen har Kryp Kjeller under tilbygg mot vest og tilbygd stue mot øst under trebjelkelag med stubbegulv.

Inngang gjennom luke i kjellergang til kryprom under tilbygg, kryprom under stue har ingen adkomst, bilder er tatt gjennom ventilåpning i grunnmur og kryprom er begrenset innsisert.

Kryprom under inngangsparti: Utvendige vegger er isolert på innsiden med isoporplater, EPS. Stubbele er kledd med asfaltplater.

Grunnen er dekket med pressenning og pålagt grus.

Kryprom under stue: vegger av betong. Stubbele er kledd med bord.

Grunnen er dekket med grus.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er ingen lufting av krypekjeller under inngangsparti mot vest. Mot øst er det lufting gjennom ventiler i grunnmur. Lufting av krypkjeller er en viktig del av konstruksjonen som sikrer at fuktighet som oppstår i kjelleren, blir ventilert ut. Dette skjer vanligvis ved hjelp av ventiler eller åpninger i grunnmuren som sørger for luftgjennomstrømning. Målet med luftingen er å opprettholde et tørt miljø i krypkjelleren, da fuktighet kan komme fra bakken, luften eller bygningen selv.

Holdbarheten på presenning som ligger på bakken kan være oppbrukt.

Nærmere undersøkelser av presenning bør utføres.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Etablere bedre ventilering ved ventiler i vegg

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde i trapp på ca. 1,79 meter, anbefalt frihøyde bør være minimum 2,0 meter.

Inntrinn i trapp er liten, ca. 14 cm i gangsoner. For komfortable trapper bør inntrinnet være mellom 25–30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappa fungerer med dette avviket.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Eldre dører som fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

HOVEDETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Sprekk ved taklist mot tak.

Det er vindu i våtsonen, det er plassert dusjkabinett mot vindu.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Videreføring av dusjkabinett.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 cm. i rommet.

HOVEDETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Belegget er misfarget på overflate av varme fra el-kabler.

Belegget er ikke limt fast til terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

HOVEDETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

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

Usikkert år på gulvbelegg.

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

HOVEDETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Utsvelling på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin og komfyr.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad basert på alder. Eldre kjøkkenvifte og ventilasjonsrør av eldre modell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder bør det vurderes å bytte ut vifte og ventilasjonsrør.

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Innvendig under kjellergulv er det eldre støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft til luft varmpumper har en forventet levetid på 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

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

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er ikke ventiler i nye vinduer som er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

For å opprettholde et sunt og behagelig inneklime er god luftutskifting nødvendig.

Manglende lufting kan føre til dårlig helse, redusert komfort og skader på bygningen over tid. Dette kan unngås ved regelmessig lufting (manuell eller mekanisk ventilasjon), kontroll av fukt og sørge for god sirkulasjon av frisk luft.

Konsekvens/tiltak

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

#### Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

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

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ukjent drenering mot sør og vest.

Det er ikke montert grunnmursplast mot sør og vest.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved hovedinngang er det sprekk i mur.

Grunnmuren har stedvise sprekker i puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren bør pusses.

Sprekker gjør det lettere for vann å trenge inn i grunnmuren, spesielt ved regn eller smeltevann. På vinteren vil dette føre til frostspregning.

Over tid kan fuktigheten trekke inn i betongen og videre inn i bygningen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av ukjent type og alder.

Privat avløpsanlegg. Septiktank med filtrerings grøft. .

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Bygningen har egen septiktank for toalett og bad fra tilbygg som er etablert i grunnen mot vest.

Det skal være separat tank for gråvann til egen tank som ligger på sørsiden av bygget.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke opplysninger på hverken type rør eller alder på rør.

Dette må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Septiktank

Bygningen har to septiktanker.

En tank av betong er på sørsiden av huset og er tilkoblet gråvann fra kjøkken.

Den andre tanken er av glassfiber og er tilkoblet bad og toalett.

Betongtank er av eldre modell, ukjent årstall, glassfibertanken er fra da tilbygget inngangsparti ble bygget.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Redskapshus med plass for bilparkering samt egen tomt.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring

### **Polisenummer**

26366103

### **Diverse**

Driftsbygning:

Byggeår: 1938 Kilde: Oppgitt av eier

Anvendelse/ enkel

byggningsbeskrivelse: Bygningen er i dag ikke i bruk til husdyrhold.

Noe lager og en snekkerbod på låven.

Tilbygg Påbygd en gang på 1960- 70 tallet.

Tilbygg Påbygd husdyrrom på 1980- tallet

Redskapshus:

Byggeår: Kilde: Oppført på 1990-tallet

Anvendelse/ enkel

byggningsbeskrivelse: Garasje for eksempel bil og mindre maskiner, samt vedlager.

Oppført på armert betong- plate og ringmur. I bakkant mot jordvollen er ringmuren ca 1,60 m.

Uisolert bindingsverk i trekonstruksjoner. Vegger utvendig kledd med metallplater.

Røstet takkonstruksjon med tekke av stålplater. Undertak i plast.

2 skyve porter mot tunet.

## Energi

### Oppvarming

Huset varmes opp med varmepumpe montert i stua. Her er det også montert vedovn.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 150 000

### Kommunale avgifter

Kr 10 700

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt 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. Renovasjon kommer i tillegg på c.a 4100,- pr. år.

### Formuesverdi primær

Kr 241 141

### Formuesverdi primær år

2023

### Info formuesverdi

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen.

Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom

formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

#### **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 57, bruksnummer 17 i Leirfjord kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1822/57/17:

23.01.1936 - Dokumentnr: 85 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1822 Gnr:57 Bnr:1

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1957 - Dokumentnr: 990385 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1961 - Dokumentnr: 71 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1966 - Dokumentnr: 3261 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2008 - Dokumentnr: 96723 - Jordskifte

Sak 1820-2000-0005 Simsøy

Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2011 - Dokumentnr: 552910 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1822 Gnr:57 Bnr:34  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2019 - Dokumentnr: 1136322 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1822 Gnr:57 Bnr:37

14.10.2020 - Dokumentnr: 3172206 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1822 Gnr:57 Bnr:36

11.01.2024 - Dokumentnr: 964985 - Jordskifte  
Saksnr.: 22057415REN-JHEL Simsøy  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1936 - Dokumentnr: 85 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1822 Gnr:57 Bnr:1

31.01.1995 - Dokumentnr: 428 - Målebrev  
Veggrunn - gnr. 113, bnr. 5.  
Fv 214 Leland-Einmo.  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2016 - Dokumentnr: 862224 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1822 Gnr:57 Bnr:36

09.07.2019 - Dokumentnr: 797426 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1822 Gnr:57 Bnr:37  
Elektronisk innsendt



### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

### **Vei, vann og avløp**

Ca 60 m frem til asfaltert fylkesvei. Gårdsveien er felles med Gnr 57 bnr 34 og Gnr 57/14. Det er avholdt jordskifte der en bestemte vedtekter for gårdsveien Heimly-Nyrud. I følge vedtektene skal Gnr 57/17, 36 og 37 stå for 30 % av kostnadene.

Tilknyttet kommunalt vannverk

Privat avløpsanlegg. Septiktank med filtrerings grøft. Det skal være separat tank for gråvann.

### **Regulerings og arealplaner**

Det er ikke fremlagt reguleringsplaner som omfatter eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## 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**

2 150 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

53 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

54 840 (Omkostninger totalt)

69 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 204 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 219 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 222 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8900,- oppgjørshonorar kr 5500,- og visninger kr 1500 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23.400,-. Utleggene omfatter visning, betalingsuttsettelse, markedspakke, tilrettelegging. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1650 ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

14.01.2025



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Simsøveien 79, 8890 LEIRFJORD



LEIRFJORD kommune



gnr. 57, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.12.2024

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 20352-1311

Referansenummer: TC2178

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



**HBK AS**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

#### Rapportansvarlig



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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og 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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

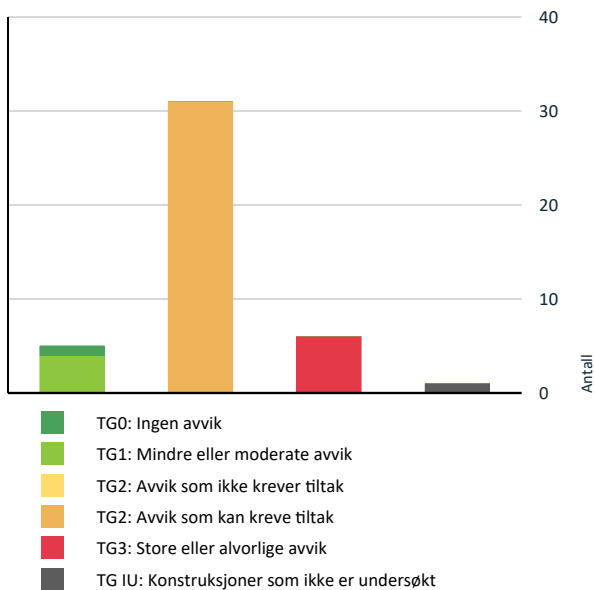
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver om bygningen.

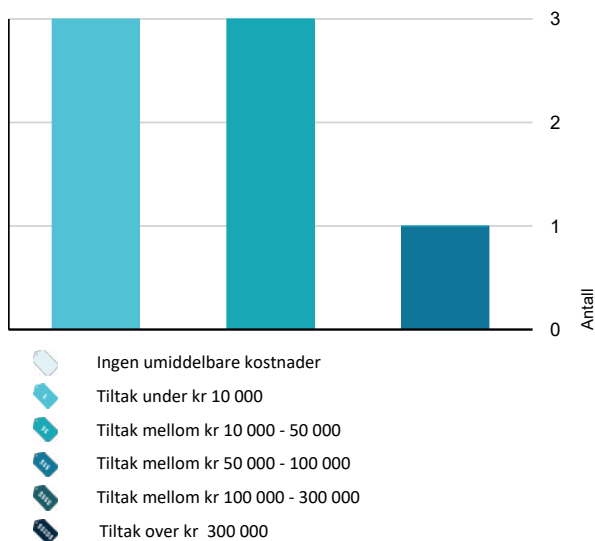
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Kjellervinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengeforhold** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking - tilbygg stue** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takteking - inngangsparti** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - 3** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Koblet vindu stue.** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1937

**Kommentar**  
I henhold til egenerklæring.

**Anvendelse**  
Boligformål

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |  |
|------|---------------|--|
| 2017 | Modernisering | Bytte av bordkledning mot nord. Vegger etterisolert med 5 cm. isolasjon. |
| 2017 | Modernisering | Bytte av drenering mot nord og montering av grunnmursplast.              |
| 2017 | Modernisering | Bytte av flere vinduer i hoved og loftetasjen.                           |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



### Taktekking - tilbygg stue

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket består av asfaltbelegg.

