

Velkommen til

Lysthusskogvegen 3, 8860 Tjøtta

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lysthusskogvegen 3
8860 Tjøtta

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	990 000,-
Omkostninger	kr	25 750,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 015 750,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1952
BRA/BRA-i	93 / 93 m²
Soverom	4

Energimerke 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.

Eiendomsmegler 1 presenterer Lysthusskogvegen 3

Eldre enebolig med noe behov for oppgraderinger. Boligen inneholder blant annet fire soverom, stue, kjøkken og bad. Ute finner du et uthus hvor du har gode oppbevaringsmuligheter, samt ett flott opparbeidet hageområde hvor du kan nyte gode sol- og lysforhold. Biloppstillingsplass på eiendommen.

Eiendommen ligger på Tjøtta, en øy med fastlandsforbindelse beliggende ca. 4 mil sør for Sandnessjøen sentrum. Kort vei til dagligvarebutikk og fergeleiet på Tjøtta som har avganger til blant annet Vegaøyene. Tjøtta oppvekstsenter som huser barnehage, barne- og ungdomsskole ligger ca. 500 meter fra eiendommen.

Velkommen på visning!

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
Lysthusskogvegen 3, 8860 Tjøtta

Registerbetegnelse
Gnr. 84, Bnr. 109, Alstahaug kommune.

Pris

Prisantydning	kr	990 000,-
Omkostninger	kr	25 750,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 015 750,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 029 650,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 30 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 13 900 - 16 700,-

Sum omkostninger kr 25 750,- 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 12 948,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 5808, fordelt på 6 terminer. Faktureres av SHMIL.

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 - i: 93 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 93 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. Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
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
Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 866 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Flat opparbeidet tomt med plen.

Deler av mindre nettstasjon står på eiendommen. Det foreligger tinglyst erklæring for forholdet.

Byggeår
Enebolig oppført i 1952, påbygget i 2001 og 2013, uthus oppført i 1960 ifølge selger og kommunen.

Innhold
1. etasje:
BRA-i ca. 62 m²: Entré/gang, trapperom, kjøkken, bad, stue og soverom.

Loftsetasje:
BRA-i ca. 31 m² og ALH ca. 11 m²: Trappegang og tre soverom.

Kjelleretasje:
ALH: Trapperom, bod, uinnredet kjellerrom, toalettrom og uinnredet kjellerrom med utvendig adkomst.

Boligen har ikke måleverdig areal i hele kjelleretasjen samt deler av loftetasjen, dette arealet er ikke medtatt i BRA-i.

I tillegg medfølger det et uthus med BRA-e på ca. 18 m² som benyttes som lagerrom og vedbod.

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 kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger på opprinnelig bolig i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Tilbygg med soverom på hovedplan er ikke omsøkt i følge opplysninger fra selger.

Standard
Boligen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt innvendig, normalt vedlikeholdt utvendig, med eldre standard og behov for oppgraderinger/påkostninger.

Kjøkken:
Gulv er tekket med laminat, vegger er tekket med malte plater. himling er tekket med malepapp, plassbygde skrog med slette fronter, laminerte benkeplater, fliser på vegger mellom benkeplate/benkebeslag og overskap, benkebeslag med oppvaskkum og skyllekum av stål med to-greps blandebatteri. Kjøkkenet har ikke ventilator/avtrekk.

Bad:
Vegger er tekket med tapet, himling er tekket med malerpapp, gulvet er tekket med belegg, badet har ikke sluk, vegghengt servant med to-greps blandebatteri, badekar, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering.

Toalettrom:
Enkelt toalettrom i kjelleretasjen.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med laminat, belegg og malte gulvbord. Vegger er tekket med malte plater, malte panelplater og tapet/strie. Himlinger er tekket med malepapp og malte plater. Malt tett tretrapp med repos mellom 1. etasje og loftsetasje, trapp av tre uten rekkverk fra kjelleretasje til 1. etasje og slette finèrdører.
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille/gulv av trebjelkelag og støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

Pipe og ildsted:
Boligen har en isolert stålpipe som strekker seg fra 1. etasje og over tak og det er to fastmonterte ildsteder i 1. etasjen. Opprinnelig teglsteinspipe er ikke i bruk, og er tettet igjen på kaldloftet. Siste tilsyn av ildsted ble utført 17.11.2021 og siste feiing gjennomført 16.08.2017. Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong og veggene har betong. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller:
Det er krypkjeller uten adkomst under tilbygget soverom i 1. etasjen.

Vannledninger:
Vannrør av kobber og innvendig hovedstoppekran montert i kjelleretasjen.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder av merket OSO på ca. 2000 liter og ca. 2000 watt, plassert i kjelleretasjen.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert i trappegang i loftetasjen, automatsikringer, overspenningsvern og måler. Overbelastningsvern 63 AMP. 1-pol.

Branntekniske forhold:
Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering på taktekking og undertak, samt registrert rustflekker på taktekket tilbygget soverom.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Bygningssakkyndig har ikke gjort fysiske inngrep i veggkonstruksjonen og det er usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen/lafteplanken.
- Takkonstruksjon: Hele takkonstruksjonen på inngangsparti og tilbygget soverom er gjenbygget, det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner. Det er registrert fuktmerker på veggplater ved taklist på tilbygget soverom. Takkonstruksjon på hoveddel har begrenset/dårlig ventilering og det er ikke dampsperre eller isolasjon i loftskillet.
- Vinduer: Det er registrert værslitte vinduer og vinduer i kjelleretasjen er av eldre dato og er moden for utskifting.
- Dører: Terrassedør er noe værslitt og det bemerkes at det ikke er trapp/terrasse utenfor terrassedør.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad, er av eldre dato og moden for utskiftning.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Dører: Dører er av eldre dato og har noe slitasje/bruksmerker.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken og det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannsbereder: Aldersmessig vurdering.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er noe underdimensjonert (lite sikringer i henhold til dagens standard).

TG3 – Utvendig:
- Inngangsdør, kjeller: Døren har råteskader, er uisolert og har utettheter.
- Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje og selger opplyser om at ved mye nedbør eller overvann kan det komme vann inn i kjelleretasjen.
- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen.

TG3 – Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Gjennomgående høydeforskjell som ikke er i henhold til dagens forskriftskrav. Det er trolig ingen/lite isolasjon i etasjeskille/gulv og det er registrert fuktmerker i etasjeskille (under bad).
- Rom under terreng: Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet og trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, toalettrommet befinner seg i kjelleretasjen og har ikke måleverdig takhøyde, samt at det er noe begrenset/vanskelig adkomst via bratt trapp uten rekkverk.

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. 3: Lagt Decra, lekter på undertaket, nye takrenner og nedløp. Arbeid utført av Jan Brattli AS i ca. 2013. Etterisolert utvendig, skiftet kledning på vegger, skiftet vinduer, tilbygget soverom, samt bygget nytt og større vindfang. Installert ny stålpipe, to nye ovner, teglsteinspipe slått ned til under mønet og montert ny stålpipe lengere ned. Arbeid utført av Jan Brattli AS og ufaglært.

Pkt. 5: Ny inntaksikring og automatsikringer i skap. Arbeid utført av Simens i ca. 1985.
Pkt. 8: ble gravd og lagt opp kommunalt opplegg for vann og avløp på Tjøtta. Arbeid utført av Graveteknikk i ca. 2012.

Pkt. 12: Det er ikke sluk på badet.

Pkt. 14: Det er fukt i kjelleren. Ved mye regn eller overvann blir det vann inn i kjelleren.

Pkt. 18: Før bordkledning ble skiftet og det ble lagt musebånd var det mus i boligen. Dette opphørte etter 2013.

Beliggenhet
Boligen ligger ca. 0,2 km fra Tjønna barnehage, ca. 0,6 km fra Tjønna oppvekstsenter/barne- og ungdomsskole og ca. 35 minutter i bil til Sandnessjøen videregående skole. Det er ca. 0,7 km til Joker Tjønna, ca. 0,6 km til Tjønna Sjømyra hvor du kan bedrive ulike aktiviteter og ca. 24 minutter i bil til Sandnessjøen lufthavn Stokka.

Adkomst
Følg Tjøttaveien fra Sandnessjøen og ta til høyre inn i Lysthusskogveien. Boligen ligger som andre hus til høyre. For detaljert beskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Taket på hoveddel og inngangsparti er tekket med Decra, diffusjonsåpent undertak av ukjent merke, taket på tilbygget soverom i 1. etasjen er tekket med A-profilerte takplater og undertak av ukjent type. Renner og nedløp av metall, stige av metall til pipen og pipen er tekket med heldekkende beslag. Saltak takkonstruksjon av tre på hoveddel og tilbygg og pulttak takkonstruksjon på inngangsparti.

Veggkonstruksjon:
På boligens opprinnelige del er det yttervegger av tømmerkasse/lafteplank som er utvendig etterisolert og tekket med stående tømmermannskledning. På boligens tilbygg er det yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert, vegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vinduer:
Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass fra ulike produksjonsår, vinduer i kjelleretasje er fra ukjent alder.

Dører:
Inngangsdør og terrassedør er malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt og inngangsdør til kjelleretasjen er eldre uisolert dør av tre.

Utvendige trapper:
Trapp til inngangsdør av tre med trinn og repos av strekkmetall.

Grunnmur og fundamenter:
Det er byggegrunn av leirholdige masser, boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring på grunnmur, grunnmur av betong.

Uthus:
Støpt plate av betong med ringmur av betong, yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning, saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall, renner og nedløp av metall, malte vinduer av tre og malt inngangsdør av tre.

Hvitevarer og tilbehør
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
Det foreligger ikke bygningsgodkjente tegninger, godkjent byggesøknad, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for enebolig og uthus. Byggene er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for bygg som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Tilbygg med soverom og inngangsparti er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden eiendommen selges slik den er.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med kystsone for Alstadhaug kommune med plan-ID 201622, datert 14.12.2016. Eiendommen er uregulert.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. 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 528 376,- for 2022
Sekundærverdi kr 2 007 827,-.

Andre opplysninger

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
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 eindommen. 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 vedkommendes 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 på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

Eier
Kåre Magnus Martinsen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2169
Dato: 03.06.1999
Bestemmelse om adkomstrett
Disponering av grunn til oppføring av nettstasjon
Arealet er begrenset til 25 kvm
Rettighetshaver: HELGELAND KRAFTLAG AL
Med flere bestemmelser

Jordskifte
Dagboknr.: 2162
Dato: 27.05.2004
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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 15 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 490,- (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 28-02-2024 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

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 bygningssakkyndig 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 1m².

