

Velkommen til

Åsheimveien 15, 8890 Leirfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Åsheimveien 15
8890 Leirfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 600 000,-
Omkostninger	kr	116 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 716 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2013
Etasje	2
BRA/P-Rom	215 / 208 m²
Soverom	5

Energimerke 

Boligen her ble bygget i 2013 og sto ferdig i 2014. Du får et moderne og praktisk hjem med to utleieleiligheter med eget bad og kjøkken i sokkelen. Hovedleiligheten har åpen og luftig stue med delvis mønet himling som gir ekstra god romfølelse. Her oppe er det hele tre soverom og di får en flott utsikt over Meisfjorden og mot Dønna. Fra stua er det adkomst til en stor terrasse som strekker seg rundt store deler av hovedetasjen.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Åsheimveien 15, 8890 Leirfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 50, Bnr. 121, Leirfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 600 000,-
Omkostninger	kr	116 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 716 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 716 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 115 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 116 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 10 628,- pr. år 2023
Stipulert kr. 10 628,- i kommunale avgifter fordelt på fire terminer i året. Avgiftene inkluderer eiendomsskatt, gebyr for vann og avløp og feiegebyr.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 13 680,- pr. 2023 fordelt på 6 terminer. Dette gjelder for 3 separate dunker.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA/P-rom: 215 m²/208 m².
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Areal pr. etasje
BRA:
1. etasje: 101 m²
Underetasje: 114 m²

P-rom:
1. etasje: 94 m²
Underetasje: 114 m²

Antall soverom
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 930 m² på eiet tomt.
Tomtestørrelse iht matrikkerapport fra kommunen.

Tomten er opparbeidet med gruset oppstillingsplass og ellers er tomten gruset med planter i diverse krukker og kasser. Det kan se ut til at balkong rundt boligen strekker seg noe over tomtegrensen mot nordøst og at adkomst rundt til leiligheten ser ut til å være etablert utenfor tomtegrensen. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende forholdet.

Byggeår
2013 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje:
P-rom: Entré, bad, toalett, kjøkken og tre soverom
S-rom: Teknisk rom

Underetasje
1. leilighet P-rom: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré og soverom
2. leilighet P-rom: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré og soverom

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som fremkommer av denne oppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Standard
Boligen fremstår som moderne og praktisk med to utleieleiligheter med eget bad og kjøkken i sokkelen. Hovedleiligheten har flott utsikt over Meisfjorden og mot Dønna. Det er stor terrasse som strekker seg rundt store deler av hovedetasjen.

Hovedbolig
Kjøkken:
Innredning med slette fronter som er fordelt på to vegger. Det er integrert stekeovn og koketopp, frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger i handelen. Kjøkkenet har god størrelse og god plass til spisestue. Fra kjøkkenet er det adkomst til det som i dag benyttes som vaskerom og teknisk rom.

Bad:
Romslig bad med både dusjkabinett og lekkert badekar med løveføtter og sort farge på utsiden. Innredningen har heldekkende servant på skapinnredning med langskap og speil med spotter i lyslist. Det er montert vegghengt toalett. Gulvet er lagt med mørke fliser som står i fin kontrast til de hvite baderomsplatene på veggene, og malte plater i himlingen.

Toalett:
Toalettet ligger like innenfor inngangsdøren og her er det gulvmontert toalett, enkelt servantinnredning og vinylgulv og MDF-plater på veggene.

Leilighetene er identiske og har følgende standard:
Kjøkken:
Enkel innredning med slette, folierte fronter. Plass til frittstående hvitevarer og ventilator med utkast. Greit med skapplass og overskapene er takhøye.

Bad:
Baderommene er innredet med dusjkabinett, innredning med speil og overskap, samt toalett. Begge badene i utleiedelene har opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Gulvene er lagt med flis med varmekabler, veggene er med baderomsplater og himlingen er lagt med malte plater med innfelte spotter.

Innvendige overflater:
- Gulv: Parkett, laminatgulv, belegg
- Veggflater: Malte plater
- Himling/innvendig: Malte plater

Vannledninger:
Det er montert vannrør som rør i rør system, med fordelingsskap er plassert på toalettet i hovedetasjen.

Avløpsrør:
Boligen har et avløpssystem som består av plastrør fra byggeåret.

Ventilasjon:
Det er et balansert ventilasjonsopplegg i hovedetasjen. Takstmannen har vurdert ventilasjon i underetasjen i begge leilighetene. Her er det ingen ventilasjon utover åpningsvindu.

Varmtvannstank:
200 liter, merke Høiax. Plassert i teknisk rom, i hvert bad i de to leilighetene i underetasjen. Til sammen 3 stk 200l varmvannstanker.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er et skjult anlegg med automatsikringer der sikringsskapet er plassert i entre., ny måler og kursfortegnelsemed 14 kurser.

Branntekniske forhold:
Det er montert inn seriekoblet brannvarslingsanlegg i denne boligen.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) eller 2 (TG2):

TG2 - Utvendig
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Septik: Det opplyses om at septiktanken har noe lite kapasitet
slik at den tømmes hvert år.

TG2 - Innvendig
- Pipe og ildsted: Boligen har ikke vedfyring og installert pipe, noe som
er et krav når man kun har el-fyring.
- Alle bad i boligen: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG3 - Innvendig:
- Ventilasjon underetasje: Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Det er ikke etablert ventilasjon i begge leilighetene utover åpningsvindu.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt 27: Det befinner seg en fabrikk like ved som produserer kongesnegl, krabbe mm. Denne har gitt fra seg en del lukt. Ledelsen påstår at dette kom av at de hadde problemer med å få levert avfall til mottak. Dette sier de at er i orden nå, og lukten skal være på et minimum, og bare ved levering av avfall.

Produksjonen av krabbe kan avgi lukt i forbindelse med kokingen.

Beliggenhet
Åsheimveien ligger i et boligfelt på Leines i Leirfjord som de siste 10 årene har hatt stor utvikling og det har blitt bygget mange boliger. Grenda ligger ca. midt mellom Leland, som er kommunesenteret og Sandnessjøen i Alstahaug. Mange pendler daglig til Sandnessjøen på jobb.

De siste årene har grenda fått opp et flott nærmiljøanlegg med ballbinge, grillhytte og lekeplass. Dette er et samlingspunkt for hele området.

Barnehagen på Leines ble totalrenovert i 2018 og har i dag 54 plasser. Barne- og ungdomsskolen ligger på Leland og dit får barna skyss med skolebuss.

Leines er et trygt og godt område for familier å bosette seg, for barn å vokse opp og et veldig fint område for alle som liker turer i skogen og flott utsikt mot hav og fjell.

Adkomst
Ta av fra FV 17 og inn mot Leinesodden. Følg hovedveien frem til siste buss-skur før 80-sonen og sving inn til høyre. Følg veien innover mot venstre og boligen ligger som første hus på høyre hånd.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Isolert saltakkonstruksjon med lufting i raft. Taktekking i betongtakstein. Det er montert takrenner og nedløp av stål/aluminium. Takkonstruksjonen er et isolert saltak konstruksjon med lufting i takfoten.

Veggkonstruksjon:
Boligen har isolert bindingsverk med liggende og stående kledning i fra byggeåret.

Vinduer:
Hovedetasje- Det er montert inn vindu med 3-lags isolerte glass i trerammer fra byggeåret.
Underetasje - Vindu- 2-lags isolerte glass i treramme.
Dører:
Hovedetasje:
- Det er montert inn en isolert dør med 2-lags isolerte glass i trerammer i hovedinngangen.
- Det er en altandør med utgang fra stue, med 2-lags isolerte glass i treramme.

Underetasje:
- Isolert ytterdør med 2-lags isolerte glass i treramme i begge leilighetene.

Balkonger/terrasser:
Det er en altan med liggende rekkverk, rekkverkshøyde er målt til 91cm. Det er altandekke som består av trykkimpregnerte bord og altanen er fundamentert på trepilarer på betongfundament.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 24.02.14. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder oppføring av balkong rundt store deler av boligen. Det er ikke søkt godkjent, kjøper overtar risikoen for dette.

Oppvarming
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet. På generell basis anbefales det å undersøke pipe før budgivning. Megler har ikke mottatt informasjon vedrørende pipe/feiing fra kommunen.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Fiber inn i boligen.

Adgang til utleie
Utleiedelene i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Begge leilighetene i sokkel er i dag utleid umøblert for kr. 5.500,- per leilighet. Prisen inkluderer kommunale avgifter, internett, men ikke strøm. Oppsigelsestid ihht kontrakt er satt til to mnd. Begge leietakere ønsker å fortsette leieforholdet.

Leietaker hjelper til med snømåking vinter.

Det gjøres særlig oppmerksom på at boligen i henhold til gjeldende regelverk er å betrakte som en "flermannsbolig", skattemessig sett. All utleie av deler av flermannsbolig er skattepliktig inntekt. Gevinst ved ev. salg av flermannsbolig er etter gjeldende regelverk delvis skattepliktig dersom leieverdien av den delen man bebor selv utgjør mindre enn halvparten av samlede leieinntekter for eiendommen. Kontakt skattekontoret for nærmere informasjon om skatt ved salg og utleie av flermannsbolig.

Radon
Denne boligen er radonmålt 2016 iht. vedlagt rapport og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål i omregulering i reguleringsplan for Leines bolig og industriområde datert 06.05.2009. Se vedlagt reguleringsplankart. Kopi av reguleringsplan og revisjoner kan fås ved henvendelse til megler.

Området nord for boligen er regulert til industri og her er det i dag etablert fabrikk som foredler blant annet krabbe og kongesnegler.

Kommunedelplan
Eiendommen er regulert til bolig i kommunedelplanens arealdel, Plan-ID 30076, datert 26.02.13. Kopi av Kommunedelplanen kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplan
Eiendommen er regulert til boligområde, Plan-ID 20020001, Ikraftredelsesdato 26.11.2003.