Taket er besiktiget fra gjennom vindu i loftetasje.

Taket var snødekt under befaring og er vurdert i henhold til alder.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Rust på beslag på gesims.

# Tilstandsrapport



Eldre papptekke.



Snødekt takflate.

## TG 2 Takteking - inngangsparti

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra vindu i loftetasjen.

Taket er av bølgeblekkplater, kun vurdert på alder grunnet snø på taket.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall på inngangsparti, plastrenner på hovedbygg.

Stige til pipen.

Pipen er teknet med heldekkende beslag med pipehatt.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler overløp under bakkenivå mot sør. Mot nord er det overløp under bakkenivå.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Metallrenner av eldre modell mot nord.

# Tilstandsrapport



Eldre plastrenner på hovedbygg mot sør.

## TC 2 Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig bygning har plank/ tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vegger ble etterisolert, påmontert vindtetting og kledd med ny panel i 2017 mot nord. På sørsiden er det kledning av eldre modell.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble påvist flere plasser under kledning som med manglende musesperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere kontroll bør utføres av bord med sprekker.

Museband under kledning må kontrolleres og forbedres.

Musebånd må monteres der det mangler.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.



Kledning fra 2017 mot nord.



Eldre kledning på takgesims.



Kledning mot sør har sprekker i overflater.



Manglende musesperre under kledning.

## TC 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon med åstak takkonstruksjon.

Undertak av tretto.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm. isolasjon.

Kaldloftet er ikke luftet.

Det er ikke montert dampsperre i loftskillet.

Adkomst til kaldloftet via loftstrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble registret spor av mus på kaldloftet.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.



# Tilstandsrapport

Det bør monteres dampsperre på kaldloftet.  
Det bør påberegnes å montere dampsperre i loftskillet.  
Etablere luftig ut over raft og gjennom ventiler i gavlvegger.  
Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.  
Kostnadsestimatet gjelder etablering av lufteventiler gjennom gavlvegger og nærmere undersøkelser av spor etter mus i skjulte konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ingen lufting i gavlvegg mot øst.



Ingen lufting i gavlvegg mot vest.



Fuktskjolder i undertak.

## 📍 TG 2 Vinduer - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
2 stk. vinduer fra 1990- tallet i hovedetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
  - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vindu på bad er innvendig fuktskadet i karm, Utvendig er det skjevheter i beslag under vindu.  
Ett vindu i loftetasjen fra 2017 er fuktskadet i karm og må renoveres eller byttes ut.

### Konsekvens/tiltak

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



Kondensskader innvendig på badevindu.



Kondensskader på ett vindu i loftetasjen.

## 📍 TG 1 Vinduer

Innsatt nye vinduer med 2- lags energiglass i perioden 2018-2020. To nye vinduer på kjøkken, 4 nye vinduer på stue.  
3 av vinduene i stue er med fastkarm, ett vindu med svingåpning.

Loftetasje: Innsatt 3 nye vinduer med 2- lags energiglass i perioden 2016 - 2018.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Koblet vindu stue.

I stua er det ett vindu med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Glasset i vinduet er sprukket.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vindu i stue med koblet glass. Sprekk i innvendig glass.

## TG 3 Kjellervinduer

Kjelleretasjen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1982.

Malt terrassedør fra 2018.

Uisolert tredør inn til kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
  - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Kjellerdør er av eldre uisolert dør. Lekkasje mellom dørblad og karm.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Montere tetningslister i karm på kjellerdør.



Hovedytterdør.

# Tilstandsrapport



Terrassedør



Kjellerdør



Oppe til høyre i bilde er det muggdannelser i betong.



Konstruksjon.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 10 m<sup>2</sup>.  
Terrassegulvet av impregnerte materialer.  
Rekkverkshøyde på ca. 93 cm.  
Terrassen er fundamentert med bjelke av impregneret materiale under tidligere utstøpt betong for veranda.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På undersiden av betongdekke er det spor av mugg på betongflate.  
Nærmere undersøkelser bør utføres av betongflata for å unngå muggdannelser på undersiden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av betongen bør utføres.



## TG 1 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.  
Rekkverkshøyde er på 90 cm.



## TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig tak over oppvarmet rom (tilbygd stue mot øst).  
Tilbygget er konstruert som flatt takkonstruksjon. Denne konstruksjonen forutsetter god lufting. Hovedoppgavene til luftingen er å transportere ut eventuell byggfukt og annen fukt som oppstår og å hindre uønsket snøsmelting som kan danne is og eventuell oppdemming av vann på terrassen.  
Luftingen på takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet ingen tilgang for kontroll. Det opplyses på befaring at det på vinterstid ikke er problemer med overising av konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

I stue er det synlige merker etter spiker i himlingen. Det er ukjent årsak til at spikeren er synlig, fukt i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Utvendig er det ingen lufting via åpninger i kledningen. Det ble fuktmålt innvendig i himling uten å kunne påvise forhøyede fuktverdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen må undersøkes nærmere.



Fuktsøk i himling. Ingen forhøyede fuktverdier påvist.



Fuktsøk med pigger. Ingen forhøyede fuktverdier påvist.



Ingen utvendig lufting inn i konstruksjonen



Utvendig taktekke var snødekt på befaringdagen.

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Spiker i himlingsplater på stue i tilbygg er synlige.

Tapet og malte plater har stedvis sprekker i skjøter.

På kjøkken er tapet sluppet på vegg.

Ujevn overflate på vegg i trapperom, i ganger og på soverom i loftetasjen.

Etasjer har stedvis små knirk i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes utbedring av enkelte innvendige overflater.



Synlige spiker i himlingsplater.

# Tilstandsrapport



Skade på tapet i kjøkken.



Overflate i trapperom.



Overfate i himling på ettsoverom.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i hovedetasjen og loftetasjen.

### 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.
- Det er avvik:

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 39 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 35 mm. Måling foretatt på kjøkken og stue.

Loftetasje: Totalt planavvik ca. 35 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 30 mm. Måling foretatt på soverom mot sørøst.

I stua er det synlig skjevheter i himling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I kostnadsestimat er det kun medtatt pris for undersøkelser av evt. tiltak mot skjevheter.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skjevhet i himling på stue.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipa ble sist feiet 05.04.2016.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Avstand fra ovn på kjøkken er for nært brennbart materiale. Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feivesenet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det er ikke montert ildfast plate på gulv under ovn på kjøkken. Det må monteres brannhemmende plate på kjøkkenvegg som er for nær ovn. Brennbart materiale skal være minimum 30 cm. fra ovn.

Kostnadsestimatet gjelder brannhemmende plate på kjøkkenvegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Vedovn på kjøkken med brennbare materialer på vegg nærmere enn 30 cm.



Vedovn i stue.

## ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Fuktmåling innvendig i veggene viste ca. 22 vektprosent i treverket. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate og en må påberegne kapillæroppsuging i den støpte sålen.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Utføre kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.



Fuktmåling i innforet trevegg i kjeller med forhøvede fuktverdier.

## ⓘ TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har Kryp kjeller under tilbygg mot vest og tilbygd stue mot øst under trebjelkelag med stubbegulv.

Inngang gjennom luke i kjellergang til kryprom under tilbygg, kryprom under stue har ingen adkomst, bilder er tatt gjennom ventilåpning i grunnmur og kryprom er begrenset innsisert.

Kryprom under inngangsparti: Utvendige vegger er isolert på innsiden med isoporplater, EPS. Stubbteiler er kledd med asfaltplater. Grunnen er dekket med pressenning og pålagt grus.

Kryprom under stue: vegger av betong. Stubbteiler er kledd med bord. Grunnen er dekket med grus.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

Det er ingen lufting av kryp kjeller under inngangsparti mot vest. Mot øst er det lufting gjennom ventiler i grunnmur.

Lufting av kryp kjeller er en viktig del av konstruksjonen som sikrer at fuktighet som oppstår i kjelleren, blir ventiler ut. Dette skjer vanligvis ved hjelp av ventiler eller åpninger i grunnmuren som sørger for luftgjennomstrømming. Målet med luftingen er å opprettholde et tørt miljø i kryp kjelleren, da fuktighet kan komme fra bakken, luften eller bygningen selv.

Holdbarheten på presenning som ligger på bakken kan være oppbrukt. Nærmere undersøkelser av presenning bør utføres.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Etablere bedre ventilering ved ventiler i vegg.



Kryp kjeller med avløp og vannledninger.

# Tilstandsrapport



Krypkjeller under stue.



Krypkjeller under stue.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

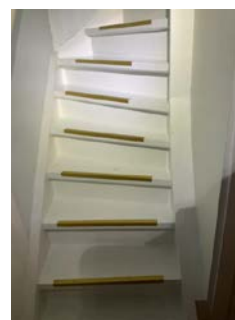
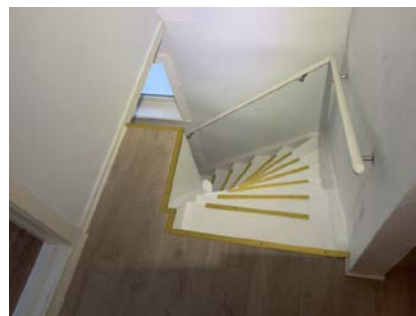
Frihøyde i trapp på ca. 1,79 meter, anbefalt frihøyde bør være minimum 2,0 meter.

Inntrinnet i trapp er liten, ca. 14 cm i gangsoner. For komfortable trapper bør inntrinnet være mellom 25–30 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappa fungerer med dette avviket.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre dører som fungerer.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet ble renoveret i 2014.