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 28.02.2024
Selgers egenerklæring, datert 27.02.2024
Matrikkelrapport, datert 20.12.2023
Målebrev, datert 12.10.1990
Grunnkart, datert 26.01.2024
Kommuneplan, datert 26.01.2024
Tinglyste erklæringer nettstasjon, datert 03.06.1999
Tinglyst erklæring jordskifte, datert 05.05.2000
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

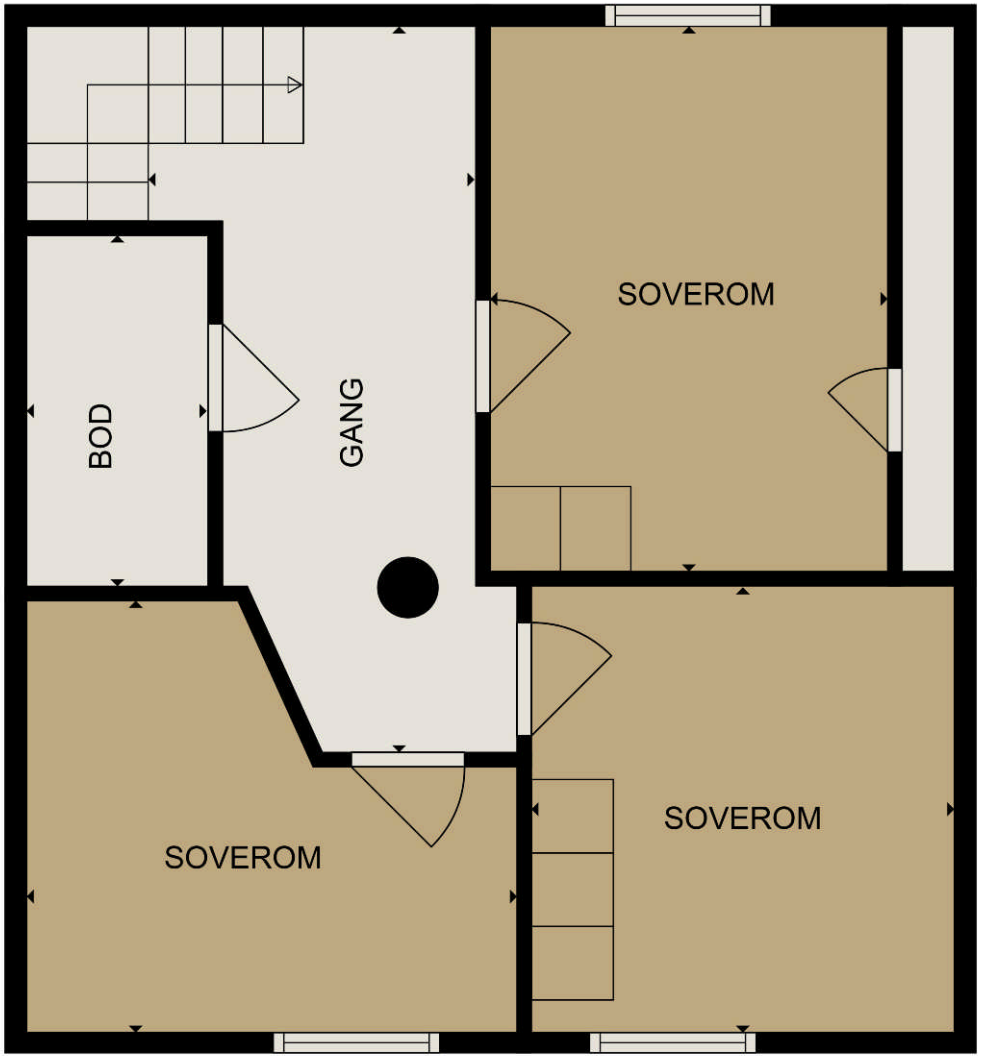








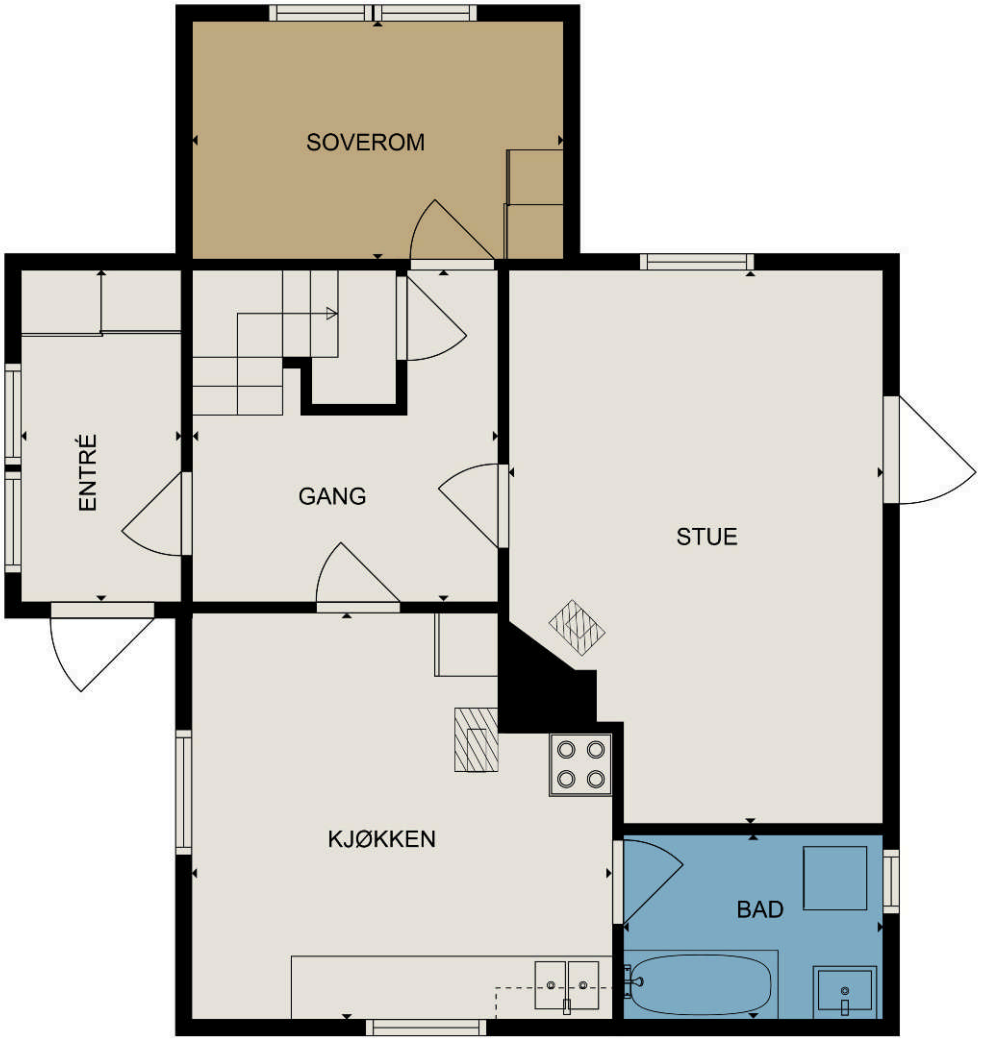
Plantegning



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.

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.

Tilstandsrapport

Lysthusskogvegen 3, 8860 TJØTTA
ALSTAHAUG kommune
gnr. 84, bnr. 109

Markedsverdi

1 200 000

Areal (BRA): Enebolig 93 m², Uthus 18 m²



Befaringsdato: 19.02.2024 **Rapportdato:** 28.02.2024 **Oppdragsnr.:** 12315-1858 **Referansenummer:** SD5545

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Dag Ottar Mikalsen

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lysthusskogvegen 3, 8860 TJØTTA
Gnr 84 - Bnr 109
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 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

Boligen holder eldre/lav standard innvendig og må derfor ansees som et oppussing/renoveringsobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1952

Gå til side

UTVENDIG

Taket på hoveddel og inngangspart er tekket med Decra fra 2013, undertak av diffusjonsåpen du av ukjent merke.
Arbeidet ble utført av firma.

Taket på tilbygget soverom i 1. etasjen er tekket med A-profilerte takplater av eldre ukjent alder.
Ukjent type undertak.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Opprinnelig del: Yttervegger av tømmerkasse/lafteplank som er utvendig etterisolert med 5 cm isolasjon og tekket med stående tømmermannskledning. Yttervegger ble utvendig etterisolert og byttet bordkledning på i 2001 og 2013. Arbeidet ble utført av firma.

Tilbygg: Yttervegger av bindingsverk av tre som trolig er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Vegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre på opprinnelig del og tilbygget soverom.
Pulttak takkonstruksjon på inngangsparti.
Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass fra 2001 og 2013 i 1. etasje og loftetasje.
Vinduer av eldre ukjent alder i kjelleretasje.
Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.
Terrassedør: Malt isolert balkongdør av tre med 2 -lags isolerglassfelt fra 2001.
Trapp til inngangsdør: Trapp av tre med trinn og repos av strekkmetall.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv er tekket med laminat, belegg og malte gulvbord.

Vegger er tekket med malte plater, malte panelplater og tapet/strie.

Himlinger er tekket med malepapp og malte plater.
Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.
Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har en isolert stålpipe som strekker seg fra 1. etasje og over tak. Boligen har to fastmonterte ildsteder i 1. etasjen. Arbeid med montering av stålpipe ble utført av firma.
Opprinnelig tegelsteinspipe er ikke i bruk, og er tettet igjen på kaldloftet.
Gulvet er av betong. Veggene har betong.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er krypkjeller uten adkomst under tilbygget soverom i 1. etasjen.
Trapp mellom 1. etasje og loftetasje: Malt tett tretrapp med repos.
Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Trapp av tre uten rekkverk.
Boligen har slette finerdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med malerpapp.
Gulvet er tekket med belegg.
Badet har ikke sluk.
Vegghengt servant med to-greps blandebatteri.
Badekar.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har naturlig ventilering.
Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring.
Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av overflater:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte plater.
Himling er tekket med malepapp.

Beskrivelse av innredning:
Plassbygde skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplate/benkebeslag og overskap.
Benkebeslag med oppvaskkum og skyllekum av stål med to-greps blandebatteri.
Kjøkkenet har ikke ventilator/avtrekk.

Lysthusskogvegen 3, 8860 TJØTTA
Gnr 84 - Bnr 109
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

SPESIALROM

Enkelt toalettrom i kjelleretasjen.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjelleretasjen.
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Varmtvannsbereder av merket oso på ca. 2000 liter og ca. 2000 watt, plassert i kjelleretasjen.
El-skap plassert i trappegang i loftetasjen.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 1-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-installasjoner fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 07.01.2015. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring på grunnmur (grunnmursplast).
Grunnmur av betong.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 1995.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m²
Totalpris	1 200 000

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	62	0	0	62
Loftetasje	31	0	0	31
Sum	**93**	**0**	**0**	
Sum BRA	**93**			

Uthus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	18	0	18
Sum	**0**	**18**	**0**	
Sum BRA	**18**			

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bolig eller tilbygg i kommunens arkiver.

Anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

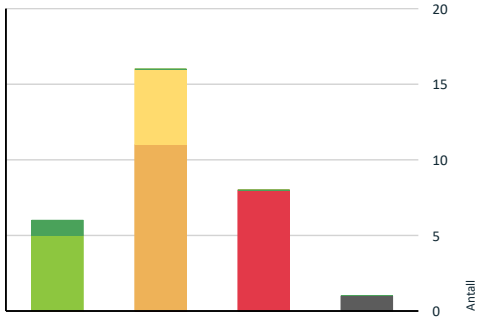
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

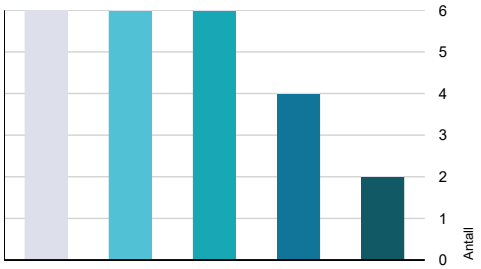
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadspliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel) . Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Inngangsdør til kjeller — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell — Gå til side
- Spesialrom > Kjelleretasje (ikke måleverdig takhøyde/ areal benevnt som ALH) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side

Lysthusskogvegen 3, 8860 TJØTTA
Gnr 84 - Bnr 109
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Boligen ble registrert tatt i bruk 01.01.1952.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt innvendig. Utvendig fremstår boligen som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taket på hoveddel og inngangspart er tekket med Decra fra 2013, undertak av diffusjonsåpen du av ukjent merke.
Arbeidet ble utført av firma.

Taket på tilbygget soverom i 1. etasjen er tekket med A-profilerte takplater av eldre ukjent alder. Ukjent type undertak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert rustflekker på taktekket over tilbygget soverom.
Avvik på alder gjelder for undertak og taktekket på tilbygget soverom.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er stedvis rustflekker på taktekket.



Taktekket på hoveddelen og på inngangsparti er fra 2013.

TG 2 Nedløp og beslag

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

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig del: Yttervegger av tømmerkasse/lafteplank som er utvendig etterisolert med 5 cm isolasjon og tekket med stående tømmermannskledning. Yttervegger ble utvendig etterisolert og byttet bordkledning på i 2001 og 2013. Arbeidet ble utført av firma.

Tilbygg: Yttervegger av bindingsverk av tre som trolig er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Vegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i veggkonstruksjonen og der usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen/lafteplanken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lysthusskogvegen 3, 8860 TJØTTA
Gnr 84 - Bnr 109
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Det bør etableres musebørster/lusing mellom underliggere som mangler det.
Ved innvendig oppussing/renovering bør det gjøres nærmere undersøkelser av tilstanden på yttervegger på opprinnelig del.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det mangler musebørster/lusing mellom underliggere (inngangsparti).

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre på opprinnelig del og tilbygget soverom.
Pulttak takkonstruksjon på inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon på inngangsparti og tilbygget soverom: Hele takkonstruksjonene er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
Takkonstruksjonen på opprinnelig del har ingen ventilasjon utenom at det ligger diffusjonsåpent undertak på taket.
Det bemerkes at det ikke er dampsperre i loftskillet på opprinnelig del.
Det bemerkes at det ikke er isolasjon i loftskillet på opprinnelig del.
Det er registrert fuktmerker på veggplater ved taklist på tilbygget soverom.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved fremtidig oppussing/renovering må det etableres dampsperre i loftskillet samt at takkonstruksjonen må isoleres tilfredsstillende.
Ved fremtidig oppussing/renovering må det gjøres nærmere undersøkelser av gjenbygget takkonstruksjon på tilbygget soverom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det mangler dampsperre og isolasjon i loftskillet.



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



Fuktmerke ved taklist på tilbygget soverom. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass fra 2001 og 2013 i 1. etasje og loftetasje.
Vinduer av eldre ukjent alder i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert værslitte vinduer.
Vinduer i kjelleretasjen er av eldre dato og er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling og utskifting av enkelte vinduer bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Vindu er utvendig værslitt (soverom i loftetasjen).



Vindu i kjelleretasjen er av eldre dato.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.
Terrassedør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2001.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør er noe værslitt.
Det bemerkes at det ikke er trapp/terrasse utenfor terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling av terrassedør bør vurderes.
Av sikkerhetsmessige årsaker må monteres trapp/terrasse utenfor terrassedør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør er noe værslitt, og det mangler trapp/terrasse utenfor dør.

TG 3 Inngangsdør til kjeller

Inngangsdør til kjelleretasjen: Eldre uisolert dør av tre.

Vurdering av avvik:
• Dører har råteskader.

Døren er uisolert og har utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting til ny isolert dør bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dør har råteskader og utettheter.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp til inngangsdør: Trapp av tre med trinn og repos av strekkmetall.



Trapp til inngangsdør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat, belegg og malte gulvbord.

Vegger er tekket med malte plater, malte panelplater og tapet/strie.

Himlinger er tekket med malepapp og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Lysthusskogvegen 3, 8860 TJØTTA
Gnr 84 - Bnr 109
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Overflater er av eldre dato og er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av overflater da de er av eldre dato og har slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slitasje i gulvbord.



Overflater har slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.
Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

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

Det er trolig ingen/lite isolasjon i etasjeskillere/gulv.
Det er registrert fuktmerker i etasjeskiller (under bad).

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

Ved fremtidig oppussing/renovering bør det etableres ny isolasjon i etasjeskiller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av planavvik (loftetasje).



Det er trolig ingen/lite isolasjon i etasjeskiller på opprinnelig del.



Fuktmerker i etasjeskiller, ingen unormale verdier ble registrert.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utføring av en ny radonmåling med følgene dokumentasjon bør vurderes. Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en isolert stålpipe som strekker seg fra 1. etasje og over tak.
Boligen har to fastmonterte ildsteder i 1. etasjen. Arbeid med montering av stålpipe ble utført av firma.
Opprinnelig tegelsteinspipe er ikke i bruk, og er tettet igjen på kaldloftet.


Opprinnelig tegelsteinspipe er ikke i bruk.


Det er montert isolert stålpipe.

TG 3 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
• Det er avvik:

Eier opplyser om at ved store nedbørsmengder eller overvann kan det komme vann inn i kjelleretasjen (i rom under terreng).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Så lenge kjelleren er en grovkjeller/ ikke er innredet vil vanninntrenging i kjelleretasjen (rom under terreng) ikke føre til store materielle kostnader, men det anbefales likevel å gjøre tiltak for å forhindre at det blir stående vann/fukt i kjelleretasjen (blir fuktig miljø i rommene). Ventilering av kjelleretasjen bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Det ble registrert forhøyde fuktverdier.


Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

TG IU Krypkjeller

Det er krypkjeller uten adkomst under tilbygget soverom i 1. etasjen.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og loftetasje: Malt tett tretrapp med repos.
Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Trapp av tre uten rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lysthusskogvegen 3, 8860 TJØTTA
Gnr 84 - Bnr 109
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport


Det mangler rekkverk rundt utsparing for trapp i loftetasjen.


Trapp mangler rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har slette finerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører er av eldre dato og har noe slitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved fremtidig oppussing/renovering vil det være påregnelig med utskifting av dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Slitasje/bruksmerker.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med malerpapp.
Gulvet er tekket med belegg.
Badet har ikke sluk.
Vegghengt servant med to-greps blandebatteri.
Badekar.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og ikke har sluk samt at det er utettheter i tettesjikt/belegg. Badet påregnes oppgradert i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befaring.


Utettheter i belegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse av overflater:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte plater.
Himling er tekket med malepapp.

Beskrivelse av innredning:
Plassbygde skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplate/benkebeslag og overskap.
Benkebeslag med oppvaskkum og skyllekum av stål med to-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ikke ventilator/avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres ventilator over komfyr/koketopp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkenet har ikke ventilator.

SPESIALROM

KJELLERETASJE (IKKE MÅLEVERDIG TAKHØYDE/ AREAL

TG 3 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet befinner seg i kjelleretasjen og har ikke måleverdig takhøyde, samt at det er noe begrenset/vanskelig adkomst via bratt trapp uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved oppussing/renovering vil det være påregnelig å etablere toalett i 1. etasje eller loftetasje.

Lysthusskogvegen 3, 8860 TJØTTA
Gnr 84 - Bnr 109
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Enkelt toalettrom i kjelleretasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig hovedstoppekran med kuleventil.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket oso på ca. 2000 liter og ca. 2000 watt, plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannsbereder plassert i kjelleretasjen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

El-skap plassert i trappegang i loftetasjen.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 1-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-installasjoner fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 07.01.2015.
Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er fra forskjellige årstall.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Samsvarserklæring er ikke fremvist
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring foreligger ikke.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 07.01.2015. Det ble den gangen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)

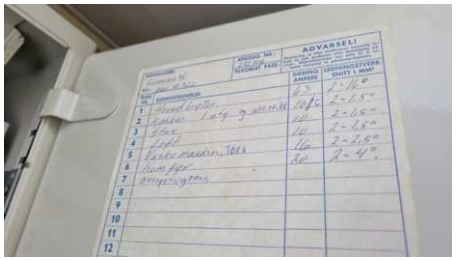
Generell kommentar

Det bemerkes at det elektriske anlegget er noe underdimensjonert (lite sikringer iht. dagens standard/bruk), så ved oppussing/renovering må det påregnes oppgradering av el-anlegget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



El-skap.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Lysthusskogvegen 3, 8860 TJØTTA
Gnr 84 - Bnr 109
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 3 Drenering

Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring på grunnmur (grunnmursplast).