Kommuneplan for 2023-2035 er under behandling og området er fortsatt betegnet for boligformål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp til privat septik med tømming via kommunale avgifter. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 289 350,- for 2021
Sekundærverdi kr 4 641 661,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommedes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.
Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1nn.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Eier
Gaute Storheil og Maria Victoria Storheil

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 490,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 9 980,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har opppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-06-2023 av Gøran Sørnes.
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Av rettledningen fremgår det at

også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 million kroner bestilt før 17.oktober 2022, men økt til 14 millioner kroner om forsikring er bestilt f.o.m. 17. oktober 2022. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no.

Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er

forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 27.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 25.06.25
Energiattest, datert 08.08.23
Bygningstegninger, datert 18.04.12
Ferdigattest, datert 24.02.14
Matrikkelrapport, datert 17.08.23
Grunnkart, datert 10.08.23
Reguleringsplankart, udatert - Mottatt fra Leirfjord kommune 24. august 2023
Saksfremstilling omregulering Leines bolig- og industriområde, datert 06.05.2009
Reguleringsbestemmelser, datert
Nabolagsprofil

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 915 97 036
Epost: rikard.myrvang@em1nn.no

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 907 11 659
E-post: jan.westby@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


15



























Plantegning





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

ÅSHEIMVEIEN 15

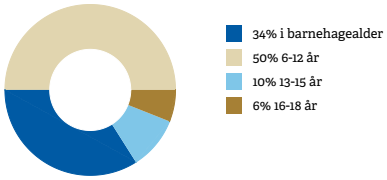
OFFENTLIG TRANSPORT

Leines	**3 min**
Linje 201	0.2 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**19 min**

SKOLER

Leirfjord barne- og ungdomsskole (1-1...	**12 min**
320 elever, 19 klasser	11.7 km
Sandnessjøen videregående skole	**16 min**
400 elever, 20 klasser	12.9 km
Mosjøen videregående skole	**52 min**
900 elever	56.6 km

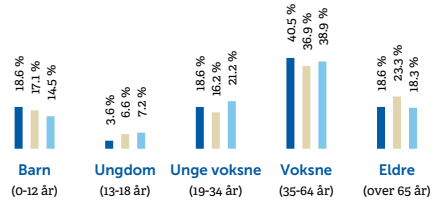
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Leines	279	118
Kommune: Leirfjord	2 257	1 210
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Leines barnehage (1-5 år)	**22 min**
18 barn	1.6 km
Sandnes barnehage (1-5 år)	**10 min**
46 barn	7.9 km
Posthornet barnehage (1-5 år)	**13 min**
19 barn	9.9 km

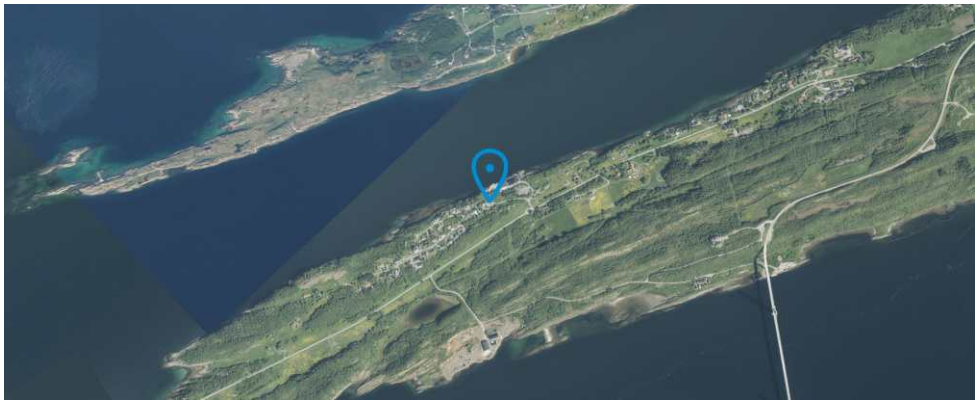
DAGLIGVARE

Kiwi Sandnessjøen	**11 min**
Bunnpris Sandnessjøen	**12 min**

SPORT

Leines ballbinge	**5 min**
Ballspill	0.4 km
Leines skole aktivitetsanlegg	**22 min**
Ballspill	1.6 km
IFORM Sandnessjøen	**12 min**
Feel24 Sandnessjøen	**12 min**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Sandnessjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Sandnessjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Åsheimveien 15, 8890 LEIRFJORD
LEIRFJORD kommune
gnr. 50, bnr. 121

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 30.06.2023 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 10862-1184 **Referansenummer:** JD3635

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Sørnes **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

HELGELAND TAKST AS

Helgeland Takst As holder til i Mo i Rana, Oslo og i Sandnessjøen.

Vi tar takst over hele Helgeland og i Oslo. Er ofte i Oslo, Alstahaug, Leirfjord, Vefsn, Lurøy, Rødøy, Herøy, Dønna, Nesna, Mo i Rana m. flere.

Vi takserer alt i fra leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, samt taksering av næring, næringseiendommer og fritidseiendommer.

Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

Vi utfører også uavhengige Kontroller - tiltaksklasse 1 (våtrom og lufttetthet) på nybygg og ved ombygging av eksisterende bad. Er sertifisert Takstmann og teknisk utdannet innenfor Bygg og Anlegg.

Har 30 år erfaring innenfor Byggebransjen og 10 års erfaring som Takstmann.



Rapportansvarlig



Gøran Sørnes
Uavhengig Takstingeniør
goran@gstakst.no
480 89 058

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Åsheimveien 15, 8890 LEIRFJORD
Gnr 50 - Bnr 121
1822 LEIRFJORD

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret 2014 med da-tidens byggesikk og materialvalg. Boligen er fundamentert på støpt plate på mark og trolig en kjellermur av betong. Ytterveggene består av isolert bidningsverk med stående kledning og liggende kledning, tak-konstruksjonen er et isolert saltak med lufting i raftene, taktekke av betongstein med tilhørende takrenner og nedløp av sålt/aluminium. Vinduene består av 2.lags isolerte glass i trerammer, ytterdører som er isolert med 2-lags isilerte glass i trerammer.

Innvendig fremstå boligen som moderne og normalt godt vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 2014

INNVENDIG Gå til side

Det ble ikke registrert avvik som betinger strakstiltak innvendig i denne boligen

VÅTROM Gå til side

Våtrommet i denne boligen har ingen avvik som betinger strakstiltak.

KJØKKEN Gå til side

Det ble ikke registrert avvik som betinger strakstiltak på kjøkkenet i denne boligen

SPESIALROM Gå til side

Det ble ikke registrert avvik som betinger strakstiltak på kjøkkenet i denne boligen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det ble ikke registrert avvik som betinger strakstiltak på tekniske innstalsjoner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det ble ikke registrert avvik som betinger strakstiltak på tomteforholdet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m²
Totalpris	5 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

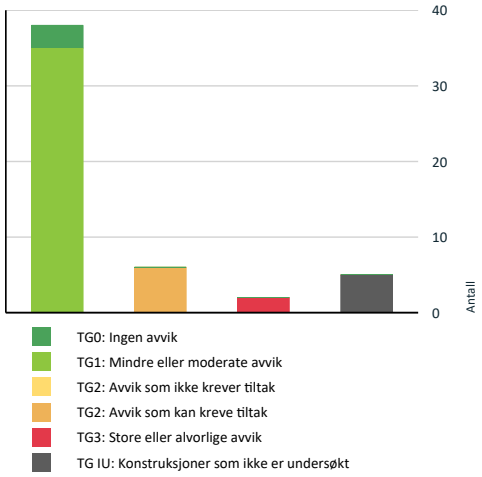
Tegningene stemmer med dagens bruk, men takstmannen i dette oppdraget hardefinert vaskerommet som tekniskrom da dette rommet ikke holde krav til våtrom.

Åsheimveien 15, 8890 LEIRFJORD
Gnr 50 - Bnr 121
1822 LEIRFJORD

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA

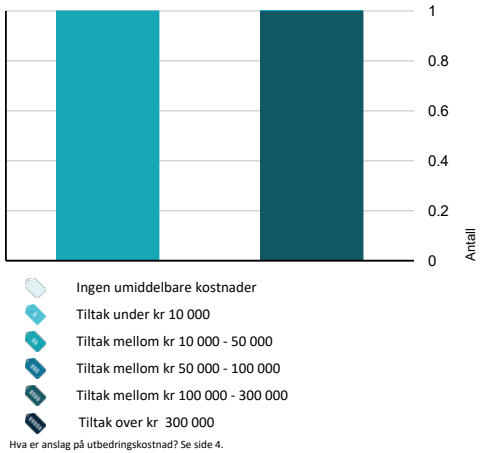
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved salg, vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest.» Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.
Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Iflg. ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Isolert saltakkonstruksjon med lufting i raft. Taktekk i betongtakstein.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er montert takrenner og nedløp av stål/aluminium

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon:

- Boligen har isolert bindingsverk med liggende og stående kledning i fra byggeåret

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er et isolert saltak konstruksjon med lufting i takfoten.

TG 1 Vinduer

Hovedetasje- Det er montert inn vindu med 3-lags isolerte glass i trerammer fra byggeåret.
Underetasje - Vindu- 2-lags isolerte glass i treramme.

TG 1 Dører

Hovedetasje: -
- Det er montert inn en isolert dør med 2-lags isolerte glass i trerammer i hovedinngangen.
- Det er en altandør med utgang fra stue, med 2-lags isolerte glass i treramme.

Underetasje:
- isolert ytterdør med 2-lags isolerte glass i treramme i begge leilighetene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en altan med liggende rekkverk, rekkverkshøyde er målt til 91cm. Det er altandekke som består av trykkimpregnerte bord og altanen er fundamentert på trepillarer på betongfundament.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har overflater som består av :

- Gulv: Parkett, laminatgulv, belegg
- Veggflater: Malte plater
- Himling/innvendig/tak: Malte plater

I den ene leiligheten i underetasjen har laminatgulvet løftet seg litt i den ene skjøten.
Overflaten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med en normalt slitasjegrad i fra byggeåret 2014

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er trebjelkelag mellom etasjene i denne boligen. Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er unormale skjevheter i gulvet. Det ble målt mellom +/-5mm

TG 0 Radon

Det foreligger radonmålingersom viser at det ikke er fare for radon i denne boligen

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det er ikke montert inn pipe eller vedfyring i denne boligen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke vedfyring og installert pipe, noe som er et krav når man kun har el-fyring.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ved kontroll er det registrert at innvendige vegger består av MDF-plater som er utlektet direkte mot en bærende termomur. Ved åpning i vegg er det observert at MDF-platen ligger direkte mot trykkfast isolasjon av EPS (ekspandert polystyren), uten mellomliggende brannklassifisert sjikt.