Årstall: 2014      Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Sprekk ved taklist mot tak.

Det er vindu i våtzone, det er plassert dusjkabinett mot vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Videreføring av dusjkabinett.



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 cm. i rommet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Belegget er misfarget på overflate av varme fra el-kabler.  
Belegget er ikke limt fast til terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

Usikkert år på gulvbelegg.

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Utsvelling på baderomsinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Fuktskade på innredning.



# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad basert på alder. Eldre kjøkkenvifte og ventilasjonsrør av eldre modell.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder bør det vurderes å bytte ut vifte og ventilasjonsrør.



## SPELIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Toalettrom.

Belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Eldre soilrør under kjellergulv har oppbrukt levetid.

## Konsekvens/tiltak

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



Soilsluk med rust på festeskruer og overflate.



Avløpsrør av plast fra bad og toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Innvendig under kjellergulv er det eldre støpejernsrør.

#### Vurdering av avvik:

### TG 2 Ventilasjon

Det er ikke ventiler i nye vinduer som er montert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

For å opprettholde et sunt og behagelig innneklima er god luftskifte nødvendig. Manglende lufting kan føre til dårlig helse, redusert komfort og skader på bygningen over tid. Dette kan unngås ved regelmessig lufting (manuell eller mekanisk ventilasjon), kontroll av fukt og sørge for god sirkulasjon av frisk luft.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstill: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.

## Konsekvens/tiltak

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

## TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

## TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via luftspenn.

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med inntak 3 x 60 A. Automatsikringer på tre kurser, resten skrusikringer.

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.

2017

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

## Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det ble i 2017 innmontert nye kurser til kjøkken, toalett og stue.**

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 Anlegget ble sist kontrollert 01.11.2006.

**Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.**

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

**Ja Ja, det elektriske anlegget er av eldre dato og har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftinger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger og skrusikringer.**

**Anlegget ble sist kontrollert av Det lokale eltilsyn i 2006.**

**Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

## Generell kommentar

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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.*

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen ble byttet i 2017 mot nord og øst.  
Det ble samtidig montert grunnmursplast på grunnmuren.  
Drenering på resterende sider er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ukjent drenering mot sør og vest.

Det er ikke montert grunnmursplast mot sør og vest.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres drenering rundt hele bygningen inkludert grunnmursplast.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved hovedinngang er det sprekk i mur.

Grunnmuren har stedvise sprekker i puss.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren bør pusses.

Sprekker gjør det lettere for vann å trenge inn i grunnmuren, spesielt ved regn eller smeltevann. På vinteren vil dette føre til frostspregning. Over tid kan fuktigheten trekke inn i betongen og videre inn i bygningen.



Avflassing av puss på mur mot sør.



Sprekk i mur ved inngang i sør.

# Tilstandsrapport



Grunnmur mot nord med grunnmursplast.

## ! TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør senkes og det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terrengt rundt grunnmuren bør være på 1.50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.

**Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000**



Fall inn mot bygning mot nord.



Fall inn mot bygning mot vest.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av ukjent type og alder.

Privat avløpsanlegg. Septiktank med filtrerings grøft. .

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Bygningen har egen septiktank for toalett og bad fra tilbygg som er etablert i grunnen mot vest.

Det skal være separat tank for gråvann til egen tank som ligger på sørsiden av bygget.

### Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke opplysninger på hverken type rør eller alder på rør. Dette må undersøkes nærmere.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Septiktank

Bygningen har to septiktanker.

En tank av betong er på sørsiden av huset og er tilkoblet gråvann fra kjøkken.

Den andre tanken er av glassfiber og er tilkoblet bad og toalett.

Betongtank er av eldre modell, ukjent årstall, glassfibertanken er fra da tilbygget inngangsparti ble bygget.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

# 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

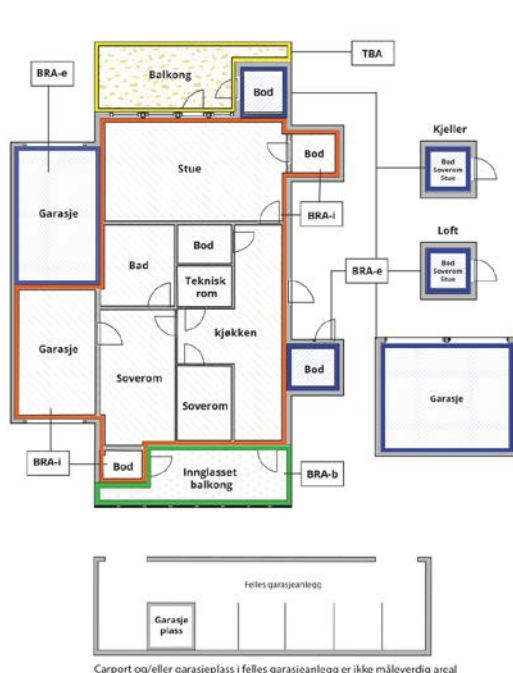
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod   |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller        |                               | 26                          |                            | 26  |                                 | 12                          | 38              |
| Hovedetasje    | 64                            |                             |                            | 64  | 13                              |                             | 64              |
| Loft           | 26                            |                             |                            | 26  |                                 | 13                          | 39              |
| <b>SUM</b>     | <b>90</b>                     | <b>26</b>                   |                            |     | <b>13</b>                       | <b>25</b>                   | <b>141</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>116</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e)  | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|--|----------------------------|
| Kjeller     |  | Utvendig trappnedgang, Gang ,<br>Uinnredet kjellerrom 4,<br>Uinnredet kjellerrom 3,<br>Uinnredet kjellerrom 2,<br>Uinnredet kjellerrom |                            |
| Hovedetasje | Vindfang , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue ,<br>Bad , Toalettrom , Bod |  |                            |
| Loft        | Trapperom , Gang , 4 Soverom   |  |                            |

### Kommentar

Innvendige romhøyder:

Kjelleretasje: Ca. 1,68- 2,02 meter. Et rom og trapp med gang har høyde på under 1,9 meter og er medtatt i arealoversikten for arealer ved lav himlingshøyde. Godkjent måleverdig areal skal være 1,9 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,06- 2,26 meter. Høyde under åser på stue i opprinnelig del har høyde på ca. 2,06 meter.

Loftetasje: Ca. 1,2- 2,40 meter. Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde for loftetasjen.

Åpent areal består av terrasse med utgang fra stue på ca. 10 m<sup>2</sup> og inngangs platt på ca. 3 m<sup>2</sup>.

Kjelleretasjen er medtatt som eksternt areal fordi innvendig nedgang er avstengt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## 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 | 88         | 28         |



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

|             |                  |               |
|-------------|------------------|---------------|
| <b>Dato</b> | <b>Til stede</b> | <b>Rolle</b>  |
| 12.12.2024  | Knut Kjønås      | Takstingeniør |
|             | Lu Tin           | Kunde         |

### Matrikkeldata

|                |             |             |             |             |                        |                            |                   |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Kommune</b> | <b>gnr.</b> | <b>bnr.</b> | <b>fnr.</b> | <b>snr.</b> | <b>Areal</b>           | <b>Kilde</b>               | <b>Eieforhold</b> |
| 1822 LEIRFJORD | 57          | 17          |             | 0           | 55540.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet              |

#### Adresse

Simsøveien 79

#### Hjemmelshaver

Tin Lu

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Siste hjemmelsovergang

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Kjøpesum</b> | <b>År</b> |
| 750 000         | 2020      |

### Forsikring

|                     |                 |             |                       |                     |
|---------------------|-----------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Selskap</b>      | <b>Avtalenr</b> | <b>Type</b> | <b>Forsikringssum</b> | <b>Årlig premie</b> |
| Fremtind forsikring | 26366103        |             |                       |                     |
| <b>Kommentar</b>    |                 |             |                       |                     |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 27.12.2024 |           | Gjennomgått | 8     | Nei     |
| Ei-kontroll   | 01.11.2006 |           | Gjennomgått |       | Ja      |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuksøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS  
C.M. Havigs gate 5 B

8656 MOSJØEN

### **Forespørsel om elektrisk anlegg i Simsøveien 79 , 8890 LEIRFJORD.**

Navn nettkunde:            LU TIN  
Målernummer:            6970631403279117  
Anlegget ble sist kontrollert: 01.11.2006  
Kontrollresultat:            Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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.

*Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.*

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør

# LANDBRUKSTAKST

## "Heimly"

**Simsøveien 79, 8890 LEIRFJORD**

Gnr 57: Bnr 17

1822 LEIRFJORD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Wiggo Paulsen**

Telefon: 924 81 580

E-post: [takstpartner@outlook.com](mailto:takstpartner@outlook.com)

**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

**Takstpartner DA**

8813 LØKTA

Telefon: 924 81 580

Organisasjonsnr: 982 591 848

Dato befaring: 06.09.2024

Utskriftsdato: 11.10.2024

Oppdrag nr: 202469



## Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Oppdraget gjelder

Undertegnede takstmann er blitt kontaktet av eiere av gården for å avgi en landbrukstakst på eiendommene Gnr 57 bnr 17 og 37 i Leirfjord kommune. Landbrukstaksten skal benyttes i forbindelse salg av eiendommen i det åpne markedet.

Vurderingen baserer seg kun på visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner, supplert med enkle målinger. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring.

## Egne forutsetninger

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen antas å ha ved et fritt salg, etter vanlige priser i området.

Det er ikke boplikt på eiendommen i dag, da den har under 35 dekar dyrka mark. Eiendommen er bebygd og under 100 dekar totalt. Eiendommen er derfor ikke konsesjonspliktig.

Det vil ikke være priskontroll etter konsesjonslovens § 9a, da eiendommen har under 35 dekar fulldyrka og overflatedyrket jord.

Verdi det er kommet fram til, bygger på egen befaring og opplysninger gitt under denne og framlagt dokumentasjon. Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle feil i framlagte opplysninger.

Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse.

Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll.

Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Ønskes nærmere kontroll av byggeteknisk forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto på dagen for befaring.

## Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksning av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

## Verdisetting

Eiendommen ligger tett ved kommunesenteret Leland, og ikke langt fra Sandnessjøen eller Mosjøen. Det vil derfor være naturlig at gården benyttes som bosted kombinert med arbeid utenom bruket. Selve gården har lite areal og gammel driftsbygning. Det vil medføre store kostnader å sette den i stand til storfehold. Mindre besetninger av sau kan være aktuelt, eventuelt hobby- hest eller høns.

Markedsverdien baserer seg på takstrapportens dato. Det er tatt hensyn til beliggenhet, hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skole mm. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter mm. også påvirke markedsprisen. Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Tomteverdien inngår som regel i en samlet vurdering av eiendommens markedsverdi.

Begrepet "markedsverdi" er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne markedet.

**Markedsverdi:** **Kr. 2 150 000**

LØKTA, 11.10.2024

Wiggo Paulsen  
Telefon: 924 81 580

## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |   |
|--------------------|---|
| Kunde:             | Tin Lu  |
| Takstingeniør:     | Wiggo Paulsen   |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 06.09.2024.<br>- Tin Lu.<br>- Wiggo Paulsen. Tlf. 924 81 580 |

| Eiendomsopplysninger |   |
|----------------------|---|
| Eiend.betegnelse:    | "Heimly"  |
| Eier:                | Tin Lu  |
| Beliggenhet:         | <p>Eiendommen ligger på Simsø, ca 3 km nord om kommunesenteret Leland i Leirfjord kommune. 19 km til regionsenteret Sandnessjøen. Her er det anløp av hurtigruten og kortbaneflyplass. Sykehus og videregående skole. 44 km til et annet regionsenter Mosjøen, som har jernbanestasjon.</p> <p>Flott beliggenhet med utsikt utover bygda Simsø og nærliggende bebyggelse. Landlig beliggenhet og barnevennlig område. Spredt bebyggelse. Våningshusene brukes av tidligere eiere, eller solgt til andre som benytter gården som bosted.</p> <p>Bygda er et jordbruksområde med mange fine gårder. Nå er det bare ett melkebruk igjen på Simsø, men jordene blir slått og holdt i god hevd.</p> <p>Sørvendt og delvis i le for vind fra nord og øst.</p> |
| Bebyggelsen:         | På eiendommen er det oppført et eldre våningshus, eldre driftsbygning og ett redskapshus.   |
| Standard:            | <p>Våningshuset holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard. Ved befaringen fremsto våningshuset som godt vedlikeholdt. Det ble ikke avdekket skader som kreves umiddelbar handling.</p> <p>Driftsbygning er påbygd og den eldste delen er ombygd flere ganger. Det vil kreve en del utbedringer og påkostninger for å kunne drive forsvarlig dyrehold i bygning.</p> <p>Redskapshuset har alminnelig enkel standard.</p>  |
| Konsesjonsplikt:     | Eiendommen er ikke konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4. I følge gårdskart er den mindre enn 100 dekar og fulldyrka jord og overflatedyrka jord er under 35 dekar. Det vil heller ikke være boplikt.   |
| Regulering:          | Det er ikke fremlagt reguleringsplaner som omfatter eiendommen.   |
| Kommuneplan:         | <p>I dagens arealplan som gjelder for perioden 2003-2014, ligger mesteparten av eiendommen, inkludert bebyggelse, i område avsatt til LNF-område m/spredt boligbygging. Utmarksområdet ligger i LNF-område.</p> <p>Det er under utarbeiding ny arealplan for kommunen. I planforslaget er mesteparten av eiendommen innenfor område avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Et lite område vest for bebyggelsen er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. Se vedlagte kartutsnitt.</p>   |
| Adkomstvei:          | Ca 60 m frem til asfaltert fylkesvei. Gårdsveien er felles med Gnr 57 bnr 34 og Gnr 57/14. Det er avholdt jordskifte der en bestemte vedtekter for gårdsveien Heimly-Nyrud. I følge vedtektene skal Gnr 57/17, 36 og 37 stå for 30 % av kostnadene.   |
| Tilknytning vann:    | Tilknyttet kommunalt vannverk.  |
| Tilknytning avløp:   | Privat avløpsanlegg. Septiktank med filtrerings grøft. Det skal være separat tank for gråvann.  |
| Borett:              | Ingen aktive tinglyste boretter.  |
| Forkjøpsrett:        | I flg vedlagte utskrift fra Grunnboken, er det ingen tinglyste forkjøpsretter.  |
| Heftelser:           | Det er gjort søk i Grunnboken på seeiendom.no. Utskrift følger vedlagt. Det understrekes at eventuell kjøper må sette seg inn i rettigheter og heftelser denne eiendommen måtte ha på andre eiendommer, og rettigheter og heftelser andre eiendommer måtte ha på denne. Heftelser på eiendommen er ikke kontrollert.  |
| Servitutter:         | Se vedlagte kopi av utskrift fra Grunnboken av 4.10.2024, servitutter er ikke kontrollert.  |
| Kommunale avgifter   | Kommunale avgifter er oppgitt til å være 10 088 kr for 2024.  |



Matrikkel: Gnr 57: Bnr 17  
 Kommune: 1822 LEIRFJORD KOMMUNE  
 Adresse: Simsøveien 79, 8890 LEIRFJORD

Takstpartner DA  
 8813 LØKTA  
 Telefon: 924 81 580



| Matrikkeldata  |   |
|----------------|---|
| Matrikkel:     | Kommune: 1822 LEIRFJORD Gnr: 57 Bnr: 17, 37 |
| Hjemmelshaver: | Tin Lu                                      |
| Adresse:       | Simsøveien 79, 8890 LEIRFJORD               |

| Kilder/vedlegg                               |            |                   |           |       |         |
|--|------------|-------------------|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde                               | Dato       | Kommentar         | Status    | Sider | Vedlagt |
| Arealoversikt/gårdskart                      | 24.09.2024 | NIBIO             | Innhentet | 2     | Ja      |
| Grunnbokutskrift                             | 04.10.2024 | seeiendom.no      | Innhentet | 4     | Ja      |
| Utsnitt plankart arealplan                   | 01.10.2024 | Leirfjord kommune | Innhentet | 1     | Ja      |
| Grunnlag eiendomsskatt                       | 30.09.2024 | Leirfjord kommune | Innhentet | 1     | Ja      |
| Komtek rapport                               | 30.09.2024 | Leirfjord kommune | Innhentet | 3     | Ja      |
| Matrikkelbrev                                | 30.09.2024 | Leirfjord kommune | Innhentet | 13    | Ja      |
| Søknad om byggetilatelse og tegning uthus    | 30.09.2024 | Leirfjord kommune | Innhentet | 5     | Ja      |
| Arealplankart                                | 30.09.2024 | Leirfjord kommune | Innhentet | 1     | Ja      |
| Planbeskrivelser arealplan                   | 30.09.2024 | Leirfjord kommune | Innhentet | 13    | Ja      |
| Eiendomskart med grenser                     | 30.09.2024 | Leirfjord kommune | Innhentet | 3     | Ja      |
| Matrikkelrapport                             | 30.09.2024 | Leirfjord kommune | Innhentet | 4     | Ja      |
| Restanser legalpant mm                       | 30.09.2024 | Leirfjord kommune | Innhentet | 1     | Ja      |
| Opplysninger vedr arealplan/ reguleringsplan | 30.09.2024 | Leirfjord kommune | Innhentet | 2     | Ja      |
| Kartutsnitt planforslag ny arealplan         | 04.10.2024 | Leirfjord kommune | Innhentet | 1     | Ja      |
| Eiendomsverdi.no                             |            |                   |           |       |         |
| Eier   |            |                   |           |       |         |
| Statens Kartverk                             |            |                   |           |       |         |
| Teknisk etat                                 |            |                   |           |       |         |


| Eiendommens arealer      |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Fulldyrket jord          | daa 30,5        |
| Innmarksbeite            | daa 14,2        |
| Skog av middels bonitet  | daa 3,6         |
| Skog av lav bonitet      | daa 0,8         |
| Uproduktiv skog          | daa 0,8         |
| Myr                      | daa 4,9         |
| Åpen grunnlendt fastmark | daa 0,2         |
| Bebyggd, vann, bre       | daa 2,1         |
| <b>Sum arealer:</b>      | <b>daa 57,1</b> |

## Beskrivelser

| Beskrivelser |   |
|--------------|---|
| Eiendom      | Gården er en landbrukseiendom, uten husdyrhold.   |
| Produksjon   | I dag drives det kun grasproduksjon på eiendommen. Jorda leies ut til en nabo på 10-års kontrakt. Jorda holdes vedlike av eier.   |
| Odel         | Sitat fra Odelslova" om krav til størrelse på eiendom som kan regnes som odlingsjord:<br><br>"§ 2.Krav til arealstorleik<br>Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiendomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eiendomen er over 500 dekar.<br><br>Men i enkelte tilfeller kan odelsloven allikevel ha betydning, dersom det foreligger særskilte grunner. |
| Bonitet      | Lite skog på eiendommen. 2,1 dekar i middels bonitet og 0,8 dekar i lav bonitet.  |
| Arrondering  | Bra arrondering. Fordelt på tre ulike skifter, på 17,5 dekar, 9,8 dekar og 3,1 dekar.   |
| Miljøtiltak  | Det er ikke oppgitt noen miljøtiltak som omfatter eiendommen.   |
| Verneplaner  | Det foreligger ingen opplysninger om verneplaner som omfatter eiendommen.   |

## Bygninger på eiendommen

### Våningshus

| Bygningsdata   |  |
|--|--|
|  | Byggeår: 1937 Kilde: Oppgitt av eier<br><br>Tilbygg Ikke oppgitt årstall. Påbygd inngang, bad og toalett.<br>Tilbygg Ikke oppgitt årstall. Påbygd større stue. |

| Verdivurdering |  |     |           |
|----------------|--|-----|-----------|
| Verdi:         | Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning, slik det er bestemt i rundskriv fra Mat- og landbruksdepartementet for taksering av landbrukseiendommer ved konsesjon. |     |           |
|                | Beliggenhet og evt botillegg er vurdert ved verdsettelse av våningshus.  | Kr. | 1 660 000 |

| Arealer      |                    |  |
|--------------|--------------------|--|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar  |
| Kjeller      | 35                 | Oppmålt, men kan inneholde små avvik. Inneholder fire boder. I ett rom montert benkplate.                                    |
| 1. etasje    | 67                 | Oppmålt, men kan inneholde små avvik. Inneholder kjøkken, stue, inngang, gang med trapp til andre etasje, bad, toalett, bod. |
| Loftsetasje  | 35                 | Oppmålt, men kan inneholde små avvik. Inneholder trapperom, gang og fire soverom.  |
| Sum bygning: | 137                |  |

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

#### Bygning, generelt

Våningshuset er en eldre bygning som er bygd på i begge ender. I det ene tilbygget er det inngang, bad og toalett, samt skap og bod. På den andre siden er stuen utvidet. Det er ikke oppgitt årstall for tilbyggene.