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

Eier opplyser om at ved mye nedbør eller overvann, kan det komme vann inn i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å forhindre at det kommer vann inn i kjelleretasjen ved mye nedbør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden for å se at den ikke utvikler seg.
På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i grunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrenget har fall mot grunnmur/ dør til kjelleretasjen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om at vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2012.
Arbeidet med utskifting av vann- og avløpsrør ble utført av firma.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

93 m²/93 m²

Enebolig: Entré, 3 Trapperom, Kjøkken, Bad, Stue, 4 Soverom, Bod, 2 Uinnredet kjellerrom, Toalettrom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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 2 100 000

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	**1 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 200 000**

Lysthusskogvegen 3, 8860 TJØTTA
Gnr 84 - Bnr 109
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Markedsvurdering

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svinesveien 12 ,8860 TJØTTA			15-01-2020	1 750 000	**1 750 000**	0	1 750 000	**17 857**
	98 m²	1953	4 sov						
2	Lysthusskogvegen 7 ,8860 TJØTTA			21-11-2022	2 250 000	**1 900 000**	0	1 900 000	**16 522**
	115 m²	1960	5 sov						
3	Sjømyra 5 ,8860 TJØTTA			17-04-2020	1 375 000	**1 220 000**	0	1 220 000	**15 443**
	79 m²	1995	3 sov						
4	Smibakken 6 ,8860 TJØTTA			17-06-2021	950 000	**1 000 050**	0	1 000 050	**14 493**
	69 m²	1890	3 sov						
5	Lysthusskogvegen 10 ,8860 TJØTTA			18-08-2020	1 900 000	**1 800 000**	0	1 800 000	**12 162**
	148 m²	1969	0 sov						
6	Havneveien 5 ,8860 TJØTTA				1 450 000	**0**	0	0	**11 694**
	124 m²	1947	4 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.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		9 000
Kommunale avgifter:	Kr.		12 948
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		14 000
Renovasjon:	Kr.		5 807
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**42 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 350 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**120 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 470 000**

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.**		**2 100 000**

Lysthusskogvegen 3, 8860 TJØTTA
Gnr 84 - Bnr 109
1820 ALSTAHAUG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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?

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
1. etasje	62			62		
Loftetasje	31			31		11
Kjelleretasje (ikke måleverdig takhøyde/ areal benevnt som ALH)						43
SUM	**93**					**54**
SUM BRA	**93**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Trappegang, Kjøkken , Bad , Stue , Soverom		
Loftetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Kjelleretasje (ikke måleverdig takhøyde/ areal benevnt som ALH)	Trapperom , Bod , Uinnredet kjellerrom , Toalettrom , Uinnredet kjellerrom m/ utvendig adkomst		

Kommentar

Boligen har ikke måleverdig areal i hele kjelleretasjen samt deler av loftetasjen, dette arealet er ikke medtatt i gammel arealoppstilling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bolig eller tilbygg i kommunens arkiver.

Anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

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: Takhøyde i kjelleretasjen er ikke måleverdig eller godkjent for varig opphold (kjelleretasjen benyttes ikke som varig opphold av nåværende eier).

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
Etasje		18		18		
SUM		**18**				
SUM BRA	**18**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom, Lagerrom/vedbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

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	93	0
Uthus	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2024	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	84	109		0	866.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lysthusskogvegen 3

Hjemmelshaver
Martinsen Kåre Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tjøtta, en øy med fastlandsforbindelse beliggende ca. 4 mil sør for Sandnessjøen sentrum. Kort vei til dagligvarebutikk og fergeleiet på Tjøtta som har avganger til blant annet Vegaøyene. Tjøtta oppvekstsenter som huser barnehage, barne- og ungdomsskole ligger ca. 500 meter fra eiendommen. Øya har vært bebodd siden gammel tid. Det finnes en stor mengde funn fra jernalderen i tuftene av en større gård sør på øya.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boligformål iht. Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022. Ikrafttredelse 14.12.2016.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen. Tomten var ved befaring dekket av snø.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur av betong.
Yttervegger av tømmerkasse/lafteplank og bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon og pulttak av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater og Decra takpanner.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Servitutter

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1952, bygd over 2 plan pluss kjeller. Til boligen hører det med uthus.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022. Ikrafttredelse 14.12.2016.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
271 000	2024	I følge opplysninger fra Alstahau Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				9 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er ukjent og er estimert av takstmannen.

Standard
Uthuset holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Uthuset fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt plate av betong med ringmur av betong.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.
Renner og nedløp av metall.
Malte vinduer av tre.
Malt inngangsdør av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Opprinnelig veranda i 1. etasjen ble gjenbygget og omgjort til et soverom. Det foreligger ikke byggetegninger eller søknad på tiltaket.
2013	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med nytt inngangsparti i 2013. Det foreligger ikke

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.01.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsmegler 1	12.02.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	46	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	07.01.2015	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

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

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

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• 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
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 30.01.2024
Vår ref.: Ketil Olsen

Saksnummer: 106566

MARTINSEN KÅRE MAGNUS
Lysthusskogvegen 3

8860 TJØTTA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Tjøtta , 8860 TJØTTA.

Navn nettkunde:	MARTINSEN KÅRE MAGNUS
Målernummer:	6970631407678473
Anlegget ble sist kontrollert:	07.01.2015
Kontrollresultat:	Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Lysthusskogvegen 3,
8860 TJØTTA

- Utfylt av: Kåre Magnus Martinsen
- Utfylt dato: 27.02.2024 kl. 11:12
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 1990

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Lagt Decra. Lagt lekter på undertaket. Nye takrenner og nedløp også.

Faglært arbeid utført av Jan Brattli AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

Ja (2 av 2): Etterisolert utvendig, 5 cm alle vegger. Skiftet kledning på vestvegg og sørvegg i 2001. Nordvegg og østerveggen i 2013. Alle vinduer skiftet oppe i 2001 og nede i 2013. Ikke skiftet vinduer i kjelleren. I 2001 ble veranda mot sør bygget igjen og gjort om til et soverom på hovedplanet. Bygget nytt og større vindfang i 2013.

Ny stålpipe innvendig i 1994 samt montert to nye ovner, en på stue og en på kjøkken. Teglsteinspipen ble slått ned til under mønet, og det ble montert ny stålpipe litt lenger ned. Alt utført av fagfolk.

Faglært arbeid utført av Jan Brattli AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Ny inntakssikring og autimatsikringer i skap. Usikker på årstall, men jobben ble utført på 80-tallet en gang.

Faglært arbeid utført av Siemens. Arbeidet ble ferdigstilt i 1985.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Er det problematisk å installere el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Lagt opp kommunalt opplegg for vann og avløp på Tjøtta. Boligen ble koblet på da Graveteknikk endret tilkobling for mange boliger i området. Noe usikkert årstall.

Faglært arbeid utført av Graveteknikk. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Bygget større inngangsparti i 2013 og bygget inn veranda mot sør i 2001 slik at det i dag er et soverom på hovedplanet.

Faglært arbeid utført av Jan Brattli AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja: Det er ikke sluk på badet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Ja: Den gamle teglsteinspipen er ikke lenger i bruk.

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja: Det er fukt i kjelleren. Ved mye regn eller overvann blir det vann inn i kjelleren.

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Ja: Før bordkledning ble skiftet og det ble lagt musebånd var det mus i boligen. Dette opphørte etter 2013.

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

---

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

---

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

---

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

---

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

---

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

---

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Ja: Anlegget er skiftet for så lenge siden at det var ikke krav til samsvarserklæring.

---

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOGSTAD	Beregnet areal	866.8
Etablert dato	12.10.1990	Historisk oppgitt areal	875
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.10.1990			84/1 (-875), 84/109 (875)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7302590.32	382002.51	0	Ja	866.8	

Tinglyste eierforhold

Adresse

Vegadresse: Lysthusskogvegen 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8860 TJØTTA	Kirkesogn	10040104 Tjøtta
Grunnkrets	111 Tjøtta	Tettsted	
Valgkrets	3 TJØTTA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187786932		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1952
2	187786940		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 187786932: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1952

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	95
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	95

Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1952	30.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lysthusskogvegen 3	H0101	84/109	95	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	34	0	34	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

2: Bygning 187786940: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		30.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	84/109	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: ALSTAHAUG KOMM

500F9/8398629 Geomatikk
84/109 DEL DEL 10 Gjeldende 12.07

J.nr. 59/89

Målebrev nr. 2630

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	84	109	
	Bruksnavn/adresse: Lysthusskogvn 3		
Areal	874.7		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	12.07.89
Rekvirent	Tjøtta forskingsstasjon
Bestyrer	Johannes Eriksen
Forretning	Kart- og delingsforretning over tidligere feste nr. 38 av gnr. 84 bnr. 1.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
S.sjøen	12.10.90	Johannes Eriksen	ALSTAHAUG KOMMUNE BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSVESENET SANDNESSJØEN

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
84	109	

Representasjonspunkt: X 9578 Y 9326 Z

Kartblad: Tjøtta G-9

Landsnett: X LOKALT NETT

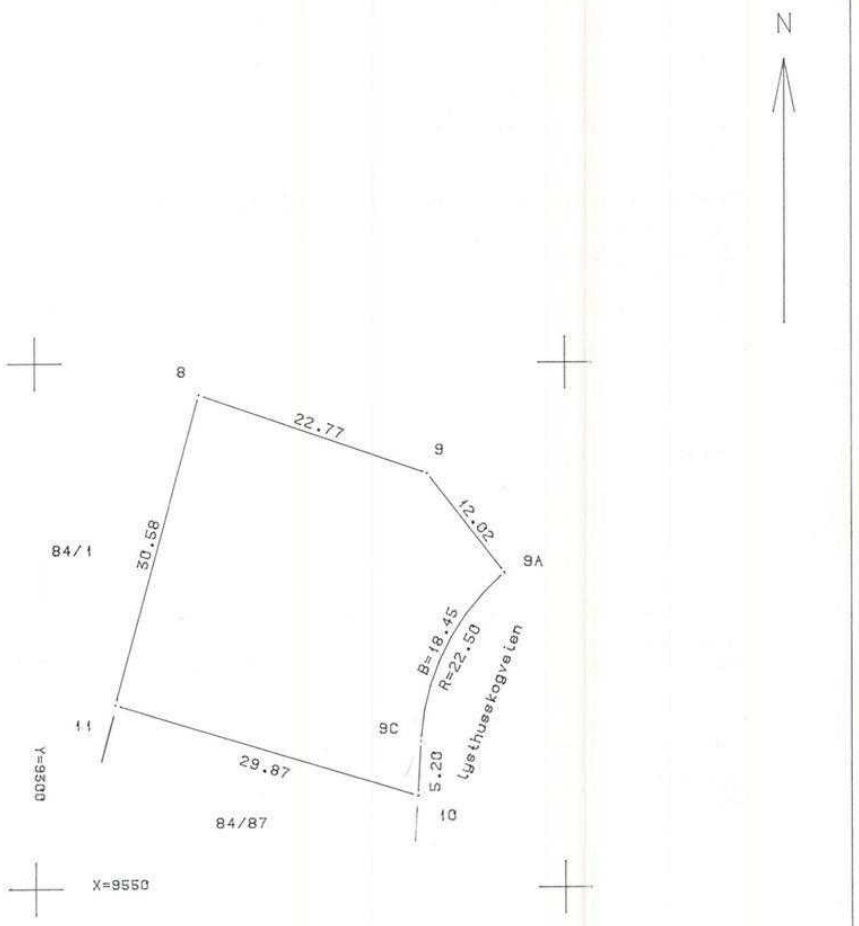
Målestokk: 1:500

Areal: 874.7 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 59/89

Målebrev nr: 2630



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
8 2	Gkj bolt jord	9597.00	9315.50		
				22.77	
9 3	Gkj bolt jord	9589.50	9337.00		
				12.02	
9A 4	Umarkert	9579.97	9344.33		
				18.45	-22.50
9C 6	Umarkert	9568.90	9336.35		
				5.20	
10 5	Gkj bolt jord	9558.71	9336.08		
				29.87	
11 1	Gkj bolt jord	9567.48	9307.52		
				30.58	