EPS er et brennbart materiale som ved brann utvikler giftige gasser og smelter raskt ved lav temperatur. MDF-plater alene gir ikke tilstrekkelig brannbeskyttelse i henhold til kravene i byggteknisk forskrift (TEK17 §11 -9 og §11-18). Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne løsningen tilfredsstiller brannklasse K210/B-s1,d0 eller tilsvarende krav til innvendige overflater i bolig.

Det mangler brannhemmende kledning mellom det brennbare isolasjonsmaterialet og innemiljøet, noe som vurderes som en klar brannteknisk mangel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved kontroll er det registrert at innvendige vegger består av MDF-plater som er utlektet direkte mot en bærende termomur. Ved åpning i vegg er det observert at MDF-platen ligger direkte mot trykkfast isolasjon av EPS (ekspandert polystyren), uten mellomliggende brannklassifisert sjikt. Det mangler brannhemmende kledning mellom det brennbare isolasjonsmaterialet og innemiljøet, noe som vurderes som en klar brannteknisk mangel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kreves om man skal lukke dette avviket. Det anbefales at innvendig kledning erstattes eller kompletteres med et brannteknisk dokumentert produkt, for eksempel 13 mm gipsplate eller annen typegodkjent løsning som tilfredsstiller kravene til innvendige overflater i henhold til gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Innvendige dører

Det er montert malte, profilerte tredører i denne boligen.

VÅTROM

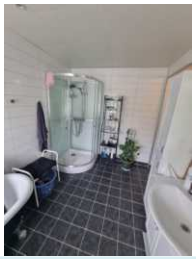
ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret 2014
Veggflater: baderomsplater
Gulvflater: flis
Takflater: malte plater i himling. Innfelte spotter.

Innredninger:
- Vegghengt toalett
- Dusjkabinett med skyvedør i glass, etthånds blandebatteri
- Badekar
- Baderomsinnredning med heldekkende vaskeservant med etthånds blandebatteri, hvite profilerte fronter: overskap, sideskap og underskap. Speil med lysarmatur

Ventilasjon: Ventilasjonsanlegg



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater: Baderomsplater
Himling/tak: Malte plater

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er fall på gulvet i mot sluk. Det er ikke fall iht de kravene som stilles for fall på gulvet, men det er ikke registrert motfall på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert en plastsluk i gulvet.
Det er brukt smøremembran som tettesjikt.
Det ikke fall i gulvet, tilnærmet flatt gulv.

Åsheimveien 15, 8890 LEIRFJORD
Gnr 50 - Bnr 121
1822 LEIRFJORD

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bildet viser at det er brukt slukmansjett som går under klemring.
Slukmansjetten har fargen rød på bildet.,
slik er det i alle sluker på alle våtrom i denne boligen

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Vegghengt toalett
- Baderomsinnredning
- Badekar

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av bad:

- Deter montert inn balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Takstmannen har ikke tatt hull i veggkonstruksjoner på grunn av dette badet har veggkonstruksjoner som støter i mot yttervegger. Det er derfor umulig å ta hull for inspeksjon og fuktmålin i vegg mot våtsone.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår 2014
Veggflater:baderomsplater
Gulvflater: flis
Takflater: malte plater i himling. Innfelte spotter

Innredninger:
- Vegghengt toalett
- Dusjkabinett med skyvedør i glass, etthånds blandebatteri
- Badekar?
- opplegg for vaskemaskin
- Baderomsinnredning med hvite glatte fronter med laminert benkeplate med nedfelt vaskeservant med etthånds blandebatteri, overskap, og underskap. Speil med lysarmatur.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater: Baderomsplater
Himling/tak: Malte plater

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er fall på gulvet i mot sluk. Det er ikke fall iht de kravene som stilles for fall på gulvet, men det er ikke registrert motfall på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert en nyere plastsluk i gulvet
Det er brukt smøremembran som tettesjikt

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Vegghengt toalett
- Baderomsinnredning
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en fukt og bevegelsesstyrt avtreksvifte i vegg i en kanal som går ut i fri luft.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Takstmannen har ikke tatt hull i veggkonstruksjoner på grunn av dette badet har veggkonstruksjoner av betong. Det er derfor umulig å ta hull for inspeksjon og fuktmålin i vegg mot våtsone.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Badet er fra byggeår 2014
Veggflater:baderomsplater
Gulvflater: flis på gulvflate med el-kabler
Takflater: malte plater i himling. Innfelte spotter

Innredninger:
- Vegghengt toalett
- Dusjkabinett med skyvedør i glass, etthånds blandebatteri
- opplegg for vaskemaskin
- Baderomsinnredning med hvite glatte fronter med laminert benkeplate med nedfelt vaskeservant med etthånds blandebatteri, overskap, og underskap. Speil med lysarmatur.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater: Flis
Himling/tak: Malte plater

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Overflater Gulv

Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er fall på gulvet i mot sluk. Det er ikke fall iht de kravene som stilles for fall på gulvet, men det er ikke registrert motfall på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert en nyere plastsluk i gulvet
Det er brukt smøremembran som tettesjikt
Synlig slukmansjett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Vegghengt toalett
- Baderomsinnredning
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av bad:

- Deter montert inn en fukt og bevegelsesstyrt avtreksvifte i vegg i en kanal som går ut i fri luft.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Takstmannen har ikke tatt hull i veggkonstruksjoner på grunn av dette badet har veggkonstruksjoner av betong. Det er derfor umulig å ta hull for inspeksjon og fuktmålin i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater med flisplater over kjøkkenbenken. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med etthånds blandebatteri.
Hvitevarer som ikke er integrerte består av følgende:
- Oppvaskmaskin
- kjøleskap
- Stekeovn med platetopp

Ventilasjon: Avtrekksvifte med kanal som går ut i vegg og ut i friluft.

Åsheimveien 15, 8890 LEIRFJORD
Gnr 50 - Bnr 121
1822 LEIRFJORD

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilasjon: Avtrekksvifte med kanal som går ut i vegg og ut i friluft.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater med flisplater over kjøkkenbenken. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med etthånds blandebatteri.
Hvitevarer som ikke er integrerte består av følgende:
- Oppvaskmaskin
- kjøleskap
- Stekeovn med platetopp

Ventilasjon: Avtrekksvifte med kanal som går ut i vegg og ut i friluft.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Ventilasjon: Avtrekksvifte med kanal som går ut i vegg og ut i friluft.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite fronter glatte fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med etthånds blandebatteri. Fliseplater over benk.
Hvitevarer består av følgende:
- Oppvaskmaskin(ikke integrert)
- kjøleskap/fryseskap
- Steikovn
- platetopp

Ventilasjon: Avtrekksvifte over platetopp med en kanal som går ut over tak og i friluft.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilasjon: Avtrekksvifte over platetopp med en kanal som går ut over tak og i friluft.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Montert inn et gulvmontert toalett og en enkel vaskeservant med etthånds blandebatteri med skap under servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er montert vannrør som rør i rør system. Med fordelingsskap er plassert på toalettet i hovedetasjen.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har et avløpsystem som består av plastrør fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er et balansert ventilasjonsopplegg i hovedetasjen

TG 3 Ventilasjon - 2

Takstmannen har vurdert ventilasjon i underetasjen i begge leilighetene. Her er det ingen ventilasjon utover åpningsvindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er ikke etablert ventilasjon i begge lelighetene utover åpningsvindu.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres ventiler i alle oppholdsrom som krever ventilasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

- 200 liter
- Høiax
- Plassert i teknisk rom, i hvert bad i de to leilighetene i underetasjen- tilsammen tre 200l varmvannstanker
- Monteringsår: byggeår

TG IU 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.

Det elektriske anlegget er et skjult anlegg med automatsikringer der sikringsskapet er plassert i entre, ny måler og kursfortegnelsemed 14 kurser.

Generell kommentar

På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. anbefales det at hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler er ikke funksjon testet.
Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Dette anlegget er i all hovedsak et bra anlegg. Takstmannen er ikke fag mann innenfor elektro og har kun uttalt seg ut ifra hva som er synlig for takstmannen samt takstmannens forutsetninger for å mene noe om dette el-anlegget.
Jeg, Gøran Sørnes, bekrefter herved at jeg har gjennomført en visuell kontroll av det elektriske anlegget i boligen
Jeg understreker at jeg ikke er utdannet eller sertifisert fagperson innen elektro, og mine vurderinger er derfor ikke å anse som en faglig vurdering eller garanti for det elektriske anleggets tilstand, sikkerhet eller samsvar med gjeldende lover og forskrifter.
Enhver kjøper eller interessent anbefales på det sterkeste å engasjere en autorisert

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er montert inn seriekoblet brannvarslingsanlegg i denne boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Takstmannen har ikke utført grunn undersøkelse. Det opplyses om at det er fjell og steinmasser under boligen

Åsheimveien 15, 8890 LEIRFJORD
Gnr 50 - Bnr 121
1822 LEIRFJORD

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert grunnmursplast og plastrør som stikker opp av grunnen. Dreneringen er i fra byggeåret.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ukjent for takstmannen da den i all hovedsak er kledd inn eller ligger under flyte masser. Det er derfor satt en TGIU (ikke sett eller undersøkt av takstmanne) .