Jevnlig vedlikehold og har alminnelig god standard alder tatt i betraktning.  
Ingen åpenbare synlige mangler ble avdekket eller tegn på dårlig vedlikehold.

Det ble ikke gjennomført fuktkontroll på våtrom eller kontroll av bygningskonstruksjon med tanke på fukt i vegger eller tak.  
Heller ikke foretatt fuktkontroll på våtrom.



#### Drenering

I følge eier er det for ikke lenge siden lagt ny drenering langs to yttervegger. Allikevel er det antydning til fukt inntrenging i kjeller.  
Noe saltutslag indikerer fuktpress fra grunnen.

#### Direkte fundamentering

Bygningen er sannsynligvis fundamentert på løsmasser. Kjellervegger er utført i plass støpt betongkonstruksjoner med settstein.  
Utvendig og delvis innvendig pusset med betongbasert mørtel.  
Noen synlige sprekker i grunnmur.  
Ventiler i vegg.

#### Yttervegger

Yttervegger i det opprinnelige delen er oppført i plank/tømmer. Sannsynligvis etterisolert, men ukjent tykkelse på isolasjon.  
Tilbyggene er oppført i reisverk i trekonstruksjoner som er isolert. 15 cm isolasjon i stua.  
Utvendig kledd med tømmermanns kledning.

#### Takkonstruksjoner

Saltak med takstoler i tre. Undertak i treverk.  
Tak/takkonstruksjon er befart utvendig fra bakken og innvendig fra loft i bolig. Ingen unormale svikt eller nedbøyninger ble oppdaget.  
  
Utvendig taktekke på den gamle delen er firkantet takstein. Denne er av gammel type, og det er fare for lekkasjer. Taket må ettersees for å unngå fremtidig skader.  
  
Over tilbygget mot øst er et lagt asfaltbelegg. Taket er flatt og her må en være påpasselig for vannskader. Det er ikke oppgitt at det foreligger lekkasjer, men denne type byggekonstruksjon vil lett medføre vannskader inn i trekonstruksjonen, særlig når takbelegget blir gammelt.  
  
På tilbygget mot vest er det bølgeblikketak. Lav takvinkel.  
  
Takrenner i plast og av eldre type. Avrenning går sannsynligvis ned på drenering rundt huset.  
  
Pipebeslag av nyere type.


#### Vinduer

Malte trevinduer med 2-lag isolerglass. Flere av vinduene både i første og andre etasje ble byttet i 2017-2018 i følge eier.  
  
Enkle vinduer i kjeller.  
  
Isolerglass har en normal garanti tid på 5 til 10 år. På eldre isolerglass enn 10 år kan punkteringer og utettheter forekomme selv om det ikke er nevnt i denne rapport.  
Normal aldringsslitasje, vinduer er ikke funksjonsprøvd.  
  
Ytterdører: Teakdør med glassfelt av isolerglass.

#### Overflater på innvendige gulv

|   |
|---|
| <p>Golvet er trebjelkelag, men usikkert om det er isolert, eventuelt hvor mye.</p> <p>I stua er det laminat på golv. På badet våtromsbelegg, men dette er skadd og må legges nytt. I yttergang eldre linoleumsbelegg. Gulvbelegg av vinyl i de øvrige rom i første etasje.</p> <p>I andre etasje er det laminat på tre soverom, ett soverom har golvbelegg i vinyl.</p> <p>I kjeller er det golvbelegg i vinyl på betonggolv i to boder. Ellers synlig pusset betong.</p> |
| <b>Overflater på innvendige vegger</b>  |
| <p>I begge etasjene tapetserte eller malte plater. I yttergang malte finérplater.</p> <p>I kjeller har en bod MDF plater på vegg. Forøvrig pusset betongvegger.</p>   |
| <b>Overflater på innvendig himling</b>  |
| <p>Synlige golvåser med golvunderside som er malt i stue og kjøkken. Malte plater mellom åsene. Ellers malte plater.</p> <p>I andre etasje tapet på plater.</p> <p>I kjeller stubbloft med TGV panel.</p>   |
| <b>Trapper og ramper</b>  |
| <p>Inngangs trapp i strekkmetall.<br/>Innvendig trapp i treverk.</p>  |
| <b>Balkonger, terrasser ol.</b>   |
| <p>Terrasse over deler av stuen. Utgang fra loftsetasje.</p>  |
| <b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>   |
| <p>Teglsteins pipe. Vedovn i stua.</p>  |
| <b>Annet fast inventar</b>  |
| <p>Eldre kjøkkeninnredning.<br/>God skaplass i gang og på soverom.</p>  |
| <b>Ledningsnett for sanitærinstallasjoner</b>   |
| <p>Innvendige og utvendige VA ledninger av kobber og plast.</p>   |
| <b>Utstyr for sanitærinstallasjoner</b>   |
| <p>På badet er det installert dusjkabinett, toalett og vaskemaskin.<br/>Servant med enkelt skap.<br/>Vifte i vegg.</p> <p>Eget rom med toalett. Luftekanal.</p> <p>Varmtvannsbereider montert i kjeller.</p>  |
| <b>Varme, generelt</b>  |
| <p>Huset varmes opp med varmepumpe montert i stua. Her er det også montert vedovn.</p>  |
| <b>Elkraft, generelt</b>  |
| <p>Inntak via luftspenn.<br/>Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med inntak 3 x 60 A. Automatsikringer på tre kurser, resten skrusikringer.</p> <p>Det ble ikke foretatt nærmere undersøkelser av det elektriske anlegget.</p>   |

## Driftsbygning

| Bygningsdata  |   |
|---|---|
|  | <p>Byggeår: 1938 Kilde: Oppgitt av eier</p> <p>Anvendelse/ enkel<br/>bygningbeskrivelse: Bygningen er i dag ikke i bruk til husdyrhold.<br/>Noe lager og en snekkerbod på låven.</p> <p>Tilbygg Påbygd en gang på 1960- 70 tallet.<br/>Tilbygg Påbygd husdyrrom på 1980- tallet</p> |

| Verdivurdering |             |
|----------------|-------------|
| Verdi:         | Kr. 150 000 |

| Arealer      |                                |  |
|--------------|--------------------------------|--|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar  |
| Kjeller      |                                | Gjødsellager ca 42 kvm. Resten flyterenner.  |
| 1. etasje    |                                | Husdyrrom fra -80 tallet 102 kvm. Inngangsparti/melkerom 21 kvm. Eldre del 66 kvm. Resten ikke oppmålt |
| Låve         |                                | Snekkerverksted på 28 kvm. Resten ikke oppmålt.  |
| Sum bygning: | 0                              |  |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning  |  |
|---|--|
| <b>Bygning, generelt</b>  |  |
| <p>Bygningen er oppført i flere byggetrinn. Den eldste delen fra 1938 er i meget dårlig forfatning. Det samme gjelder tilbygget fra 1960-70 tallet.</p> <p>Byggetrinnet fra 1980-tallet er en tidligere melkefjøs. Innredet med bås plasser for kyr og spaltebinge for ungdyr. All innredning og gjødselrister er ødelagt.</p> <p>Fundamentert på armert betongkonstruksjoner. Gjødsellager under deler av byggetrinnet, flytekanaler bak resten av båsrekka. Støpt golv i hele dette arealet.</p> <p>Bygningskroppen er oppført i armert betong isolert med isopor og isolert stenderverk med 10 cm isolasjon i vegger. Utvendig kledd med tømmermanns kledning.</p> <p>Innvendig vegger kledd med plater.</p> <p>Saltak bygd som åstak. Eldre byggekonstruksjon. Tekket med bølgeblikkplater.</p> <p>Tilkoblet strøm fra hovedhuset på gården. Skrusikringer i skap.</p> <p>På en del av låven er det innredet et rom som brukes som snekkerverksted. Isolert og installert en del maskiner for trearbeid. Betonggolv.</p> <p>Øvrige deler av bygningen er ikke i bruk annet enn til lager.</p> |  |

## Redskapshus

### Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Oppført på 1990-tallet

Anvendelse/ enkel  
bygningbeskrivelse: Garasje for eksempel bil og mindre maskiner, samt vedlager.

Oppført på armert betong- plate og ringmur. I bakkant mot jordvollen er ringmuren ca 1,60 m.  
Uisolert bindingsverk i trekonstruksjoner. Vegger utvendig kledd med metallplater.

Røstet takkonstruksjon med tekke av stålplater. Undertak i plast.

2 skyve porter mot tunet.