ALSTAHAUG KOMMUNE

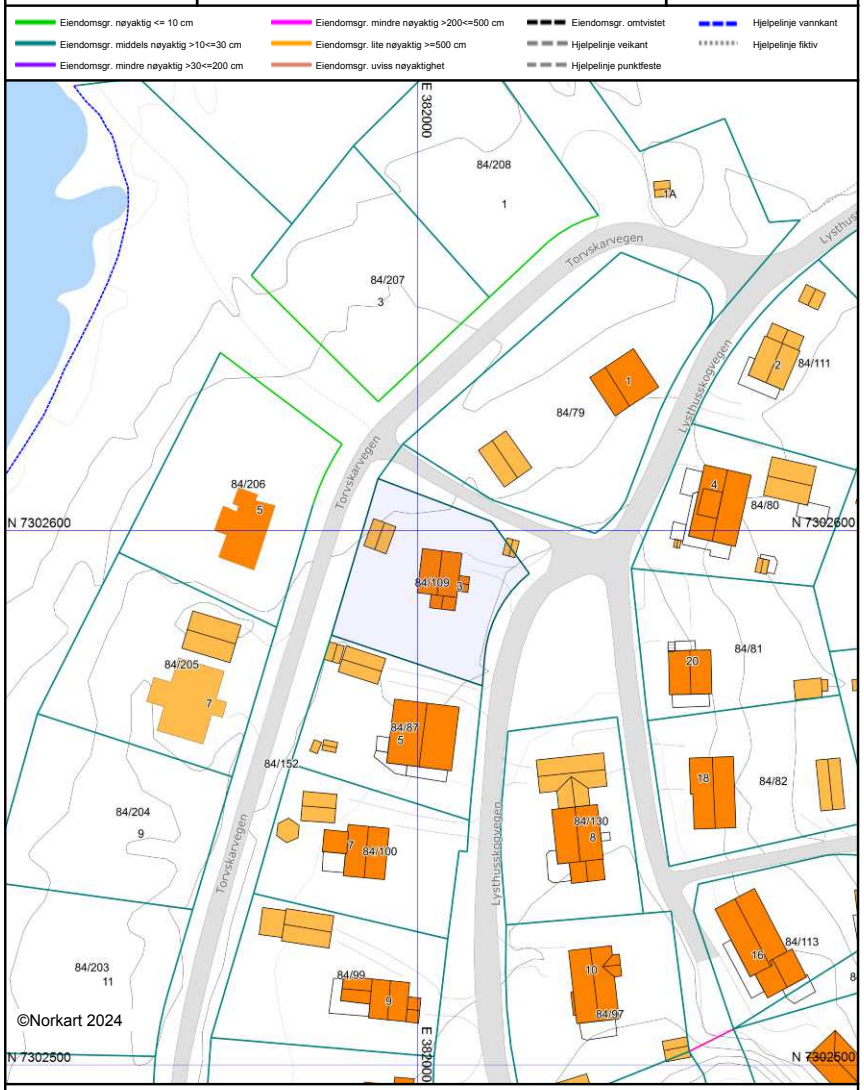
Alstahaug kommune

Grunnkart

Eiendom: 84/109
Adresse: Lysthusskogvegen 3
Dato: 26.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

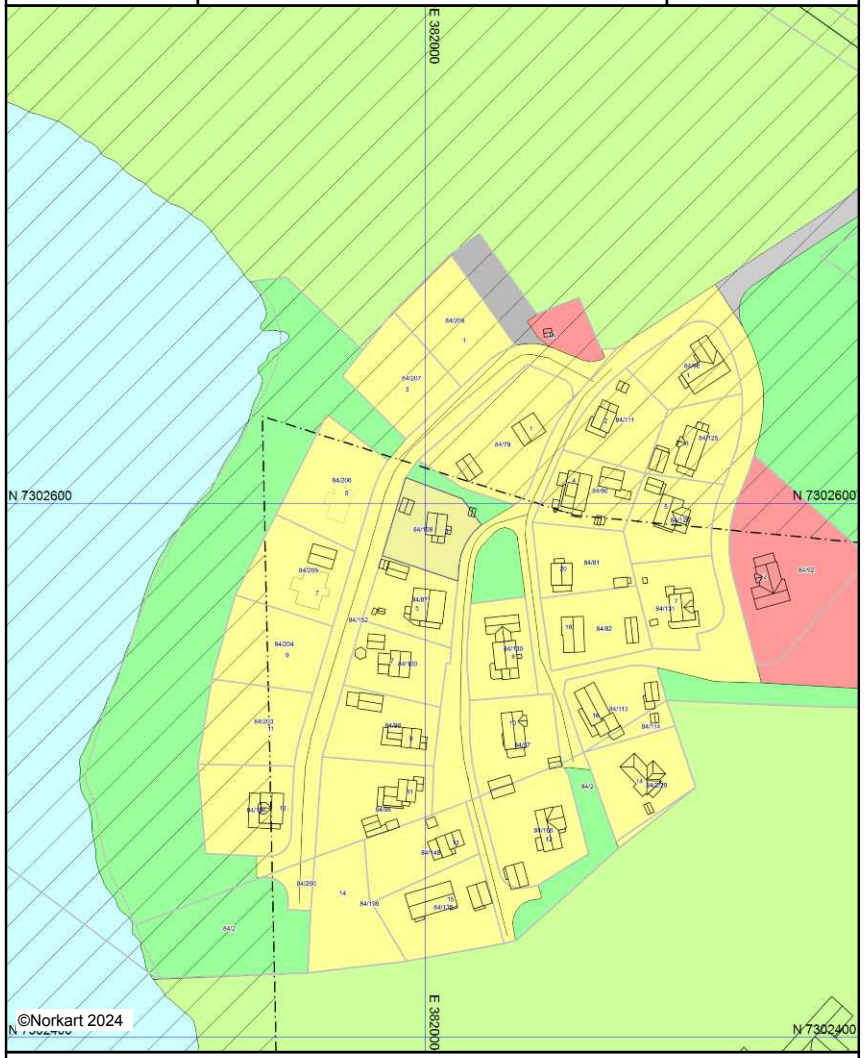
Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 84/109
Adresse: Lysthusskogvegen 3
Dato: 26.01.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 SANDNESSJØEN
TOROLV KVELDULVSONS GATE 27
8800 SANDNESSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Wenche Sanden - 13230102
Vår referanse: 3385993/23182354
Bestilling: C3 2024-01-29 (2) 122

Dato
29.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2169	71	3.6.1999	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1820 ALSTAHAUG	84	109	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
03 JUN 1999
ALSTAHAUG
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2169

R E T T I G H E T S E R K L Æ R I N G

Dagrund og Kåre Martinsen som hjemmelshaver
gir herved
Helgeland Kraftlag A/L, 8800 Sandnessjøen

følgende varige rettighet på eiendommen G.nr. 84,
B.nr. 109 in Alstahaug kommune.

1. Disponering av grunn til oppføring av nettstasjon. Arealet er begrenset til 25 kvm med beliggenhet som vist på kartutsnitt.

2. Rett til adkomst for etablering, drift og vedlikehold av nettstasjonen.

3. For de rettigheter som her er nevnt, betaler Helgeland Kraftlag A/L et engangsbeløp stort kr 5.000,- - femtusenkroner.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på tjenende eiendom G.nr. 84, B.nr. 109.

Omkostningene bæres av Helgeland Kraftlag A/L.

./.

Doknr: 2169 Tinglyst: 03.06.1999 Emb: 071
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

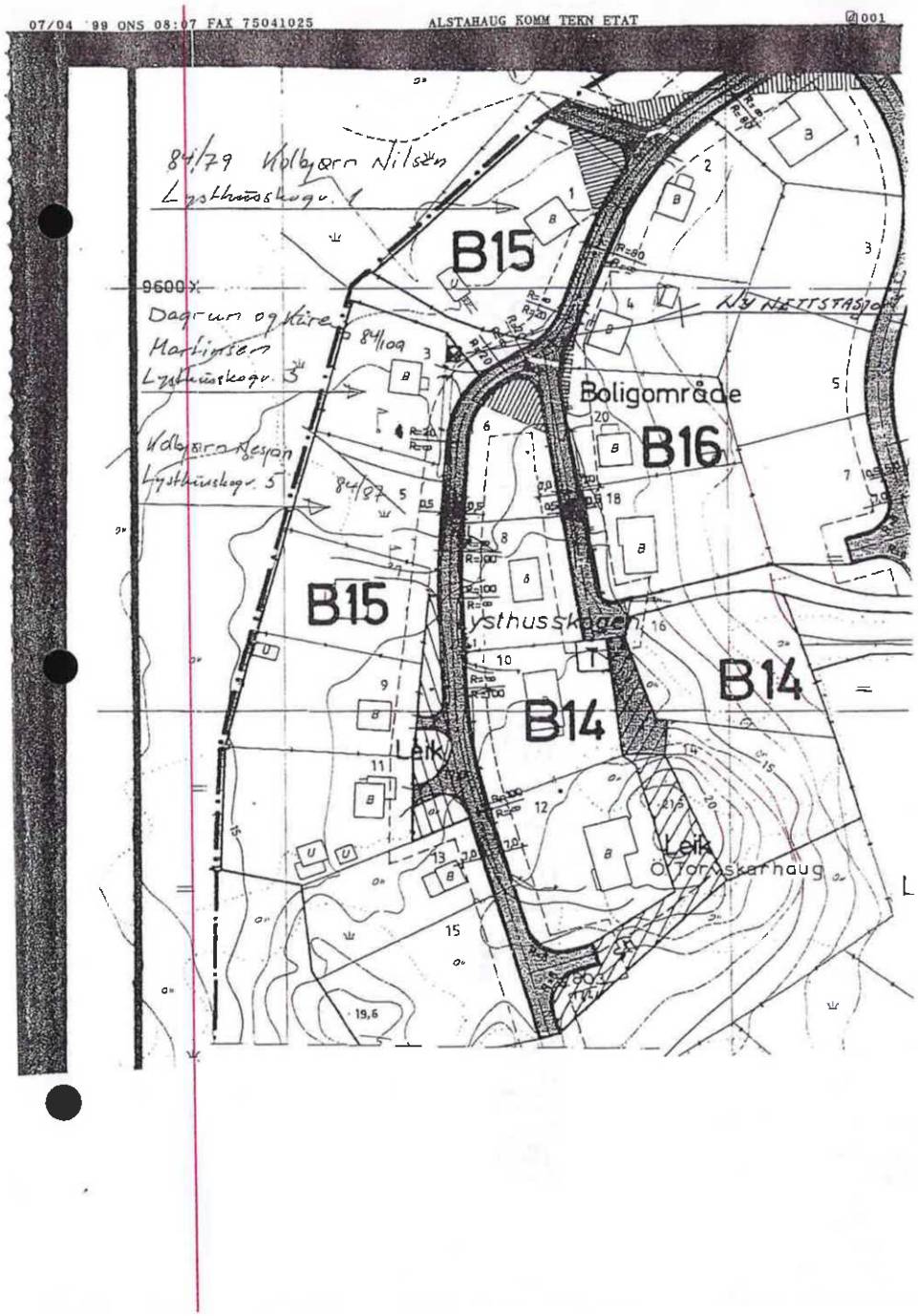
Erklæringen utstedes i 3 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt, og ett beholdes av tinglysingsmyndigheten.