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er etablert en forstøtningsmur av betongstein

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledningene består av:

Avløp: Plastrør påkoblett septikktank.
Vannrør: plastrør

Rørsystemet er trolig fra 2014

TG 2 Septiktank

Det opplyses om at det ligger en septiktank på tomten som er tilknyttet stikkledninger som kommer i fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det opplyses om at septiktanken har noe lite kapasitet slik at den tømmes hvert år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for andre tiltak enn at man tømmer septikken hvert år.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

215 m²/215 m²

Enebolig: 3 Entré, Bad, Toalettrom, Stue, 5 Soverom, Kjøkken, Teknisk rom, 2 Stue/kjøkken, 2 Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 500 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt med de feil og manglende som er registrert på eiendommen/boligen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsheimveien 36 ,8890 LEIRFJORD			07-03-2022	4 090 000	**3 820 000**		3 820 000	**31 570**
	121 m²	2018	3 sov						
2	Leinesveien 60 ,8890 LEIRFJORD			29-06-2022	5 990 000	**5 900 000**		5 900 000	**30 890**
	191 m²	2010	4 sov						
3	Leinesveien 52 ,8890 LEIRFJORD			14-10-2018	4 500 000	**4 375 000**		4 375 000	**28 226**
	155 m²	2012	4 sov						
4	Dalveien 3 ,8890 LEIRFJORD			07-05-2020	3 350 000	**3 200 000**		3 200 000	**26 230**
	122 m²	2013	3 sov						

Om sammenlignbare salg

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

Åsheimveien 15, 8890 LEIRFJORD
Gnr 50 - Bnr 121
1822 LEIRFJORD

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	3 735
Kommunale utgifter	Kr.	2 657
Vedlikholdskostnader som bør avsettes hvert år for årlig og fremtidig vedlikehold.	Kr.	24 500
Rennovasjon. Estimert av takstmanne på grunn av manglende informasjon/dokumentasjon.	Kr.	4 250
Forsikring estimert av takstmannen på grunn av manglende informasjon.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**40 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 600 000
Det er etablert 2 leiligheter i denne boligen som trekker opp den tekniske verdien	Kr.		1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	510 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

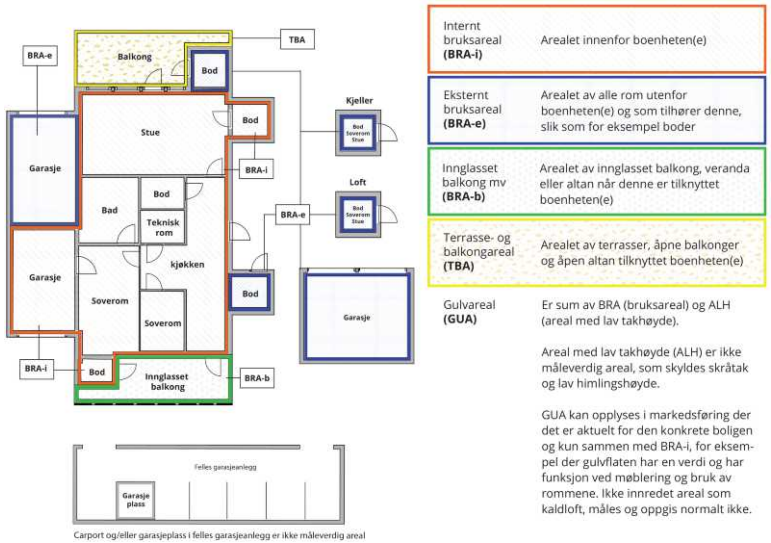
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 bygningssakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	101			101	
Underetasje	114			114	
SUM	**215**				
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Toalettrom, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Teknisk rom		
Underetasje	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Entré, Soverom, Stue/kjøkken 2, Bad/vaskerom 2, Entré 2, Soverom 2		

Kommentar

I det tekniske rommet er det opplegg for vaskemaskin og mulig å vaske klær.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer med dagens bruk, men takstmannen i dette oppdraget hardefinert vaskerommet som tekniskrom da dette rommet ikke holde krav til våtrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	208	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2023	Gøran Sørnes	Takstingeniør
	Gaute Storheil	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1822 LEIRFJORD	50	121		0	930.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsheimveien 15

Hjemmelshaver
Storheil Gaute, Storheil Maria Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Leines i Leirfjord kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Takstmannen henviser til bestemmelser for Kommunedelplan for Leines vedtatt av kommunestyret 26.02.2013

Om tomten

Tomten er en eiet tomt på 930m2 som er opparbeidet med en innkjørsell belagt med grus. Det er gode parkeringsforhold på egen tomt og det er utsikt i mot meisfjorden og omkringliggende eiendommer. Det er gode lysforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det forleigger ingen opplysninger om tinglyste forhold på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det er ikke oppgitt hvilket forsikringsselskap som forsikrer denne eiendommen

Åsheimveien 15, 8890 LEIRFJORD
Gnr 50 - Bnr 121
1822 LEIRFJORD

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kvitt. off. avgifter	21.08.2023		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.08.2023		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.08.2023		Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	21.08.2023		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.08.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.08.2023		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.08.2023		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	21.08.2023		Gjennomgått		Nei
Målebrev	21.08.2023		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2023	
2	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Åsheimveien 15, 8890 LEIRFJORD
Gnr 50 - Bnr 121
1822 LEIRFJORD

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JD3635

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Maria Victoria Storheil

Gaute Storheil

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Åsheimveien 15
8890 Leirfjord

1822-50/121/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Sinus
   Beskrivelse av arbeidet: Ladeboks
   elbil

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Ja**

To 60m2 leiligheter underetasjen

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

Huset ble bygd av Edinborg, jeg kjøpte huset av firmaet, og antar at utleie er tillatt.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

nov 2015-mars 2016
Stue 11 Bq/m
Sov 17 Bq/n

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

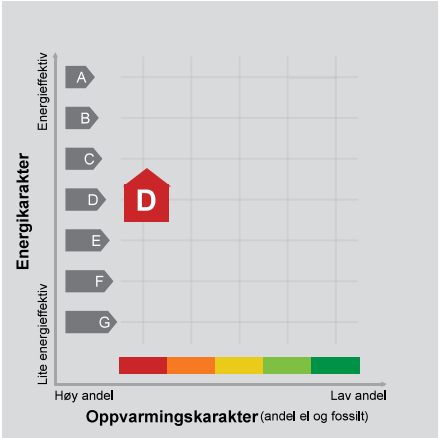
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Åsheimveien 15
Postnummer	8890
Sted	LEIRFJORD
Kommunenavn	Leirfjord
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	121
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300404039
Bruksenhetsnummer	K0102
Merkenummer	3d8a0dc8-04d2-4a35-a449-8126ef4dcc62
Dato	08.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsheimveien 15
Postnummer: 8890
Sted: LEIRFJORD
Kommune: Leirfjord
Bolignummer: K0102
Dato: 08.08.2023 12:04:14
Energimerkenummer: 3d8a0dc8-04d2-4a35-a449-8126ef4dcc62

Kommunenummer: 1822
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 121
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300404039

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

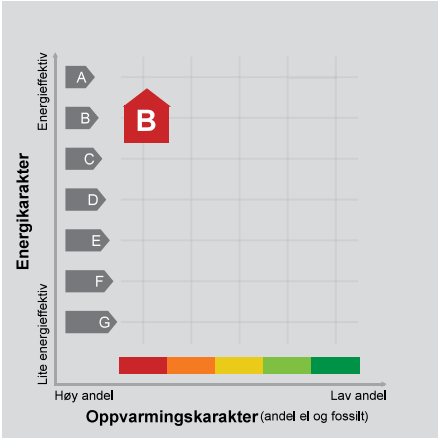
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åsheimveien 15
Postnummer	8890
Sted	LEIRFJORD
Kommunenavn	Leirfjord
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	121
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300404039
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	844f29d4-076e-41bf-babb-87efcae5d083
Dato	08.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsheimveien 15
Postnummer: 8890
Sted: LEIRFJORD
Kommune: Leirfjord
Bolignummer: H0101
Dato: 08.08.2023 8:11:05
Energimerkenummer: 844f29d4-076e-41bf-babb-87efcae5d083

Kommunenummer: 1822
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 121
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300404039

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

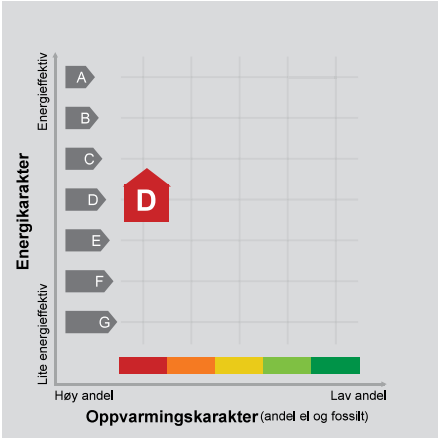
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åsheimveien 15
Postnummer	8890
Sted	LEIRFJORD
Kommunenavn	Leirfjord
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	121
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300404039
Bruksenhetsnummer	K0101
Merkenummer	d5f28472-6d3e-4ff9-87d4-8f2ffa12e7f9
Dato	08.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsheimveien 15
Postnummer: 8890
Sted: LEIRFJORD
Kommune: Leirfjord
Bolignummer: K0101
Dato: 08.08.2023 12:02:17
Energimerkenummer: d5f28472-6d3e-4ff9-87d4-8f2ffa12e7f9

Kommunenummer: 1822
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 121
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300404039

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

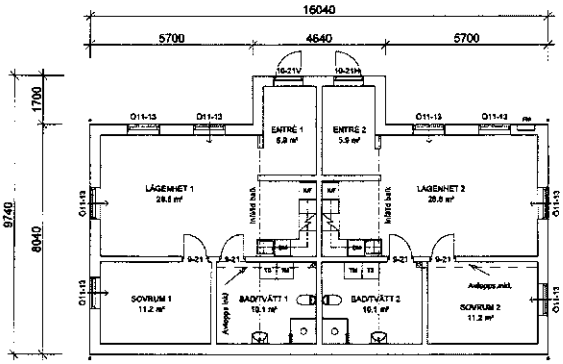
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



KÄLLARPLAN

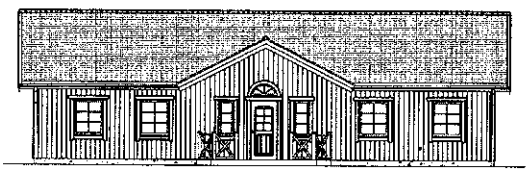
Godkänd plan och fasadritning
Fiskarhedenvillan reserverar sig mot eventuell konstruktions förändringar vilket kan medföra mindre ändringar på planlösningen. Övriga ändringar ej möjliga efter godkännande