### Verdivurdering

|        |  |     |        |
|--------|--|-----|--------|
| Verdi: |  | Kr. | 75 000 |
|--------|--|-----|--------|

### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar |
|--------------|--------------------------------|-----------|
| 1. etasje    | 65                             |           |
| Sum bygning: | 65                             |           |

## Andre verdikomponenter

| Verdikomponenter                   |  |                |
|------------------------------------|--|----------------|
| <b>Dyrket mark</b>                 | <p>I følge gårdskart fra NIBIO er det 30,5 dekar fulldyrka jord på eiendommen.</p> <p>Jordene er flate eller lett hellende. Jordsmonnet består av silt og moldholdig silt. Jordene er vedlikeholdt av leier, og fremstår som holdt i bra hevd. Det tas normalt to slåtter.</p> <p>Verdsettelsen av jorda gjøres utfra grasproduksjon. Det kan påregnes avlinger rundt 400 f.em pr dekar når jorda er i god hevd. Dette gir en verdi på kr 4800 pr dekar, samlet verdi 146 400 kr.</p> <p>Mat- og landbruksdepartementet har i rundskriv M 3-2002 gitt anledning til å øke prisen med inntil 50 % dersom jorda selges som tilleggsgjord til en annen eiendom og som er i samsvar med jordlovens formål. Innen rammen på 50 % må tillegg vurderes konkret i den enkelte sak.</p> | 146 400        |
| <b>Havn/beite</b>                  | <p>På eiendommen er det 14,2 dekar innmarksbeite. Verdsettes til kr 2100 pr dekar. Samlet verdi 29 820 kr.</p>   | 29 820         |
| <b>Utmarksarealer</b>              | <p>Av andre arealer på eiendommen er det 3,6 dekar skog i middels bonitet, 0,8 dekar skog i lav bonitet, 0,8 dekar uproduktiv skog, 4,9 dekar myr, og 0,2 dekar åpen jorddekt fastmark.</p> <p>Arealene på til sammen 10,3 dekar, verdsettes samlet til 10 000 kr.</p>   | 10 000         |
| <b>Utleieforhold/leieinntekter</b> | <p>Det er ikke oppgitt leieinntekter eller andre inntektsbringende utleieforhold på eiendommen.</p>  |                |
| <b>Jakt og fiske</b>               | <p>I følge eier er gården med i et jaktvald på elg. 8 gårder deler jaktutbytte. Det er mye elg i området, og det felles 3-4 dyr hvert år.</p> <p>Det tilfaller gården ca 40 kg pr år, i følge eier.</p> <p>Verdsettes til kr 80 pr kg. Samlet årlig verdi 3 200 kr. Kapitaliseres med en rente på 4 %, som gir en totalverdi på 80 000 kr.</p>   | 80 000         |
| <b>Sum andre verdikomponenter:</b> |  | <b>266 220</b> |

Matrikkel: Gnr 57: Bnr 17  
Kommune: 1822 LEIRFJORD KOMMUNE  
Adresse: Simsøveien 79, 8890 LEIRFJORD

Takstpartner DA  
8813 LØKTA  
Telefon: 924 81 580



## Sammendrag verdiberegning

| Sammendrag verdikomponenter    |                             |            |                  |
|--------------------------------|-----------------------------|------------|------------------|
| <b>Bygninger ol:</b>           | Våningshus                  | Kr.        | 1 660 000        |
|                                | Driftsbygning               | Kr.        | 150 000          |
|                                | Redskapshus                 | Kr.        | 75 000           |
| <b>Andre verdikomponenter:</b> | Dyrket mark                 | Kr.        | 146 400          |
|                                | Havn/beite                  | Kr.        | 29 820           |
|                                | Utmarksarealer              | Kr.        | 10 000           |
|                                | Utleieforhold/leieinntekter |            |                  |
|                                | Jakt og fiske               | Kr.        | 80 000           |
| <b>Samlet verdi:</b>           |                             | <b>Kr.</b> | <b>2 151 220</b> |



## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 57: Bnr 17  
Kommune: 1822 LEIRFJORD KOMMUNE  
Adresse: Simsøveien 79, 8890 LEIRFJORD

Takstpartner DA  
8813 LØKTA  
Telefon: 924 81 580



Matrikkel: Gnr 57: Bnr 17  
Kommune: 1822 LEIRFJORD KOMMUNE  
Adresse: Simsøveien 79, 8890 LEIRFJORD

Takstpartner DA  
8813 LØKTA  
Telefon: 924 81 580



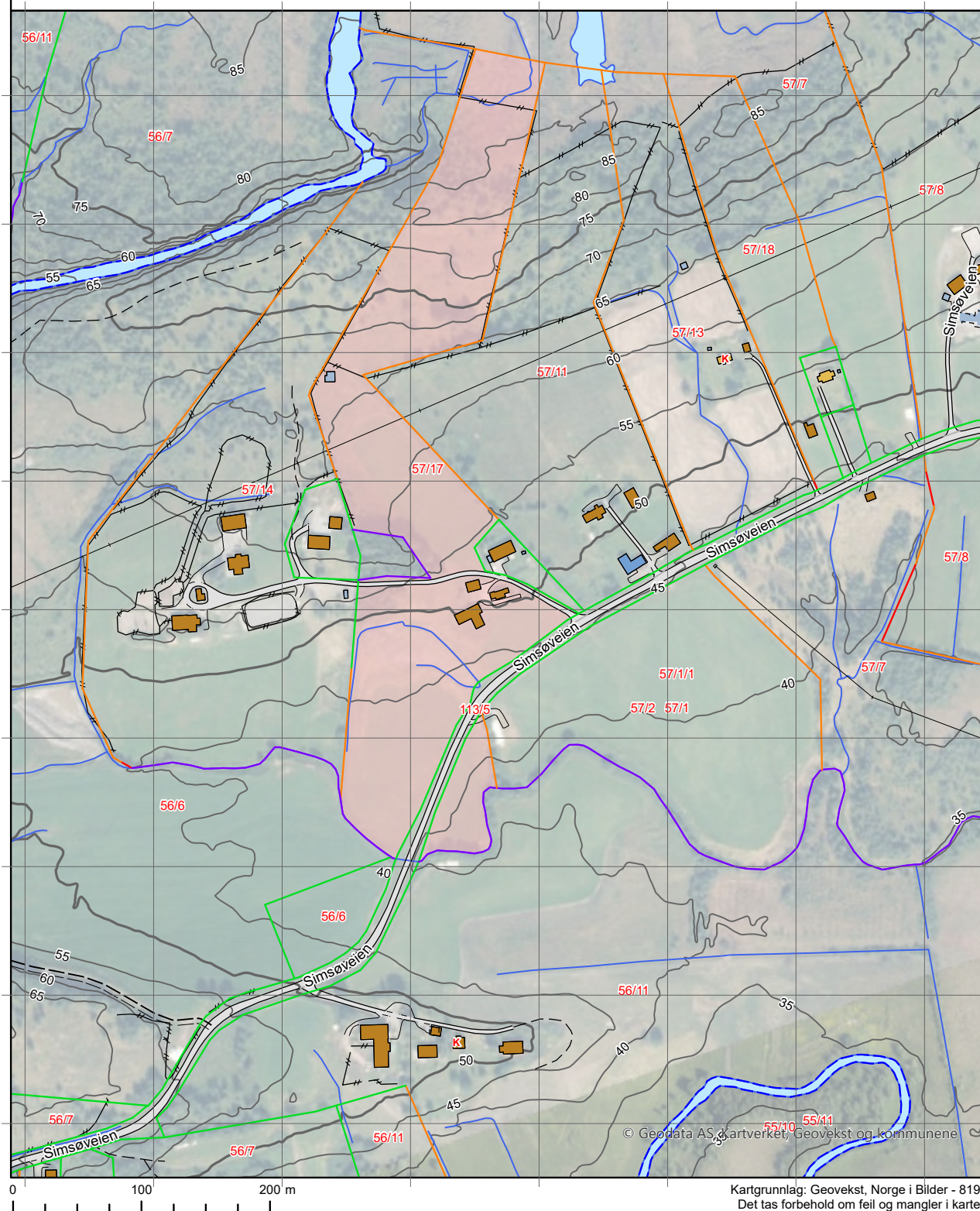
Kommune: 1822 Leirfjord  
Eiendom: 1822/57/17/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:4000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |














Dato: 24.9.2024









Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.









## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 1822 leirfjord - 57/17/0/0

Eierrepresentant: Lu Tin

Regningsmottaker: Lu Tin



## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                |                |            |                  |     |
|------------|----------------|----------------|------------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom   | Bruksnavn      | HEIMLY     | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune    | 1822 Leirfjord | Tinglyst       | Ja         | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 57             | Seksjonert     | Nei        | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 17             | Oppgitt areal  | 0 m2       | Kulturminne      | Nei |
| Festnr     | 0              | Beregnet areal | 55540,7 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 0              |                |            |                  |     |

## ADRESSER

(Antall: 1)

|         |                                 |              |            |           |           |
|---------|---------------------------------|--------------|------------|-----------|-----------|
| Adresse | Simsøveien 79<br>8890 LEIRFJORD | Tilleggsnavn |            | Kirkesogn | Leirfjord |
|         |                                 | Grunnkrets   | Simsø-Moen | Valgkrets | LEIRFJORD |

## BYGNINGER

(Antall: 1)

| Byggningsnr. | Type       | Status      | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|--------------|------------|-------------|---------------|-----------------|------------|
| 187906903    | Våningshus | Tatt i bruk |               |                 | 142        |

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

| Eier   | Adresse       | Postnr/Sted    | Eierandel | Rolle         |
|--------|---------------|----------------|-----------|---------------|
| LU TIN | SIMSØVEIEN 79 | 8890 LEIRFJORD | 1/1       | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

| Vare | Grunnlag                               | Enhetspris      | Fra         | Andel      | Korr% | Beløp inkl. mva |                    |
|------|--|-----------------|-------------|------------|-------|-----------------|--------------------|
| 100  | Forbruk vann 0-200m2                   | 1,00 Årlig      | kr 2 232,00 | 01.10.2024 | 1/1   | 0               | kr 698,00          |
| 250  | Slambehandlingavgift <4 m3             | 1,00 abb        | kr 881,00   | 01.10.2024 | 1/1   | 0               | kr 275,00          |
| 400  | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | 1,00 Pipe       | kr 803,00   | 01.10.2024 | 1/1   | 0               | kr 201,00          |
| 650  | Nettleie vann 0-200m2                  | 1,00 Årlig      | kr 2 226,00 | 01.10.2024 | 1/1   | 0               | kr 696,00          |
| 800  | Eskatt bolig/fritid                    | 686 700,00 prom | kr 3,80     | 01.10.2024 | 1/1   | 0               | kr 652,00          |
|      |  |                 |             |            |       |                 | <b>kr 2 522,00</b> |

## FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

### 2024

| Oversendt  | Vare       | Grunnlag                               | Enhetspris           | Andel   | Korr%       | Beløp inkl. mva |     |           |
|------------|------------|--|----------------------|---------|-------------|-----------------|-----|-----------|
| 19.08.2024 | 100        | Forbruk vann 0-200m2                   | kr 1,00              | Årlig   | kr 2 232,00 | 1/1             | 0   | kr 698,00 |
|            | 250        | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00              | abb     | kr 881,00   | 1/1             | 0   | kr 275,00 |
|            | 400        | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00              | Pipe    | kr 803,00   | 1/1             | 0   | kr 201,00 |
|            | 650        | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00              | Årlig   | kr 2 226,00 | 1/1             | 0   | kr 696,00 |
|            | 800        | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00        | prom    | kr 3,80     | 1/1             | 0   | kr 652,00 |
|            | 27.05.2024 | 100                                    | Forbruk vann 0-200m2 | kr 1,00 | Årlig       | kr 2 232,00     | 1/1 | 0         |
| 250        |            | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00              | abb     | kr 881,00   | 1/1             | 0   | kr 275,00 |
| 400        |            | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00              | Pipe    | kr 803,00   | 1/1             | 0   | kr 201,00 |
|            | 650        | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00              | Årlig   | kr 2 226,00 | 1/1             | 0   | kr 696,00 |
|            | 800        | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00        | prom    | kr 3,80     | 1/1             | 0   | kr 652,00 |
|            | 05.03.2024 | 100                                    | Forbruk vann 0-200m2 | kr 1,00 | Årlig       | kr 2 232,00     | 1/1 | 0         |
| 250        |            | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00              | abb     | kr 881,00   | 1/1             | 0   | kr 275,00 |
| 400        |            | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00              | Pipe    | kr 803,00   | 1/1             | 0   | kr 201,00 |
|            | 650        | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00              | Årlig   | kr 2 226,00 | 1/1             | 0   | kr 696,00 |
|            | 800        | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00        | prom    | kr 3,80     | 1/1             | 0   | kr 652,00 |

kr 7 566,00

### 2023

| Oversendt  | Vare       | Grunnlag                               | Enhetspris           | Andel   | Korr%       | Beløp inkl. mva |     |           |
|------------|------------|--|----------------------|---------|-------------|-----------------|-----|-----------|
| 20.11.2023 | 100        | Forbruk vann 0-200m2                   | kr 1,00              | Årlig   | kr 1 858,00 | 1/1             | 0   | kr 581,00 |
|            | 250        | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00              | abb     | kr 718,00   | 1/1             | 0   | kr 224,00 |
|            | 400        | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00              | Pipe    | kr 647,00   | 1/1             | 0   | kr 162,00 |
|            | 650        | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00              | Årlig   | kr 1 855,00 | 1/1             | 0   | kr 580,00 |
|            | 800        | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00        | prom    | kr 2,80     | 1/1             | 0   | kr 481,00 |
|            | 22.08.2023 | 100                                    | Forbruk vann 0-200m2 | kr 1,00 | Årlig       | kr 1 858,00     | 1/1 | 0         |
| 250        |            | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00              | abb     | kr 718,00   | 1/1             | 0   | kr 224,00 |
| 400        |            | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00              | Pipe    | kr 647,00   | 1/1             | 0   | kr 162,00 |
|            | 650        | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00              | Årlig   | kr 1 855,00 | 1/1             | 0   | kr 580,00 |
|            | 800        | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00        | prom    | kr 2,80     | 1/1             | 0   | kr 481,00 |
|            | 25.05.2023 | 100                                    | Forbruk vann 0-200m2 | kr 1,00 | Årlig       | kr 1 858,00     | 1/1 | 0         |
| 250        |            | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00              | abb     | kr 718,00   | 1/1             | 0   | kr 224,00 |
| 400        |            | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00              | Pipe    | kr 647,00   | 1/1             | 0   | kr 162,00 |
|            | 650        | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00              | Årlig   | kr 1 855,00 | 1/1             | 0   | kr 580,00 |
|            | 800        | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00        | prom    | kr 2,80     | 1/1             | 0   | kr 481,00 |
|            | 17.02.2023 | 100                                    | Forbruk vann 0-200m2 | kr 1,00 | Årlig       | kr 1 858,00     | 1/1 | 0         |
| 250        |            | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00              | abb     | kr 718,00   | 1/1             | 0   | kr 224,00 |
| 400        |            | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00              | Pipe    | kr 647,00   | 1/1             | 0   | kr 202,00 |
|            | 650        | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00              | Årlig   | kr 1 855,00 | 1/1             | 0   | kr 580,00 |
|            | 800        | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00        | prom    | kr 2,80     | 1/1             | 0   | kr 481,00 |

kr 8 152,00

### 2022

| Oversendt  | Vare       | Grunnlag                               | Enhetspris           | Andel       | Korr%       | Beløp inkl. mva |     |           |
|------------|------------|--|----------------------|-------------|-------------|-----------------|-----|-----------|
| 21.11.2022 | 100        | Forbruk vann 0-200m2                   | kr 2 644,00          | Årlig       | kr 2 644,00 | 1/1             | 0   | kr 826,00 |
|            | 250        | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00              | abb         | kr 1 056,00 | 1/1             | 0   | kr 330,00 |
|            | 400        | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00              | Pipe        | kr 613,00   | 1/1             | 0   | kr 192,00 |
|            | 650        | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 2 223,00          | Årlig       | kr 2 223,00 | 1/1             | 0   | kr 695,00 |
|            | 800        | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00        | prom        | kr 2,80     | 1/1             | 0   | kr 481,00 |
|            | 24.08.2022 | 100                                    | Forbruk vann 0-200m2 | kr 2 644,00 | Årlig       | kr 2 644,00     | 1/1 | 0         |
| 250        |            | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00              | abb         | kr 1 056,00 | 1/1             | 0   | kr 330,00 |
| 400        |            | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00              | Pipe        | kr 613,00   | 1/1             | 0   | kr 192,00 |



## FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

|            |     |  |               |       |             |     |   |           |
|------------|-----|--|---------------|-------|-------------|-----|---|-----------|
| 24.08.2022 | 650 | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00       | Årlig | kr 2 223,00 | 1/1 | 0 | kr 695,00 |
|            | 800 | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00 | prom  | kr 2,80     | 1/1 | 0 | kr 481,00 |
| 23.05.2022 | 100 | Forbruk vann 0-200m2                   | kr 1,00       | Årlig | kr 2 644,00 | 1/1 | 0 | kr 826,00 |
|            | 250 | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00       | abb   | kr 1 056,00 | 1/1 | 0 | kr 330,00 |
|            | 400 | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00       | Pipe  | kr 613,00   | 1/1 | 0 | kr 192,00 |
|            | 650 | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00       | Årlig | kr 2 223,00 | 1/1 | 0 | kr 695,00 |
|            | 800 | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00 | prom  | kr 2,80     | 1/1 | 0 | kr 481,00 |
| 23.02.2022 | 100 | Forbruk vann 0-200m2                   | kr 1,00       | Årlig | kr 2 644,00 | 1/1 | 0 | kr 826,00 |
|            | 250 | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00       | abb   | kr 1 056,00 | 1/1 | 0 | kr 330,00 |
|            | 400 | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00       | Pipe  | kr 613,00   | 1/1 | 0 | kr 192,00 |
|            | 650 | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00       | Årlig | kr 2 223,00 | 1/1 | 0 | kr 695,00 |
|            | 800 | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00 | prom  | kr 2,80     | 1/1 | 0 | kr 481,00 |

**kr 10 096,00**

## 2021

| Oversendt  | Vare |  | Grunnlag      |       | Enhetspris  | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|------------|------|--|---------------|-------|-------------|-------|-------|-----------------|
| 11.11.2021 | 100  | Forbruk vann 0-200m2                   | kr 1,00       | Årlig | kr 3 018,00 | 1/1   | 0     | kr 943,00       |
|            | 250  | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00       | abb   | kr 1 242,00 | 1/1   | 0     | kr 388,00       |
|            | 400  | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00       | Pipe  | kr 550,00   | 1/1   | 0     | kr 172,00       |
|            | 650  | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00       | Årlig | kr 2 264,00 | 1/1   | 0     | kr 708,00       |
|            | 800  | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00 | prom  | kr 2,70     | 1/1   | 0     | kr 464,00       |
| 19.07.2021 | 100  | Forbruk vann 0-200m2                   | kr 1,00       | Årlig | kr 3 018,00 | 1/1   | 0     | kr 943,00       |
|            | 250  | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00       | abb   | kr 1 242,00 | 1/1   | 0     | kr 388,00       |
|            | 400  | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00       | Pipe  | kr 550,00   | 1/1   | 0     | kr 172,00       |
|            | 650  | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00       | Årlig | kr 2 264,00 | 1/1   | 0     | kr 708,00       |
|            | 800  | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00 | prom  | kr 2,70     | 1/1   | 0     | kr 464,00       |
| 21.05.2021 | 100  | Forbruk vann 0-200m2                   | kr 1,00       | Årlig | kr 3 018,00 | 1/1   | 0     | kr 943,00       |
|            | 250  | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00       | abb   | kr 1 242,00 | 1/1   | 0     | kr 388,00       |
|            | 400  | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00       | Pipe  | kr 550,00   | 1/1   | 0     | kr 172,00       |
|            | 650  | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00       | Årlig | kr 2 264,00 | 1/1   | 0     | kr 708,00       |
|            | 800  | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00 | prom  | kr 2,70     | 1/1   | 0     | kr 464,00       |
| 23.02.2021 | 100  | Forbruk vann 0-200m2                   | kr 1,00       | Årlig | kr 3 018,00 | 1/1   | 0     | kr 943,00       |
|            | 250  | Slambehandlingavgift <4 m3             | kr 1,00       | abb   | kr 1 242,00 | 1/1   | 0     | kr 388,00       |
|            | 400  | Feieavgift/tilsyn inntil 11 meter pipe | kr 1,00       | Pipe  | kr 550,00   | 1/1   | 0     | kr 172,00       |
|            | 650  | Nettleie vann 0-200m2                  | kr 1,00       | Årlig | kr 2 264,00 | 1/1   | 0     | kr 708,00       |
|            | 800  | Eskatt bolig/fritid                    | kr 686 700,00 | prom  | kr 2,70     | 1/1   | 0     | kr 464,00       |