Tjøtta, den

Hjemmelshaver

Dagrund Martinsen Kåre Martinsen

Dagrun Martinsen Kåre Martinsen.



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 SANDNESSJØEN
TOROLV KVELDULVSONS GATE 27
8800 SANDNESSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Wenche Sanden - 13230102
Vår referanse: 3385994/23182360
Bestilling: C3 2024-01-29 (2) 123

Dato
29.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2162	71	27.5.2004	BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM VEG JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1820 ALSTAHAUG	84	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
27 MAI 2004
ALSTAHAUG TINGRETT
DAGBOKNR. 2162

Tinglysingsutdrag av

rettsbok

for

Helgeland jordskifterett

Doknr. 2162 Tinglyst 27.05.2004 Emb. 071
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sak nr. 13/1998-18.20 Tjøtta

Tjøtta

Påbegynt 05.05.2000

Avsluttet 11.01.2004

Tinglyst på gnr. 84 i Alstahaug kommune

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24, 1. ledd.

Rettsbok

for

Nord-Helgeland jordskifterett

Den 5. mai 2000 ble rettsmøte holdt i Tjøtta i Alstahaug kommune.

Rettens formann: Jordskiftedommer Erlend Herring.

Protokollfører: Erlend Herring og avd. ing. Brita Drevland.

Sak nr.: 13/1998.

Til behandling:
1. Avklaring av grenser for gnr. 84 bnr. 153.
2. Avklaring av vegrett over gnr. 84 bnr. 153 fra området Torvskarhaugen.

Parter:
1. Eier av gnr. 84 bnr. 1 i Alstahaug, Landbruksdep. v/Planteforsk, Tjøtta fagsenter, 8860 Tjøtta.
2. Eier av gnr. 84 bnr. 2 i Alstahaug, Kirke-, utdannings- og forskn. departementet v/Inge Teigen, Postboks 8119 Dep. 0032 Oslo.
3. Eier av gnr. 84 bnr. 2 fnr. 18 i Alstahaug, Ann-Sofie og Arne Håvard Måsøy, Vikav. 17B, 8860 Tjøtta.
4. Eier av gnr. 84 bnr. 153, 169 i Alstahaug, Anne Ragnhild og Eirik G. Fjelldal, Prestegårdsv. 7, 8860 Tjøtta.
5. Eier av gnr. 84 bnr. 2 fnr. 28 i Alstahaug, Jorun Juliumstrø, Vikav. 40, 8860 Tjøtta.
6. Eier av gnr. 84 bnr. 2 fnr. 29 i Alstahaug, Ruth og Kåre Mørk, Lysthusskogv. 14, 8860 Tjøtta
7. Eier av gnr. 84 bnr. 15, 30 i Alstahaug, Alstahaug kommune, T. Kveldulvsons gt. 27, 8800 Sandnessjøen.
8. Eier av gnr. 84 bnr. 15 fnr. 2 i Alstahaug, Odd Olsen Hestnes, Vikav. 10, 8860 Tjøtta.
9. Medeier av gnr. 84 bnr. 15 fnr. 4 i Alstahaug, Øystein Pedersen, Vikav. 15 A, 8860 Tjøtta.

10. Medeier av gnr. 84 bnr. 15 fnr. 4 i Alstahaug, Ebba Horsfjord, Vikav. 15B, 8860 Tjøtta.
11. Medeier av gnr. 84 bnr. 15 fnr. 4 i Alstahaug, Nina Nergård, Svinesv. 2, 8860 Tjøtta.
12. Medeier av gnr. 84 bnr. 15 fnr. 4 i Alstahaug, Ann-Jorid Jenssen, Vikav. 17A, 8860 Tjøtta.
13. Medeier av gnr. 84 bnr. 15 fnr. 4 i Alstahaug, Ulf Iversen, Vikav. 19B, 8860 Tjøtta.
14. Medeier av gnr. 84 bnr. 15 fnr. 4 i Alstahaug, Gunnar Jørgensen, Svinesv. 2, 8860 Tjøtta.
15. Medeier av gnr. 84 bnr. 15 fnr. 4 i Alstahaug, Arnt Morten Falch, Vikav.19 A, 8860 Tjøtta
16. Eier av gnr. 84 bnr. 166 i Alstahaug, Gunvald Måsøy, Lysthusskogv. 12, 8860 Tjøtta.
17. Eier av gnr. 84 bnr. 46 i Alstahaug, Dagfrid J. Iversen, Vikav. 1 8860 Tjøtta
18. Eier av gnr. 84 bnr. 56 i Alstahaug, Gunnar Mørk Olsen, Vikav. 3, 8860 Tjøtta.
19. Eier av gnr. 84 bnr. 113, 114 i Alstahaug, Ruth Helene Åvik Vistnes, Lysthusskogen 16, 8860 Tjøtta.
20. Eier av gnr. 84 bnr. 133 i Alstahaug, Trygve A. Johansen, Havneveien 1, 8860 Tjøtta.
21. Eier av gnr. 84 bnr. 134 i Alstahaug, Dagfrid J. Iversen, Vikav. 1, 8860 Tjøtta.
22. Eier av gnr. 84 bnr. 135 i Alstahaug, Knut Nilsen, Lysthusskogv. 15, 8860 Tjøtta.
23. Eier av gnr. 84 bnr. 151 i Alstahaug, Anne Karin og Arne Våbenø, Vikav. 21, 8860 Tjøtta.
24. Eier av gnr. 84 bnr. 167 i Alstahaug, Inger Lise og Sverre Nilsen, Vikav. 23, 8860 Tjøtta.

Andre:
Helgeland kraftlag, 8657 Mosjøen.
Alstahaug kirkelige fellesråd v/ Tove Hansen, Postboks 86, 8801 Sandnessjøen.

Part nr. 2 har krevd saken.

Saken gjelder:
Eier av gnr. 84 bnr. 2 i Alstahaug, Kirke-, utdannings- og forskn. departementet har krevd jordskiftesaka i forbindelse med fradeling og salg av tilleggsjord til Anne Ragnhild og Eirik G. Fjelldal.

Til stede:
Landbruksdep. v/Planteforsk, Tjøtta fagsenter v/ Norvald Ruderaas, Anne Ragnhild Fjelldal, Eirik G. Fjelldal, Arne Våbenø for gnr. 84 bnr. 151 og med fullmakt fra Jorun Jullumstrø, Kåre Mørk, Alstahaug kommune v/ Johannes Eriksen og Arne Våbenø, Lill Katrin Iversen med fullmakt fra Ulf Iversen, Gunvald Måsøy, Gunnar Mørk Olsen, Tommy Leon Vistnes med fullmakt fra Ruth Helene Åvik Vistnes, Trygve A. Johansen, Alstahaug kirkelige fellesråd v/ Tove Hansen.

Innkalt, men ikke møtt:
Kirke-, utdannings og forskn. departementet, Ann-Sofie Måsøy, Arne Håvard Måsøy, Ruth Mørk, Odd Olsen Hestnes, Øystein Pedersen, Ebba Horsfjord, Nina Nergård, Ann-Jorid Jenssen, Gunnar Jørgensen, Arnt Morten Falch, Dagfrid J. Iversen, Knut Nilsen, Anne Karin Våbenø, Inger Lise Nilsen, Sverre Nilsen, Helgeland kraftlag.

.....

Fremlagt i retten ble:
1 Krav om jordskifte, dat. 23.09.1998, undertegnet av Inge Teigen for Kirke-Utdannings- og Forskningsdepartementet.
2 Brev vedr. salg av Tjøtta Prestegård, dat. 19.08.1997.
3 Melding om vedtak med møtebok, dat. 31.03.1998.
4 Innkalling til møtet i dag, dat. 11.04.2000.
5 Midlertidig forretning for gnr. 84 bnr. 153, dat. 5.10.1998.
6 Melding om konsesjonsvedtak, dat. 25.11.1998.
7 Kopi av utskrift av skylddelingsforretning for gnr. 84 bnr. 2, dat. 25.08.1869.

.....

Saka utsettes inntil videre

Retten hevet.

Tjøtta, 5. mai 2000.

Erlend Herring /s
Jordskiftedommer

Den 11. januar 2004 ble Helgeland jordskifterett holdt på jordskiftedommer Erlend Herrings kontor i Mosjøen, Vefsn kommune.

Rettens sammensetning er uendret siden forrige rettsmøte.

Protokollfører: Rettsformannen.

Sak nr.: 13/1998, utsatt fra 5. mai 2000.

Til behandling:
1. Fremming av saka.
2. Krav om avløsning av vegrett fra Lysthusskogen over gnr. 84 bnr. 153.
3. Avslutning av saka.

Jordskiftedommeren la fram:

8. Brev til LD ang. grenseavklaring mellom gnr. 84 bnr. 1 og 2, dat. 08.05.2000.
9. Brev til KUF ang. grenseavklaring mellom gnr. 84 bnr. 1 og 2, dat. 08.05.2000.
10. Brev fra LD ang. grenseavklaring mellom gnr. 84 bnr. 1 og 2, dat. 13.12.2000.
11. Brev til berørte parter ang. krav om avløsning av vegrett, dat. 14.06.2001.
12. Brev fra Opplysningsvesenets fond ang. krav om avløsning av vegrett, dat. 02.07.2001.
13. Forslag til bestemmelser, dat. 22.08.2001.
14. Brev fra Opplysningsvesnets fond ang. kommentarer om forslag til bestemmelser, dat. 21.09.2001.