Ort: Ed Datum: 18/4-12

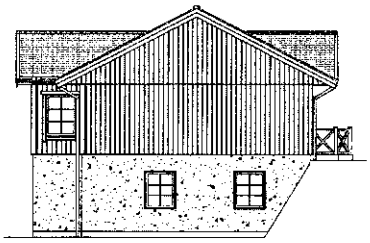
Edinborg AS
Kund

Ö = ÖPPNINGSBARA FÖNSTER
F = FASTA FÖNSTER

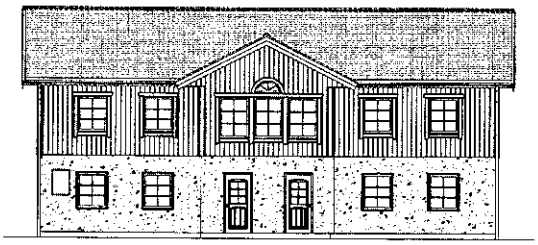
Fiskarhedenvillan			
Fiskarhedenvillan AB Box 862 761 28 Norrtälje	Tel: 0243-75 42 42 Fax: 0243-77791 www.fiskarhedenvillan.se info@fiskarhedenvillan.se	KÄLLARPLAN Gårds nr. 50/121 Lenfjord kommun	
RITAD AV Stefan Kvarnström	GRANSKAD AV	PROGRAM: Edinborg AS	SKALA 1:100
DATUM 2012-03-28	MALLTYP LÖVSÅNGAREN	ARTIKELNR 159.6171	BTA/ATEMP A02



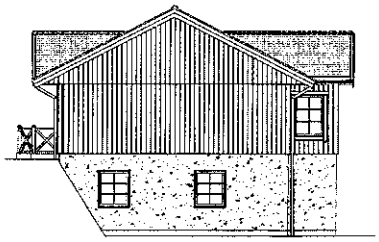
FASAD MOT A



FASAD MOT B



FASAD MOT C



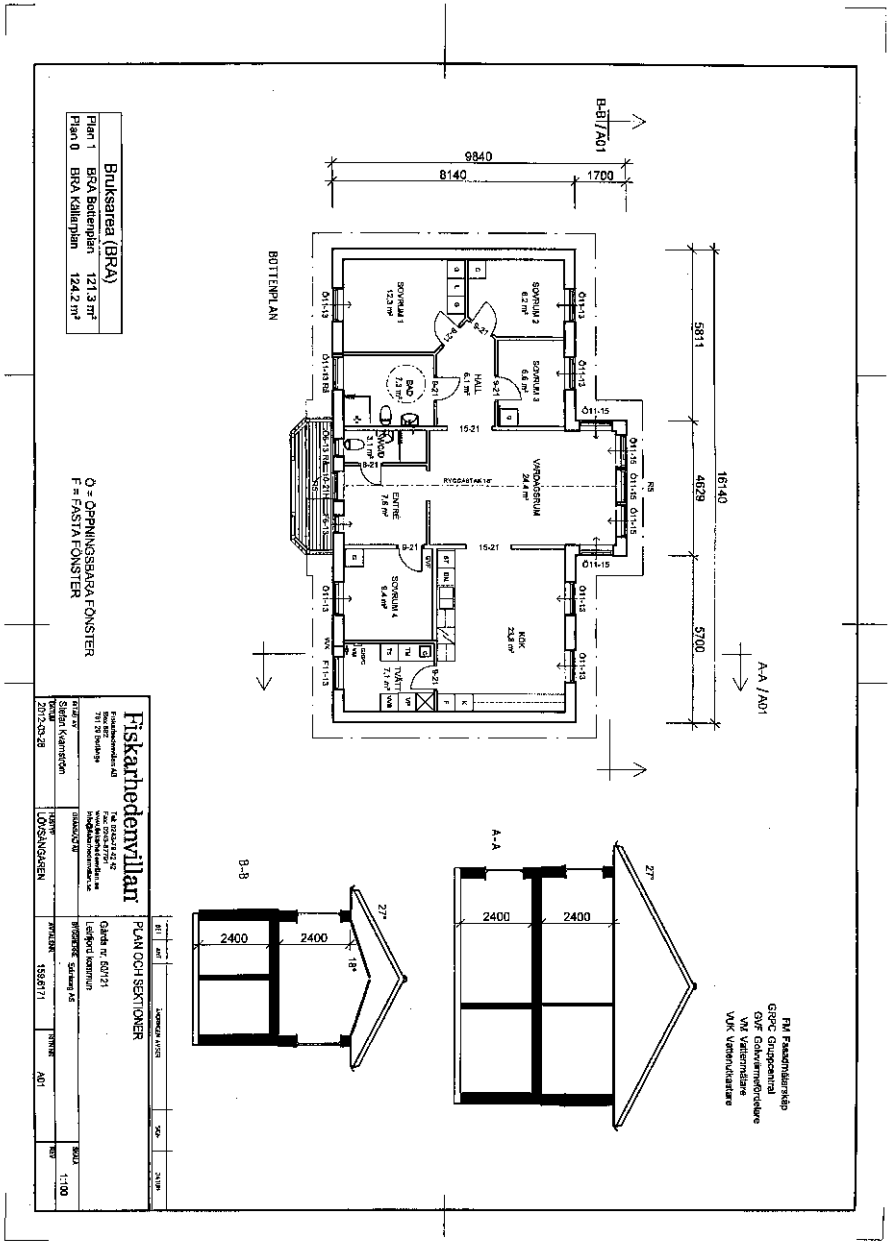
FASAD MOT D

Godkänd plan och fasadritning
Fiskarhedenvillan reserverar sig mot eventuell konstruktions förändringar vilket kan medföra mindre ändringar på planlösningen. Övriga ändringar ej möjliga efter godkännande.

Ort: Ed Datum: 18/4-12

Edinborg AS
Kund

Fiskarhedenvillan			
Fiskarhedenvillan AB Box 862 761 28 Norrtälje	Tel: 0243-75 42 42 Fax: 0243-77791 www.fiskarhedenvillan.se info@fiskarhedenvillan.se	FASADER Gårds nr. 50/121 Lenfjord kommun	
RITAD AV Stefan Kvarnström	GRANSKAD AV	PROGRAM: Edinborg AS	SKALA 1:100
DATUM 2012-03-28	MALLTYP LÖVSÅNGAREN	ARTIKELNR 159.6171	BTA/ATEMP A11



LEIRFJORD KOMMUNE

Edinborg AS
v/Knut Einar Leirvik
Leland
8890 LEIRFJORD

Vår ref.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
12/839-21	GBNR 050/121		24.02.2014

GBNR 050/121 - FERDIGATTEST

Saken er behandlet som sak nr. 9/14 etter delegert myndighet fra Kommunestyret.

Du underrettes med dette om at det er fattet følgende vedtak:

Ferdigattest gis herved etter anmodning fra ansvarlig søker og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (Pbl.) § 21-10 og Forskrift om byggesak §8-1.

a. Med bakgrunn i fremlagt dokumentasjon kjenner kommunen ikke til forhold som strider mot vilkårene i byggetillatelsen, eller gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

b. Det forutsettes at fremlagt dokumentasjon gir et korrekt bilde av realitetene i byggeprosess og sluttresultat. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

c. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring regnes som et eget tiltak etter Plan og bygningsloven, og krever særskilt tillatelse.

Saksutredningen som ligger til grunn for vedtaket følger vedlagt.

Vedtaket kan for øvrig påklages innen 3 uker fra den dag vedtaket ble gjort kjent for deg/dere ved mottak av denne forsendelsen. Eventuell klage sendes til Leirfjord kommune, 8890 Leirfjord, og bør inneholde klagebegrunnelse og/eller andre opplysninger som kan ha betydning for endret saksutfall.

Postadresse
Leirfjord kommune
8890 Leirfjord
Telefon 75 07 40 00

Besøksadresse
Kommunehuset
Leland
Telefaks 75 07 40 01

E-postadresse
postmottak@leirfjord.kommune.no
Hjemmeside
www. leirfjord.kommune.no

Organisasjonsnr. NO 945034572 MVA
Innbet. av skatt: Bankgiro 6345.06.18227
Kommunekassen: Bankgiro 4540.05.00103

Kommunen minner om meldeplikt til brannvesenet ved montering av pipe og ildsted.

Med hilsen

Kjell Hedgard Hugaas
Byggesaksbehandler



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 121	**Kommune:**	1822	Leirfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Åsheimveien 15, gatenr 2209 8890 Leirfjord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	104 1	Leines Leirfjord
Oppdatert:	01.04.2016	**Kirkesogn:**	10040103	Leirfjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.02.2010	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	930,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.09.2011	Avgiver	1822/50/20	-866,6
	Matrikkelført:	01.09.2011	Berørt	1822/50/77	0,0
			Berørt	1822/50/121	0,0
			Mottaker	1822/50/137	866,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.02.2010	Avgiver	1822/50/77	-930,2
	Matrikkelført:	03.02.2010	Berørt	1822/50/20	0,0
			Mottaker	1822/50/121	930,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsheimveien 15	K0101	Bolig	72,1	Kjøkken	2	1	1
Åsheimveien 15	K0102	Bolig	72,1	Kjøkken	2	1	1
Åsheimveien 15	H0101	Bolig	121,3	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