**kr 10 700,00**

# Nabolagsprofil

Simsøveien 79 - Nabolaget Leland - vurdert av 11 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| 🚗 Simsø<br>Linje 201, 208       | 12 min 🚶<br>0.9 km |
| ✈️ Sandnessjøen lufthavn Stokka | 24 min 🚗           |

## Skoler

|   |                     |
|---|---------------------|
| Leirfjord barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)<br>320 elever, 19 klasser | 4 min 🚶<br>3.2 km   |
| Sandnessjøen videregående skole<br>400 elever, 20 klasser             | 21 min 🚶<br>18.6 km |
| Mosjøen videregående skole<br>900 elever                              | 43 min 🚶<br>47.6 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

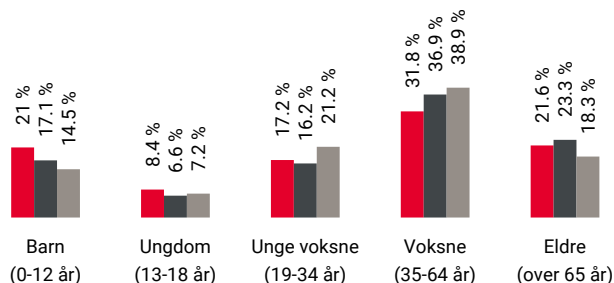
Godt vennskap 72/100



## Kvalitet på skolene

Bra 71/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Leland            | 824       | 396           |
| Leirfjord kommune | 2 257     | 1 210         |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Leland barnehage (1-5 år)<br>108 barn | 6 min 🚶<br>4 km     |
| Leines barnehage (1-5 år)<br>18 barn  | 10 min 🚶<br>9.5 km  |
| Sandnes barnehage (1-5 år)<br>46 barn | 15 min 🚶<br>15.5 km |

## Dagligvare

|  |                   |
|--|-------------------|
| Coop Prix Leirfjord<br>Post i butikk, PostNord | 5 min 🚶<br>3.4 km |
| Bunnpris Leirfjord                             | 5 min 🚶           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Gateparkering

Lett 87/100



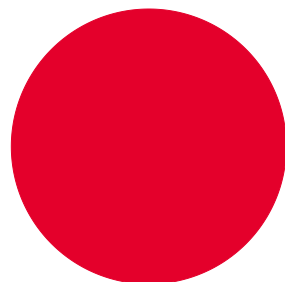
### Støynivået

Lite støynivå 80/100

## Sport

|  |                   |
|--|-------------------|
| Leirfjord barne<br>Aktivitetshall, ballspill | 4 min 🚗<br>2.7 km |
| Leland idrettsplass<br>Fotball, friidrett    | 6 min 🚗<br>3.9 km |
| IFORM Sandnessjøen                           | 17 min 🚗          |
| Feel24 Sandnessjøen                          | 17 min 🚗          |

## Boligmasse

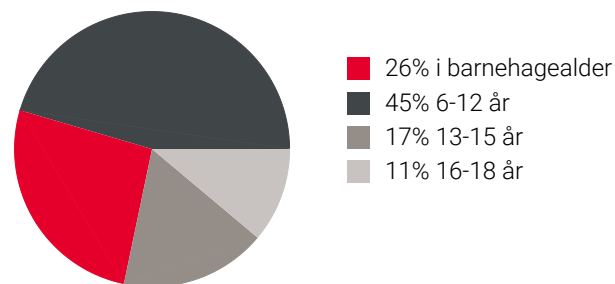


100% enebolig

## Varer/Tjenester

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| AMFI Skansen          | 17 min 🚗 |
| Apotek 1 Sandnessjøen | 17 min 🚗 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

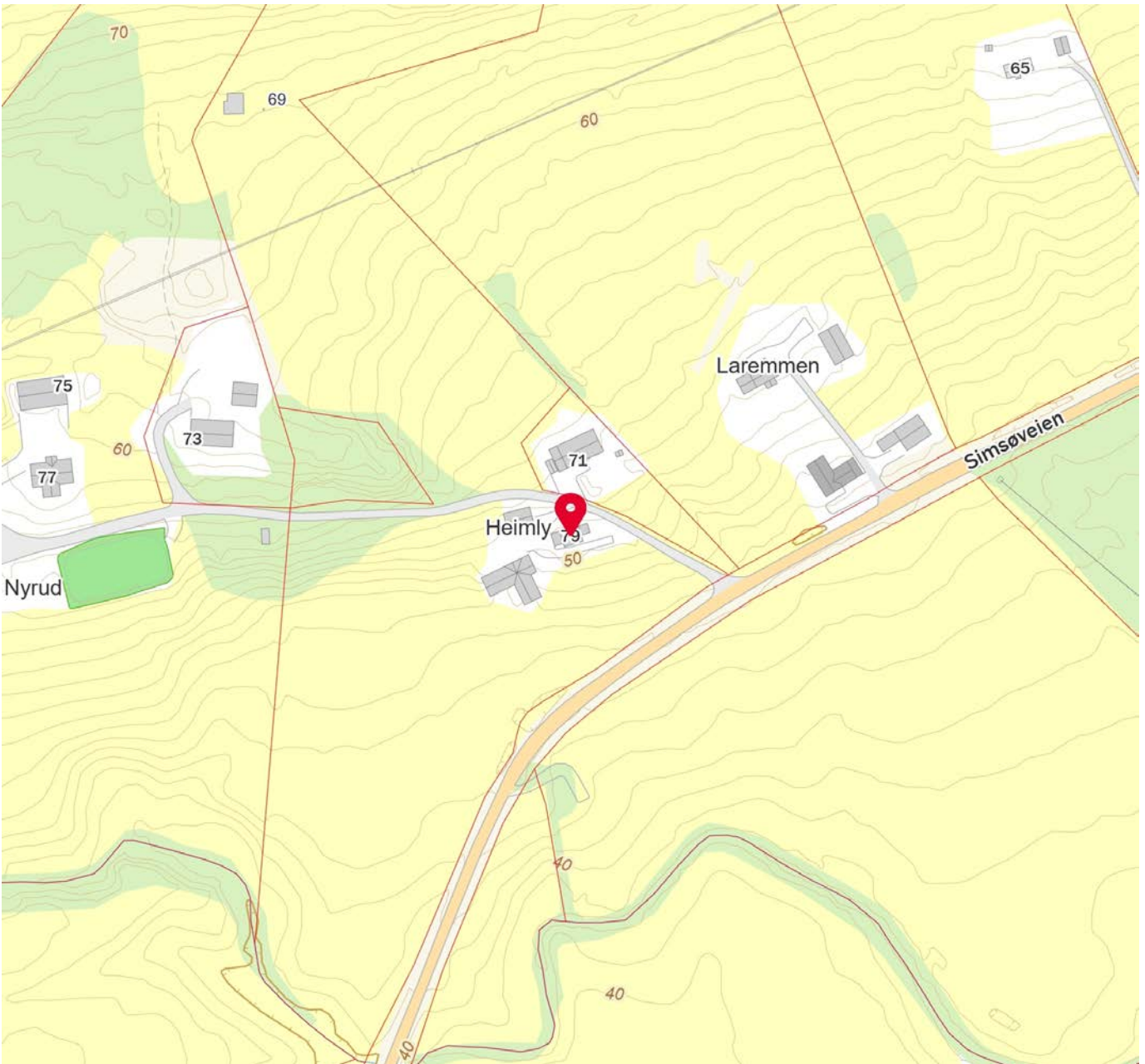
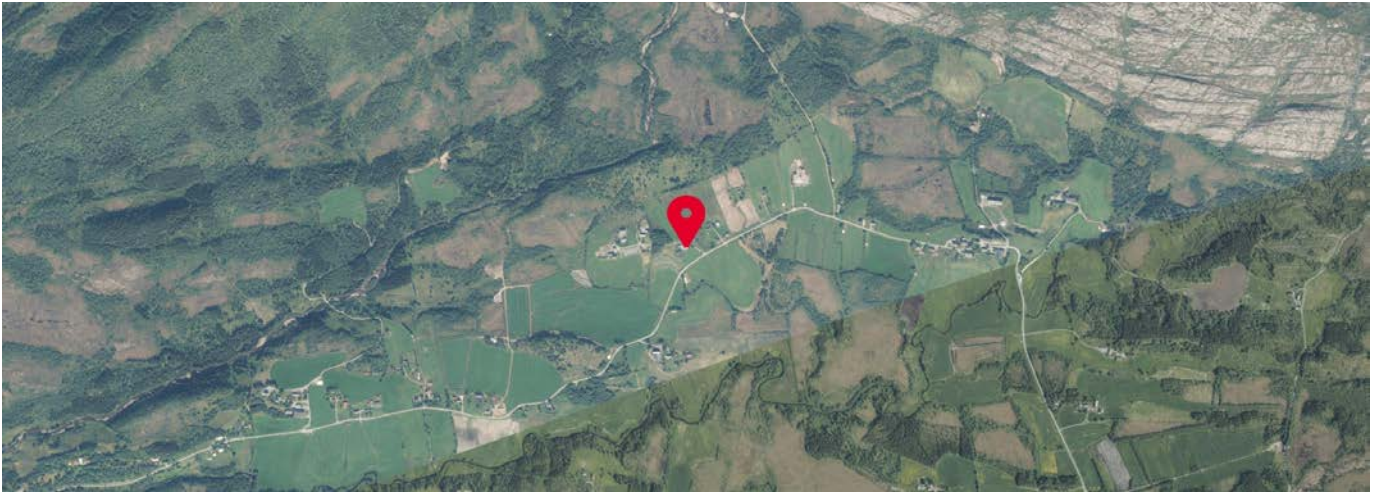



0% 46%

|                   |
|-------------------|
| Leland            |
| Leirfjord kommune |
| Norge             |

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 25% | 33%   |
| Ikke gift     | 59% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

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

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

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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](http://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](mailto: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.



# 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:** Simsøveien 79  
8890 LEIRFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Merete Solvang

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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