Jordskiftedommeren har drøftet spørsmålet om fremming av saka og fattet slikt

vedtak:

.....

På grunnlag av vurderingene foran har jordskiftedommeren kommet til slik

slutning:

1. Jordskiftesak nr. 13/1998 fremmes i tråd med kravet, jf. dok. 1.
2. Saka omfatter deling av gnr. 84 bnr. 2 for videresalg av tilleggsjord.
3. Saka omfatter også nødvendig grenseavklaring for gnr. 84 bnr. 2 (153) og krav om avløsning av vegrett over gnr. 84 bnr. 153 fra Lysthusskogen.
4. Saka omfatter også avklaring av gjerdeplikt mellom gnr. 84 bnr. 153 på den ene siden og gnr. 84 bnr. 2 på den andre siden.
5. Saka omfatter også bestemmelser for adkomstveg for gnr. 84 bnr. 153 over gnr. 84 bnr. 2 til egne bygninger.

* * *

Jordskiftedommeren har vurdert spørsmålet om avløsning av vegrett fra Lysthusskogen over gnr. 84 bnr. 153 (tidligere bnr. 2) og fattet slikt

vedtak:

.....

Jordskiftedommeren har kommet til slik

slutning:

1. Den vegrett som har eksistert som adkomst til/fra Lysthusskogen over gnr. 84 bnr. 153 (tidligere bnr. 2), avløses og brukerne henvises til å benytte kommunal gangveg forbi skolen.
2. Det gis ingen erstatning for den bortfalte vegretten.

* * *

Jordskiftedommeren har vurdert avslutningsbestemmelsene for saka og fattet slikt

vedtak:

.....

På grunnlag av vurderingene foran har jordskiftedommeren kommet til slik

slutning:

I SAKAS OMFANG

Saka har omfatta deling av gnr. 84 bnr. 2 for videresalg av ca. 876 da, som i all hovedsak består av de deler av gnr. 84 bnr. 2 som har landbruksmessig interesse. I forbindelse med saka er det også utført nødvendige avklaringer av grenser og rettigheter for gnr. 84 bnr. 2 (153), samt avløst vegrett over gnr. 84 bnr. 153 fra Lysthusskogen. Tinglyst rett til trafo på gnr. 84 bnr. 2 er overført til gnr. 84 bnr. 153.

II MÅLEBREV

for

Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1820	84	153	

Bruksnavn:
Etableringsdato: 05.10.98
Areal: 876, 0 dekar
Representasjonspunkt: X 871 500. Y – 37 000.
Tillatelse til deling: 10.03.98

Eiendommen er utskilt fra

Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1820	84	2	

Beliggenhet og grenser for parsellen framgår av jordskiftekartet og eiendomsbeskrivelsen i rettsprotokollen. Registernummer for naboeiendommene framgår også av jordskiftekartet.

III GRENSEBESKRIVELSE

Jordskiftesak nr. : 13/1998
Kommune : Alstahaug
Vedtatt på rettsmøte dato : 11.01.2004
Vedtatt av : Helgeland jordskifterett
Koordinatsystem : Landsnettets akse IV

De oppgitte avstander er horisontale mål.
Retningene refererer seg til kartets nordretning med 400 graders sirkeldeling.
De nye grensemerkene er av aluminium og merket JSV.
Grensenummer er avlagt på kartet som tall med ring rundt.
Grensepunktnummer er avlagt på kartet i nødvendig utstrekning.

Grense: 1
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på sørvestre side og gnr. 84 bnr. 2 på nordøstre side.

Grensen starter i sjøen og går i retning 357,2g til pkt. nr. 1 og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Gkj.grmrk. i fjell			871217.43	-36371.11
		357.2	20.00		
2	Off.gkj.grmr. i jord			871233.08	-36383.56
		314.2	40.33		
3	Grensepkt. i gjerde			871241.99	-36422.89

I pkt. nr. 3 støter gnr. 84 bnr. 2 fnr. 28 til i vest.

Grense: 2
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på søndre side og gnr. 84 bnr. 2 fnr. 28 på nordre side.

Grensen starter i pkt. nr. 3, hvor gnr. 84 bnr. 2 støter til i nordøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
3	Grensepkt. i gjerde			871241.99	-36422.89
		256.5	29.45		
4	Grensepkt. i gjerde			871223.38	-36445.72
		343.0	25.27		
5	Grensepkt. i gjerde			871239.19	-36465.43

I pkt. nr. 5 støter grensa til kommunal veg i nord.

Grense: 3
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på vestre og nordvestre side og kommunal veggrunn på motsatt side.

Grensen starter i pkt. nr. 5, hvor gnr. 84 bnr. 2 fnr. 28 støter til i øst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
5	Grensepkt. i gjerde			871239.19	-36465.43
		342.5	6.68		
6	Off.gkj.grmr. i jord			871243.33	-36470.68
		386.9	25.23		
7	Grensepunkt umerka			871268.03	-36475.82
		79.6	40.37		
8	Grensepunkt umerka			871280.74	-36437.50
		43.9	20.70		
9	Grensepunkt umerka			871296.72	-36424.34
		35.1	60.78		
10	Grensepunkt umerka			871348.51	-36392.53
		36.7	22.22		
11	Off.gkj.grmr. i jord			871367.15	-36380.43

I pkt. nr. 11 støter gnr. 84 bnr. 167 til i nord. Mellom pkt. nr. 10 og 11 støter grensa mot Helgelandskrafts trafostasjon.

Grense: 4
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på sørvestre og nordvestre side og gnr. 84 bnr. 167 på motsatt side.

Grensen starter i pkt. nr. 11, hvor kommunal veg støter til i sørøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
11	Off.gkj.grmr. i jord			871367.15	-36380.43
		341.4	34.78		
12	Off.gkj.grmr. i jord			871388.21	-36408.11
		41.9	31.27		
13	Off.gkj.grmr. i jord			871412.95	-36388.98

I pkt. nr. 13 støter gnr. 84 bnr. 151 til i øst.

Grense: 5
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på nordvestre side og gnr. 84 bnr. 151 på sørøstre side.

Grensen starter i pkt. nr. 13, hvor gnr. 84 bnr. 167 støter til i sør, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
13	Off.gkj.grmr. i jord			871412.95	-36388.98
		42.5	31.29		
14	Grensepunkt umerka			871437.53	-36369.62

I pkt. nr. 14 støter gnr. 84 bnr. 15 til i nordøst.

Grense: 6
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på nordvestre side og gnr. 84 bnr. 15 på sørøstre side.

Grensen starter i pkt. nr. 14, hvor gnr. 84 bnr. 151 støter til i sør, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
14	Grensepunkt umerka			871437.53	-36369.62
		339.8	6.98		
15	Off.gkj.grmr. i jord			871441.61	-36375.28
		40.3	60.93		
16	Off.gkj.grmr. i jord			871490.74	-36339.24

I pkt. nr. 16 støter gnr. 84 bnr. 15 til i nordøst.

Grense: 7
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på nordvestre side og gnr. 84 bnr. 15 på sørøstre side.

Grensen starter i pkt. nr. 16, hvor gnr. 84 bnr. 15 støter til i sør, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
16	Off.gkj.grmr. i jord			871490.74	-36339.24
		35.9	111.38		
17	Grensepunkt umerka			871584.87	-36279.68

I pkt. nr. 17 støter kommunal veg til i nordøst.

Grense: 8
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på venstre side og gnr. 84 bnr. 2 på høyre side.

Grensen starter i pkt. nr. 17, hvor gnr. 84 bnr. 15 støter til i sør, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
17	Grensepunkt umerka			871584.87	-36279.68
		329.9	49.47		
18	Grensepunkt umerka			871607.25	-36323.80
		326.2	59.42		
19	Grensepunkt umerka			871631.04	-36378.24
		255.3	140.91		
20	Grensepunkt umerka			871539.95	-36485.75
		344.2	70.81		
21	Grensepunkt umerka			871585.24	-36540.18
		54.4	139.63		
22	Grensepunkt umerka			871676.85	-36434.81
		54.4	5.00		
23	Grensepunkt umerka			871680.13	-36431.04
		81.3	10.90		
24	Grensepunkt umerka			871683.29	-36420.60
		143.9	45.00		
25	Grensepunkt umerka			871654.67	-36385.87
		243.9	7.36		
26	Grensepunkt umerka			871648.99	-36390.55
		143.9	22.00		
27	Grensepunkt umerka			871635.00	-36373.57
		126.2	56.88		
28	Grensepunkt umerka			871612.23	-36321.45
		129.9	54.92		
29	Grensepunkt umerka			871587.38	-36272.48

I pkt. nr. 29 støter gnr. 84 bnr. 56 til i øst.

Grense: 9
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på vestre side og gnr. 84 bnr. 56 på østre side.

Grensen starter i pkt. nr. 29, hvor kommunal veg støter til i sørvest, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
29	Grensepunkt umerka			871587.38	-36272.48
		11.9	19.37		
30	Gr.pkt. i an. detalj			871606.41	-36268.87

I pkt. nr. 30 støter gnr. 84 bnr. 46 til i nordøst.

Grense: 10
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på vestre side og gnr. 84 bnr. 46 på østre side.

Grensen starter i pkt. nr. 30, hvor gnr. 84 bnr. 56 støter til i sørøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
30	Gr.pkt. i an. detalj			871606.41	-36268.87
		9.9	21.91		
31	Off.gkj.grmr. i jord			871628.05	-36265.47

I pkt. nr. 31 støter gnr. 84 bnr. 134 til i nordøst.

Grense: 11
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på vestre side og gnr. 84 bnr. 134 på østre side.

Grensen starter i pkt. nr. 31, hvor gnr. 84 bnr. 46 støter til i sørøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
31	Off.gkj.grmr. i jord			871628.05	-36265.47
		7.6	42.20		
32	Off.gkj.grmr. i jord			871669.95	-36260.42

I pkt. nr. 32 støter gnr. 84 bnr. 133 til i nordøst.

Grense: 12
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på vest nordvestre side og gnr. 84 bnr. 133 på øst sørøstre side.

Grensen starter i pkt. nr. 32, hvor gnr. 84 bnr. 134 støter til i sørøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
32	Off.gkj.grmr. i jord			871669.95	-36260.42
		18.5	37.84		
33	Off.gkj.grmr. i jord			871706.20	-36249.57

I pkt. nr. 33 støter gnr. 84 bnr. 2 til i nordøst.