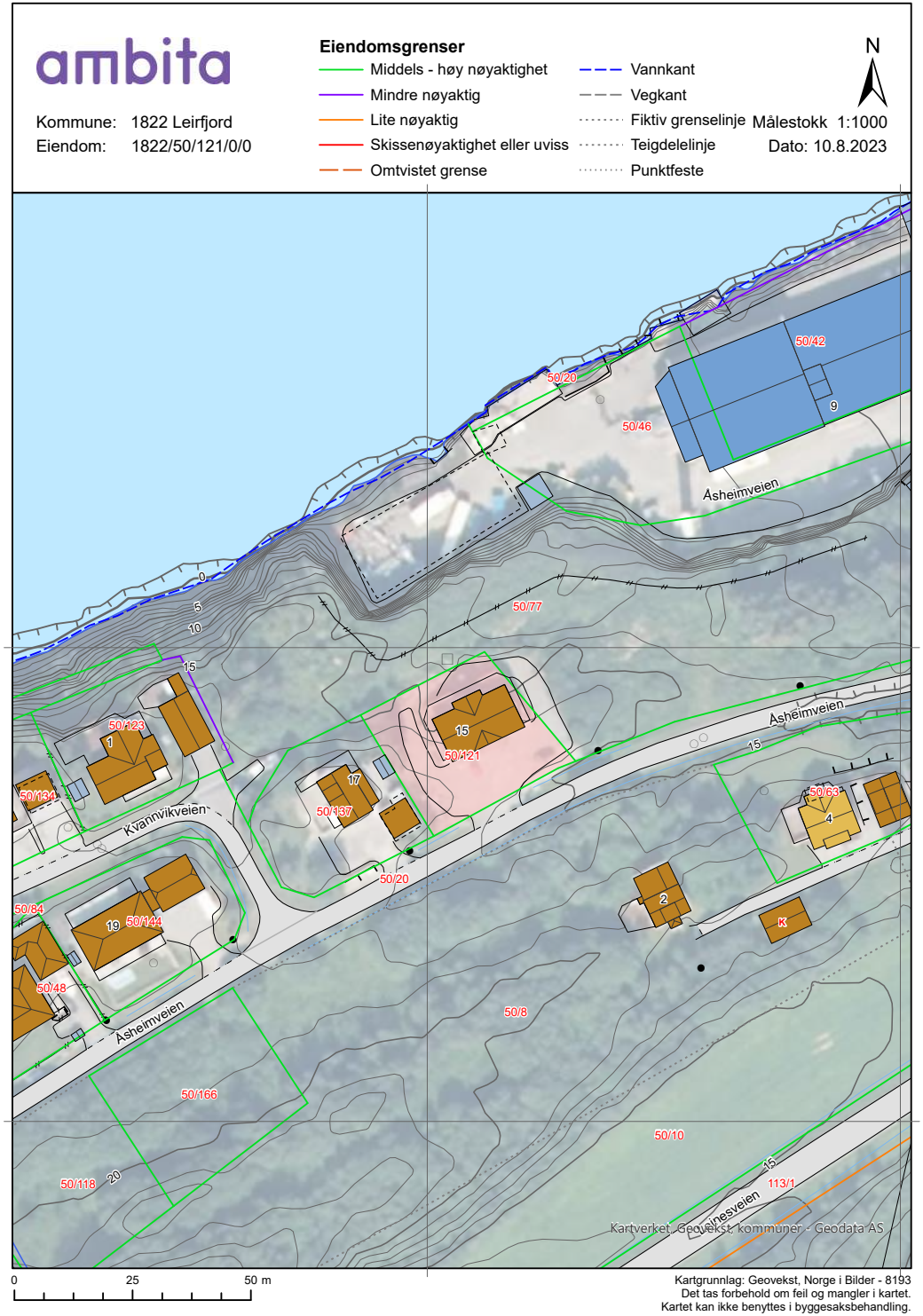
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	149,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	245,5	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	13.03.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	245,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr:	300404039			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	BRA: Annet	BRA: Totalt	BTA: Bolig	BTA: Annet	BTA: Totalt
K01	2	121,3		121,3			
H01	1	124,2		124,2			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

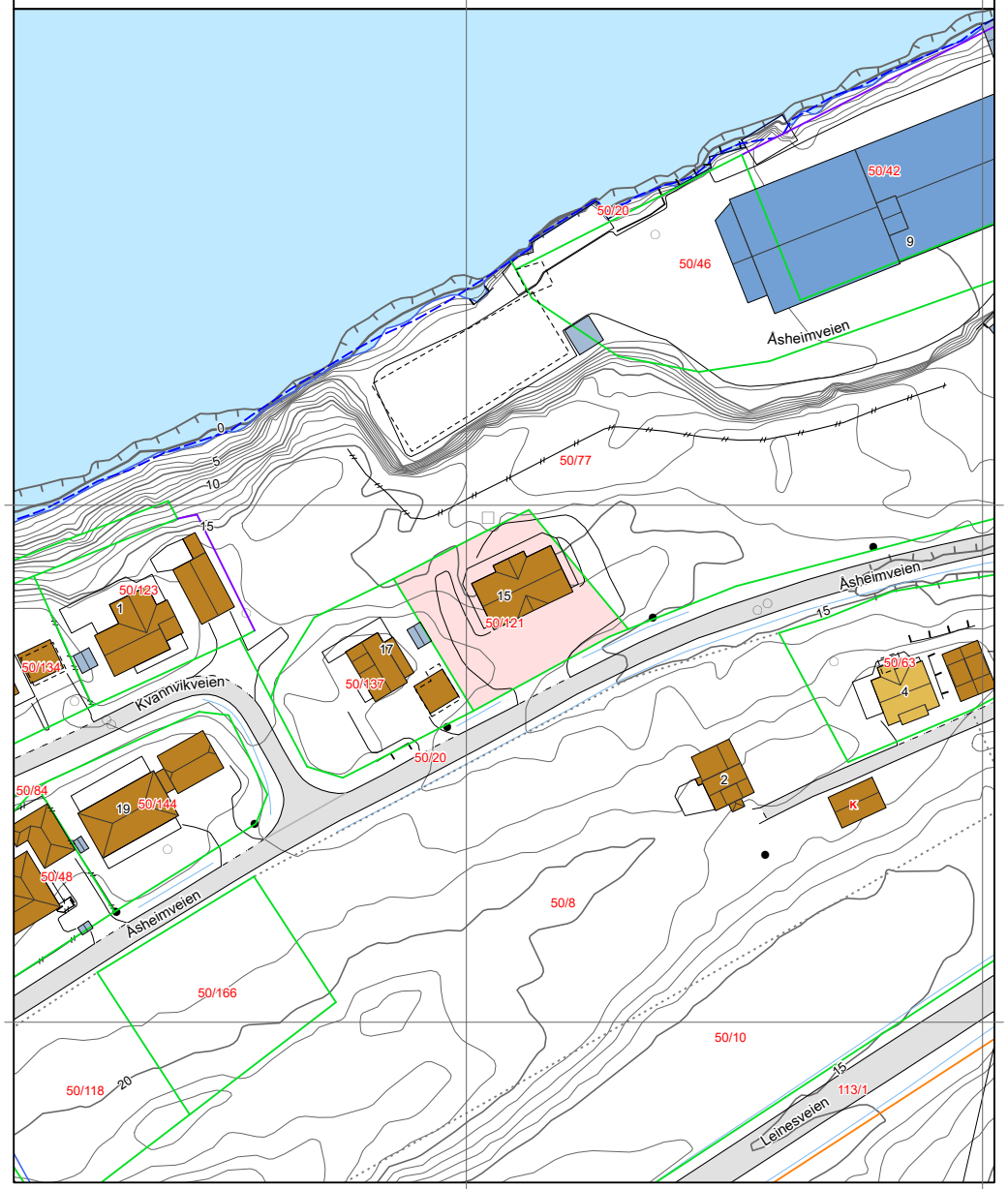
Kommune: 1822 Leirfjord
Eiendom: 1822/50/121/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.8.2023



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 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
- Trafikkøy
- VegKjørende

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



LEIRFJORD KOMMUNE

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

OMREGULERING - LEINES BOLIG- OG INDUSTRIOMRÅDE

Saksbehandler:	Leif-Ove Olsen	Arkivsak: 08/628-21 Arkivkode: L12 &21
		Klageadgang: Ja

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
22/09	Formannskapet	27.03.2009
19/09	Kommunestyret	06.05.2009

OMREGULERING - LEINES BOLIG- OG INDUSTRIOMRÅDE

Rådmannens innstilling:
I henhold til Plan- og bygningslovens § 27-2.1 egengodkjenner kommunestyret omreguleringen av Leines bolig- og industriområde med følgende endringer:

- Fylkeskommunens innspill til reguleringsbestemmelsene tas til følge

Behandling/vedtak i Formannskapet den 27.03.2009 sak 22/09
Behandling:

Enstemmig vedtak i samsvar med rådmannens innstilling.

Vedtak:
I henhold til Plan- og bygningslovens § 27-2.1 egengodkjenner kommunestyret omreguleringen av Leines bolig- og industriområde med følgende endringer:

- Fylkeskommunens innspill til reguleringsbestemmelsene tas til følge

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 06.05.2009 sak 19/09
Behandling:

Enstemmig vedtak i samsvar med formannskapets innstilling.

Vedtak:
I henhold til Plan- og bygningslovens § 27-2.1 egengodkjenner kommunestyret omreguleringen av Leines bolig- og industriområde med følgende endringer:

- Fylkeskommunens innspill til reguleringsbestemmelsene tas til følge

Saksutredning:
Omregulering av Leines bolig- og industriområde har vært lagt ut til offentlig ettersyn, og det er ikke kommet innsigelser på det fremlagte planforslaget med reguleringsbestemmelser. Følgende kommentarer er kommet.

Fylkesmannen i Nordland:

- Det er ikke utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse for planområdet. Hvis dette ikke er en aktuell problemstilling må dette kommenteres av kommunen.

- Kommunen må sørge for å ha tilstrekkelig avstand mellom boligområdene og industriområdet. Det er ikke gitt hvilken type industri det i fremtiden kommer til å være på området, og dette kan føre til konflikter mellom beboere og industri. Lukt, støy etc fra industri som påvirker boligområdene negativt, samt at boligområdet på sin side kan legge uønskede begrensninger for industrien.

Nordland fylkeskommune: kun innspill knyttet til reguleringsbestemmelsene.

- Alle formålsbestemmelser som her er knyttet til lekeareal, bør bli knyttet til friområder.
- Det må fastsettes grad av utnytting for industriområdet.
- Det bør ikke åpnes for etablering av barnepark eller andre bygninger i området. Hvis dette allikevel er ønskelig må det fastsettes grad av utnytting for disse.
- Punkt 4d om dispensasjoner bør tas ut. Kommunens anledning til å gi dispensasjoner er hjemlet o plan- og bygningsloven § 7 og kan ikke hjemles i reguleringsplaner. Det kan imidlertid inkluderes retningslinjer om dispensasjoner i reguleringsbestemmelsene.
- Barnas representant sine uttalelser skal vektlegges i planarbeid som påvirker barn og unge.

Barnas representant:

- Omreguleringen begrenser ikke areal avsatt til lek og rekreasjon.

Statens vegvesen:

- Ingen merknader til omreguleringen.

Det er ikke kommet innsigelser til planen. Dette betyr at kommunen kan egengodkjenne planen slik den ble lagt ut til høring. Angående Fylkesmannens innspill om risiko og sårbarhetsanalyse mener saksbehandler at dette ikke er fare for uforutsette hendelser. Bolig- og industriområdet har vært delvis bebygd i lang til og det er ikke noe som tilsier at det i fremtiden skal kunne oppstå hendelser som går utover samfunnssikkerheten. Saksbehandler mener at kommunen bør ta hensyn til Nordland fylkeskommunes innspill til reguleringsbestemmelsene og imøtekomme disse.

Vedlegg:
Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Nordland
Høringsuttalelse fra Nordland fylkeskommune
Høringsuttalelse fra Statens vegvesen
Høringsuttalelse fra barnas representant
Reguleringsbestemmelser



BESTEMMELSER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR LEINES - PLANID: 30076
Vedtatt av kommunestyret 26.02.2013, sak 2/13

1.1 Generelle Bestemmelser

Kommunedelplanen omfatter gnr 49 og 50 og samtlige bruk under disse. Planen fastsetter rammer for utbygging i medhold av planen og utarbeidelse av områdeplaner og detaljreguleringsplaner.

Bestemmelsene kommer i tillegg til det som blir bestemt i plan- og bygningsloven, forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningsloven.

Reguleringsplan som skal gjelde foran kommunedelplanen, er markert i plankartet med egen hensynssone. Øvrige reguleringsplaner vedtatt før kommunedelplanen vil gi utdypende føringer til kommunedelplanen, så fremt de ikke er i strid med denne. Ved motstrid går kommunedelplanen foran.

1.2 Området er regulert til følgende formål

Bebyggelse og anlegg

- *Bebyggelse og anlegg (kode 1001)*
- *Boligbebyggelse (kode 1110)*

Samferdsel og infrastruktur

- *Veg (kode 2010)*
- *Havn (kode 2040)*

Landbruks-, natur-, og friluftsformål samt reindrift

- *Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (kode 5100)*
- *Areal for spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse (kode 5200)*

Hensynssoner etter pbl 12-6

- *Faresone a) – Høyspenningsanlegg (kode 370)*
- *Hensynssone c) – bevaring kultur- og naturmiljø (kode 500)*
- *Hensynssone c) – hensyn reindrift (kode 520)*
- *Hensynssone c) – bevaring naturmiljø (kode 560)*
- *Hensysnsone c) – hensyn landbruk (kode 510)*
- *Hensynssone d) – båndlegging lov om kulturminner (kode 730)*
- *Hensynssone f) – Gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)*

1.4 Utbyggingsavtaler

Dersom kommunen finner det hensiktsmessig kan det inngås utbyggingsavtaler med utbyggere av de enkelte områder. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om opparbeiding av teknisk infrastruktur og grønnstruktur, rekkefølge på utbygging, kvalitet på tiltak, fordeling av kostnader, refusjon, gjennomføring med mer.

1.5 Krav om rekkefølge

For arealer avsatt til byggeområder må følgende forhold være etablert før det gis brukstillatelse

a) Kommunaltekniske anlegg for veg, vann, avløp og renovasjon skal være i samsvar med vedtatte lover, vedtekter og normer

b) Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bygges ut før det er etablert tilfredsstillende system for vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering.

c) Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bygges ut før sykkel og gangveg er etablert.

d) Opparbeidede uteoppholdsarealer og arealer til lek og opphold for alle aldersgrupper.

1.6 Miljø og samfunnssikkerhet

1.6.1 Flomsikring

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal 200-årsflommen legges til grunn som dimensjonerende.

1.6.2. Havnivå/stormflo

Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +3.26 moh, uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo.

1.6.3 Radon og annen strålefare

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal fare for radonstråling vurderes særskilt. Det samme gjelder fare knyttet til høyspente kraftlinjer.

1.6.4 Skred/grunnforhold

Ved planlegging og etablering av ny bebyggelse og anlegg skal det gjennomføres geotekniske vurderinger som avklarer rasfaren i forbindelse med tiltaket.

1.6.5 Støy

a) Miljøvernsdepartementets retningslinje T-1442/2212 gjelder for behandling av støy.

b) Før boliger kan oppføres i område B1 skal det dokumenteres at det i stue og soverom kan oppnås tilfredsstillende nattestøynivå i forbindelse med drift på I1/I2.

c) Før støyende og mulig støyende tiltak, og støyfølsomt bruksformål, skal støyforholdene og nødvendig støyreduserende tiltak dokumenteres før igangsettingstillatelse gis.

1.6.6 Energiløsninger

For å redusere energibruken, skal det gjennom utarbeiding av reguleringsplaner utredes bruk av alternative energikilder.

1.7 Utforming og omgivelseskvalitet

1.7.1 Kulturminner

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i planområdet. Alle tiltak må oversendes Sametinget og Nordland fylkeskommune, som kulturminnemyndigheter, til uttalelse, dersom dette ikke tidligere er

eksplisitt avklart. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med utbygging, eller annen virksomhet må arbeide straks stanses og kulturminnemyndigheten varsles.

1.7.2 Universell utforming
Ved planlegging og etablering av ny bebyggelse og anlegg og etablering av traseer for fremkommelighet, skal det legges vekt på universell utforming, og tilgjengelighet for alle

1.7.3 Barn og unge
a) Forholdet til barn og unge skal være ivaretatt. Barnetråkk skal i varetas.

b) Det skal være en sandlekeplass per ti boenheter og i tillegg et lekeareal for større barn per 50 boenheter.

c) Sandlekeplasser skal være minimum 50 kvadratmeter og lekeareal for større barn skal være minimum et dekar. Det bør være maksimalt 100 meter mellom hver nærlekeplass og maksimalt 500 meter mellom hver større lekeplass.

d) Arealet som avsettes må være flatt og areal brattere en 20 grader skal ikke nyttes. Hovedadkomst til lekeplass bør være langs gang- og sykkelvei, fortau, eller lite trafikkert vei.

1.7.4 Estetikk, formspråk og materialvalg

a) Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon, for eksempel skjermsoner, skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

b) Terrenginngrep for veger, ledninger og andre tekniske anlegg skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Skjæringer og fyllinger skal behandles for på best mulig måte å tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø.

c) Tilsåing og oppussing av utbyggingsområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges. Innenfor områder der det er satt plankrav før utbygging, skal dette så langt som mulig sikres gjennom reguleringsbestemmelser.

d) Innenfor byggeområdene skal det tas hensyn til kulturlandskapet, eksisterende bebyggelse og den lokale byggeskikken. Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jf plan- og bygningslovens § 1-1

e) Det skal tas hensyn til turdrag og gjennomgående grønnstruktur ved detaljregulering. Dette gjelder spesielt Vardåsen.

1.7.5 Naturmangfold
a) Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldloven.

b) I arealsaker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke tilstrekkelig, gjelder føre var prinsippet.

c) Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget.

d) Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Bestemmelser for alle byggeområder

a) For områder som allerede er regulert til boligformål i kommuneplan eller reguleringsplan, vil det etter foregående byggesaksbehandling, kunne bli gitt tillatelse til fortetting uten foregående detaljreguleringsplan.

b) Bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi og andre viktige kulturminner skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker.

c) Bygninger skal plasseres best mulig i terrenget, slik at en unngår skjemmende skjæringer og fyllinger. Plassering av bebyggelse på høydedrag eller særlig fremtredende steder i terrenget bør unngås om det ikke er mulig å plassere bebyggelsen på en uskjemmende måte.

d) All detaljregulering skal vise hvordan området skal legges til rette for myke trafikkanter. Spesielt gjelder dette for B3 og B4, der ny utbygging må ses i sammenheng med fv 17 og kryssingen av denne.

e) Byggegrense mot sjø fastsettes gjennom detaljregulering og skal baseres på en vurdering av den funksjonelle strandsonen.

f) Detaljreguleringsplaner som omfatter kystlinje, skal vise hvordan strandsonen skal tilrettelegges for allmenn ferdsel.

h) Reguleringsplaner for B3 og B4 må ses i sammenheng.

i) Detaljregulering for B1 må ta hensyn til at området i vest inneholder verdifulle naturtyper og arter, og dette området kan godt ha en mer spredt bebyggelse og mer grønnstruktur enn resten av området.

2.2 Boligområder B1, B2, B3 og B4

2.2.1 Boligområde B1, B2, B3
For område B1, B2 og B3 kreves ny detaljregulering, der utnyttelsesgrad og byggehøyde fastsettes. Området tillates bebygd med eneboliger og småhusbebyggelse.

2.2.2 Boligområde B4
For B4 kreves ny detaljregulering som må ses i sammenheng med detaljregulering for B3. Området tillates bebygd med lavblokker og terrassehus. Byggehøyde kan ikke overskride kote 60, som er høyeste punkt innen området.

2.2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg

I1, I2, I3

a) Innenfor dette området tillates bygg og anlegg for næringsvirksomhet, samt oppfylling av masse etter godkjent detaljreguleringsplan.

b) Kommunen kan gi tillatelse til tiltak som er egnet til å gjøre området utnyttbart, herunder fjerning av masse. Uttak av masse i I3 og I2 skal reguleres i detaljreguleringen for området.

c) Det skal etableres en langsgående støyvoll nord i I1. Denne må være minimum fem meter høy (fra kotehøyde ved veg) og beplantet med stedegne trær.

d) I en detaljregulering av I1 og I2 må det gjennomføres en detaljert ROS-analyse, for å avklare behovet for avbøtende tiltak og behovet for hensynssoner.

e) I en detaljregulering av I1 og I2 må det gjennomføres en undersøkelse av grunnforholdene utenfor industriområdene.

f) Matjorda i område I1 skal tas rede på og benyttes på område satt av til nydyrking. Kostnad bæres av kommunen.

g) Samlet støy fra industriområdet ved de mest berørte bygninger med støyfølsom bruk, ikke skal overstige grenseverdiene fastsatt i T-1442/2012.

§ 2.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Havn (H2)

a) I dette området kan det gis tillatelse til oppfylling og etablering av kaianlegg etter vedtatt detaljreguleringsplan

b) Den eksakte avgrensingen av formålene mellom H2 og I1, I2 avklares i fremtidig reguleringsplan for området der dette ses opp mot geotekniske forhold.

Veg (V 1)

a) Her kan det gis tillatelse til å prosjektere og etablere veg etter Statens vegvesens standarder.

b) Kryss mellom fremtidig vei og fv 17 kan ikke tas i bruk, uten at eksisterende kryss med vei til industriområde er fjernet.

c) Nøyaktig plassering av krysset må fremgå av reguleringsplan.

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

a) LNFR - areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR): Her kan det gis tillatelse til å opparbeide nytt areal til landbruk som erstatning for areal som går tapt.

b) LNFR - areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR): Det kan gis tillatelse til oppføring av bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for landbruk, fiske og reindrift innenfor 100-metersbeltet til sjø.

c) LNFR - areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse (LNFR – Spredt 1): Her kan det tillates bygging av inntil tre boliger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. To av disse lokaliseres ved eksisterende bebyggelse på Leinesodden. Det kan også gis tillatelse til bygging av næringsbygg i tilknytting til landbruk.

d) LNFR - areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse (LNFR – Spredt 2): Her kan det tillates bygging av spredt fritids- eller boligbebyggelse etter foregående detaljregulering. Det kan også gis tillatelse til bygging av næringsbygg i tilknytting til landbruk.

§ 2.6 Hensynssoner

a) Faresone a) – Høyspenningsanlegg (kode 370)

b) For H500, område for bevaring kultur- og naturmiljø, er det ikke tillatt med tiltak som er egnet til å skade, endre eller skjemme kultur- og naturmiljøet. Ulike tiltak som er egnet til å holde området i hevd, herunder beiting og lignende er tillatt. Det vil også være tillatt å etablere turstier og på andre måter å gjøre området tilgjengelig for allmenn ferdsel. For kulturminnet og sikringssonen rundt gjelder Kulturminnelovens §§ 4 og 3.

c) For H510, område med hensyn landbruk, gjelder følgende bestemmelser. I dette området tillates nydyrking. Matjord fra industriområdet skal nyttes. Støtte til nydyrking kan gis fra kommunen i henhold til gjeldende regler.

c) For H520, område med hensyn reindrift, gjelder følgende bestemmelse. Det er ikke tillatt å stenge flyttleia gjennom utbygging eller andre tiltak. Ved flytting av rein, kan den delen av fv 17 som inngår i flyttvei stenges.

e) For H560, området med hensyn naturmiljø, er det ikke tillatt med tiltak som er egnet til å skade, endre eller skjemme naturmiljøet. Ulike tiltak som er egnet til å holde området i hevd, herunder beiting og lignende er tillatt.

f) For H730, område båndlagt etter lov om kulturminner, gjelder Kulturminnelovens §§ 3 og 4.

Norsk Radonrådgivning™

Radonsertifikat

Boligens adresse:

Gaute Storheil **Leines** **8890 LEIRFJORD**

Ovennevnte bolig har blitt målt med sporfilmsmetoden over en periode på minimum 60 dager. Dette er den sikreste metoden for måling av radon. Boligen er målt til under faregrensen satt av Statens Strålevern. Boligen er dermed radongodkjent av Norsk Radonrådgivning AS.

Norsk Radonrådgivning AS 2016

Frederic Sarradin, Dosirad Lab.

DOSIRAD

Norsk Radonrådgivning™
www.nrrg.no
53 00 13 30 (10.00-15.30)
post@nrrg.no

Norsk Radonrådgivning™

RADONMÅLING MED SPORFILM

Strålevern Hefte 3-oktober 1998 og SSIs metodebeskrivelse i2004:01 nr 1

Målested		Kundenr
Gaute Storheil		**2601288**
Leines		
8890	LEIRFJORD	

Filmnr	Type rom	Etasje	Startdato	Sluttdato	Resultat Bq/m	% +-	Usikkerhet ± Bq/m³
537172	Soveværelse	1	17.11.2015	06.03.2016	**38**	29 %	**11**
537173	Stue	1	17.11.2015	06.03.2016	**41**	27 %	**11**

Kommentar til måling

Radonnivået er under faregrensen.
Ingen tiltak nødvendig.

Analysen er korrekt utført:

Frederic Sarradin, Dosirad Lab.

DOSIRAD

Informasjon fra Statens Strålevern

Statens Strålevern anbefaler at radonnivået i boligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100Bq/m og grenseverdien på 200 Bq/m et forskriftsfestet krav (Strålevernsforskriften §6 femte ledd). Strålevernet anbefaler at radon måles regelmessig, cirka hvert femte år og alltid etter ombygginger eller ved endringer som kan påvirke radonnivået.

Konsentrasjon av radongass i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag og t.o.m mellom ulike år, avhengig av værtype, bovaner m.m. Derfor kan den virkelige årsmiddelverdien variere med 0-40% over eller under angitte årsmiddelverdi. Angitt verdi er allikevel den mest sannsynlige. Analysen er utført av Dosirad laboratorium.

Har du spørsmål om radongass, radonmåling eller utbedring?



Norsk Radonrådgivning AS er landets ledende aktør innen radonmåling og utfører over 40 000 målinger hvert år. Som kunde hos oss har du fri tilgang på rådgivning og informasjon rundt radonproblematikk. Ring oss på 53 00 13 30 eller les mer om radon på www.nrrg.no.

Norsk Radonrådgivning™

www.nrrg.no | post@nrrg.no | tlf: 53 00 13 30
Malehaugveien 19 | 0661 Oslo

Norsk Radonrådgivning™

RADONMÅLING MED SPORFILM

Strålevern Hefte 3-oktober 1998 og SSIs metodebeskrivelse i2004:01 nr 1

Målested		Kundenr
Gaute Storheil		**2601288**
Leines		GBNR 50/121
8890	LEIRFJORD	

Filmnr	Type rom	Etasje	Startdato	Sluttdato	Resultat Bq/m	% +-	Usikkerhet ± Bq/m³
537171	Stue	1	15.11.2015	06.03.2016	**11**	36 %	**4**
537174	Soveværelse	1	15.11.2015	06.03.2016	**17**	35 %	**6**

Kommentar til måling

Radonnivået er under faregrensen.
Ingen tiltak nødvendig.

Analysen er korrekt utført:

Frederic Sarradin, Dosirad Lab.

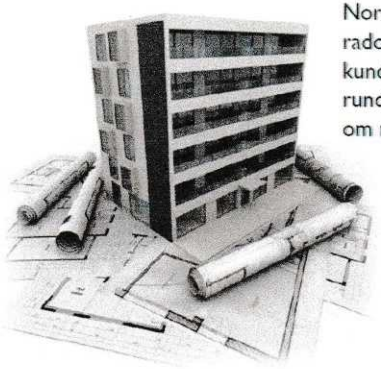
DOSIRAD

Informasjon fra Statens Strålevern

Statens Strålevern anbefaler at radonnivået i boligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100Bq/m og grenseverdien på 200 Bq/m et forskriftsfestet krav (Strålevernsforskriften §6 femte ledd). Strålevernet anbefaler at radon måles regelmessig, cirka hvert femte år og alltid etter ombygginger eller ved endringer som kan påvirke radonnivået.

Konsentrasjon av radongass i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag og t.o.m mellom ulike år, avhengig av værtype, bovaner m.m. Derfor kan den virkelige årsmiddelverdien variere med 0-40% over eller under angitte årsmiddelverdi. Angitt verdi er allikevel den mest sannsynlige. Analysen er utført av Dosirad laboratorium.

Har du spørsmål om radongass, radonmåling eller utbedring?



Norsk Radonrådgivning AS er landets ledende aktør innen radonmåling og utfører over 40 000 målinger hvert år. Som kunde hos oss har du fri tilgang på rådgivning og informasjon rundt radonproblematikk. Ring oss på 53 00 13 30 eller les mer om radon på www.nrrg.no.

Norsk Radonrådgivning™

www.nrrg.no | post@nrrg.no | tlf: 53 00 13 30
Malehaugveien 19 | 0661 Oslo

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Boligkjøperforsikring

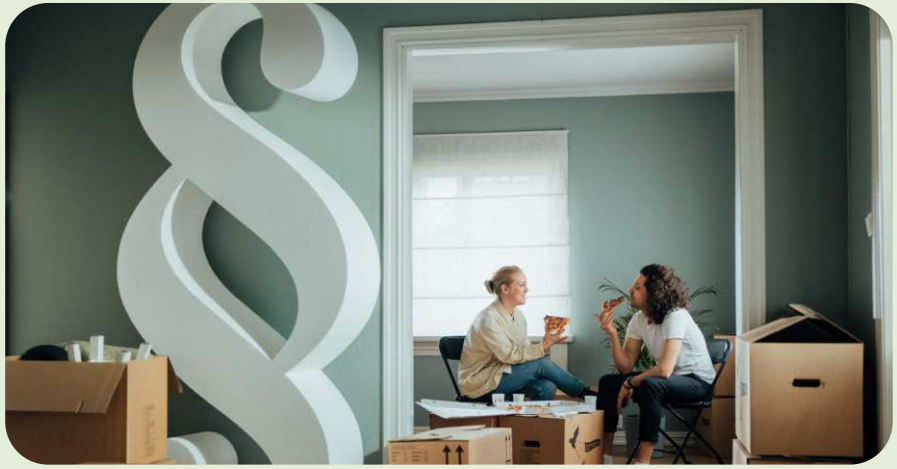
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- 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

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no











Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 forbruker myndighetene 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 budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13230072 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Åsheimveien 15, 8890 Leirfjord.
Gnr. 50, Bnr. 121, Leirfjord kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 12 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13230072
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.07.2025

EiendomsMegler 1

Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no