Grense: 13
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på venstre side og gnr. 84 bnr. 2 på motsatt side.

Grensen starter i pkt. nr. 33, hvor gnr. 84 bnr. 133 støter til i sørøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
33	Off.gkj.grmr. i jord			871706.20	-36249.57
		19.0	27.63		
34	Grensepunkt umerka			871732.60	-36241.43
		343.5	5.48		
35	Umerka grensepkt. i vegkant			871736.06	-36245.68
		335.5	12.27		
36	Umerka grensepkt. i vegkant			871742.56	-36256.09
		321.9	16.40		
37	Umerka grensepkt. i vegkant			871748.09	-36271.53
		328.5	7.56		
38	Umerka grensepkt. i vegkant			871751.37	-36278.34
		354.0	7.06		
39	Umerka grensepkt. i vegkant			871756.66	-36283.01
		361.2	13.97		
40	Umerka grensepkt. i vegkant			871768.11	-36291.01
		12.5	30.70		
41	Umerka grensepkt. i grøft			871798.23	-36285.03

I pkt. nr. 41 støter gnr. 84 bnr. 30 til i nord.

Grense: 14
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på søndre side og nr. 84 bnr. 30 og bnr. 122 på nordre side.

Grensen starter i pkt. nr. 41, hvor gnr. 84 bnr. 2 støter til i sørøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
41	Umerka grensepkt. i grøft			871798.23	-36285.03
		325.5	20.04		
42	Umerka grensepkt. i grøft			871806.05	-36303.48
		334.1	39.56		
43	Umerka grensepkt. i grøft			871826.24	-36337.51
		343.0	46.03		
44	Umerka grensepkt. i grøft			871855.00	-36373.44
		296.4	7.39		
45	Grensepkt. i gjerde			871854.58	-36380.82
		299.4	23.05		

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
46	Grensepkt. i gjerde			871854.37	-36403.86
		301.0	57.56		
47	Grensepunkt umerka			871855.28	-36461.42

I pkt. nr. 47 støter gnr. 84 bnr. 113 og gnr. 84 bnr. 114 til i vest.

Grense: 15
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på nordøstre side og gnr. 84 bnr. 114 på sørvestre side.

Grensen starter i pkt. nr. 47, hvor gnr. 84 bnr. 113 og bnr. 122 støter til i nordvest og nord, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
47	Grensepunkt umerka			871855.28	-36461.42
		177.5	10.29		
48	Off.gkj.grmr. i jord			871845.63	-36457.86

I pkt. nr. 48 støter gnr. 84 bnr. 2 fnr. 29 til i sørvest.

Grense: 16
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på nordøstre side og gnr. 84 bnr. 2 fnr. 29 på sørvestre side.

Grensen starter i pkt. nr.48, hvor gnr. 84 bnr. 114 støter til i nordvest, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
48	Off.gkj.grmr. i jord			871845.63	-36457.86
		177.5	24.31		
49	Grensepkt. i gjerde			871822.82	-36449.46

I pkt. nr. 49 støter gnr. 84 bnr. 2 til i sørvest.

Grense: 17
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på venstre side og gnr. 84 bnr. bnr. 2 på motsatt side.

Grensen starter i pkt. nr. 49, hvor gnr. 84 bnr. 2 fnr. 29 støter til i nordvest, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
49	Grensepkt. i gjerde			871822.82	-36449.46
		182.6	9.02		
50	Grensepunkt umerka			871814.13	-36447.02
		271.3	34.13		
51	Grensepunkt umerka			871799.24	-36477.73
		251.6	51.50		
52	Off.gkj.grmr. i fjell			871763.74	-36515.04
		280.7	4.89		
52A	Grensepunkt			871762.28	-36519.71

I pkt. nr. 52A støter gnr. 84 bnr. 135 til i nordvest.

Grense: 18
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på sør sørøstre side og gnr. 84 bnr. 135 på nord nordvestre side.

Grensen starter i pkt. nr. 52A, hvor gnr. 84 bnr. 2 støter til i nordøst, og forsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
52A	Grensepunkt			871762.28	-36519.71
		286.9	37.14		
53	Off.gkj.grmr. i fjell			871754.67	-36556.06

I pkt. nr. 53 støter gnr. 84 bnr. 2 til i nordvest.

Grense: 19
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på søndre side og gnr. 84 bnr. 2 på nordre side.

Grensen starter i pkt. nr. 53, hvor gnr. 84 bnr. 135 støter til i nordøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
53	Off.gkj.grmr. i fjell			871754.67	-36556.06
		290.7	37.44		
54	Grensepunkt umerka			871749.23	-36593.10
		295.9	56.86		
55	Grensepunkt umerka			871745.58	-36649.84

Grense: 20
Grensen går mellom gnr. 84 bnr. 153 på venstre side og gnr. 84 bnr. 1 på motsatt side. I første delen av grensa grenser trolig også gnr. 84 bnr. 2 inntil. Dette er ikke behandlet i denne saken.

Grensen starter i pkt. nr. 55, hvor gnr. 84 bnr. 2 støter til i nordøst, og fortsetter videre som beskrevet under.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
55	Grensepunkt umerka			871745.58	-36649.84
		339.1	341.94		
56	Gkj.grmrk. i fjell			871942.74	-36929.21
		286.9	741.18		
57	Grensepkt. i gjerde			871791.46	-37654.79
		286.8	217.75		
58	Grensepkt. i gjerde			871746.76	-37867.91
		275.4	12.56		
59	Grensepkt. i gjerde			871742.03	-37879.53

Grenselinja fortsetter videre i samme retning ut i sjøen så langt privat eiendomsrett gjelder.

IV EIENDOMSBESKRIVELSE

Gnr. 84 bnr. 153 er utlagt i èn teig som består av hoveddelen av det som tidligere var gnr. 84 bnr. 2. Bnr. 153 har de samme yttergrenser som bnr. 2 hadde, med unntak av følgende grensestrekninger: Bnr. 153 grenser mot bnr. 2 i nord fra østre kant av Storvatnet og ca. 94 m mot øst (grense nr. 19). Bnr. 153 grenser mot bnr. 2 i nordøst i grense nr. 17 i en lengde av ca. 95 m. Bnr. 153 grenser mot bnr. 2 nordøst i grense nr. 13 i en lengde av 121 m. Bnr. 153 grenser mot bnr. 2 i grense nr. 8 i en lengde av 662 m. Bnr. 153 grenser mot bnr. 2 nordøst i grense nr. 1 i en lengde av ca. 60 m.

I tillegg til tidligere beskrevne øyer og holmer, som skal følge med bnr. 153 fra bnr. 2 ved fradelingen, omfatter bnr. 153 også Lakskista, Verholmen og Hønsskjæran.

V SAKSKOSTNADER

Kostnadene med saka har vært (R = rettsgebyret – kr. 515.- i 1998):

Type kostnad	Beløp i kr.
Grunngebyr, 5 x R	2 575.-
Partsgebyr, 3 x R	1 545.-
Grensegebyr, 2 x R	1 030.-
Grensemerker, 4 x 40.-	160.-
Målehjelp	2 650.20
Lokalleie	1 400.-
Kostnader totalt	9 360.20

Jordskifterettens avgjørelse om gebyr kan påkjæres til lagmannsretten, jf. § 61 d i jordskiftelova. Kjæremålsfristen er èn måned fra forkynning. Gebyrfastsettelsen kan ikke ankes senere.

Iht. jordskiftelovens § 76 skal kostnadene med saka fordeles på partene etter nytten av saka. Normal kostnadsfordeling ved tilleggsjordsaker er at kjøper pålegges kostnadene med fradelingen, dersom ikke annet er avtalt mellom kjøper og selger.

Kostnadsfordelinga blir da slik:

Gnr	Pålagte kostnader	Tidligere betalt	Til gode	Til rest å betale
84/2, Opplysningsv. Fond	0.-	4 045.-	4 045.-	0.-
84/153	9 360.20	2 580,20	0.-	6 780.-
Sum	9 360.20	6 625.20	4 045.-	6 780.-

Kostnadene forfaller til betaling 15, femten, dager etter at saka er forkynt for partene. Innbetalingskort sendes vedlagt ved forkynning.

VI VEGRETTER

Gnr. 84 bnr. 153 skal ha vegrett over gnr. 84 bnr. 2 i tunområdet ved grense nr. 13, for nødvendig adkomst til egne bygninger.

Den vegrett som har eksistert over gnr. 84 bnr. 2 (nå bnr. 153) for beboerne i Lysthusskogen, er avløst og brukerne er henvist til å benytte offentlig gang- og sykkelveg som er opparbeidet forbi skolen.

VII TOMTEFESTER

Helgeland kraftlags leiekontrakt for transformator nordvest for Vikahaugen skal overføres fra bnr. 2 til bnr. 153.

VIII GJERDER

Gnr. 84 bnr. 153 skal ha gjerdeplikta i de nye grensene mot gnr. 84 bnr. 2. Dette gjelder ikke mot eksisterende festetomter, som grenser mot bnr. 153, i og med at dette spørsmålet ikke er behandlet i saka.

IX DIVERSE BESTEMMELSER

De rettigheter og plikter som tidligere lå til gnr. 84 bnr. 2 og naturlig følger det areal som er utskilt som gnr. 84 bnr. 153, skal følge med ved fradelingen. Dette gjelder for eksempel gjerdeplikt.

Alle rettigheter til Storvatnet tilligger gnr. 84 bnr. 1, selv om eiendomsgrensa mot gnr. 84 bnr. 153 krysser vatnet, jf. skylddeling for gnr. 84 bnr. 2.

X TINGLYSING

Denne saka skal tinglyses på følgende eiendommer i Alstahaug kommune:
Gnr. 84 bnr. 1, 2, 15, 30, 46, 56, 79, 80, 81, 82, 87, 96, 97, 98, 99, 100, 109, 111, 113, 114, 120, 122, 124, 125, 126, 129, 130, 131, 133, 134, 135, 148, 151, 153, 166 og 167.
Gnr. 84 bnr. 2 fnr. 28 og fnr. 29.
Gnr. 84 bnr. 15 fnr. 4.
Gnr. 84 bnr. 15 fnr. 4 seksjon 1-6.

XI IKRAFTTREDEN

Saka trer under rettslig tvang i kraft 1. mai 2004.

Retten hevet!

Mosjøen, 11. januar 2004.

Erlend Herring/s
Jordskiftedommer

Rett utskrift:
Gunn Reinholdtsen

Helgeland jordskifterett

HELGELAND JORDSKIFTERETT

INNKOMMET
2 MAI 2004
ALSTAHAUG TINGRETT

Saksnummer: 13/1998-18.20
Vår referanse: 249/04/gr
Vår dato: 26.05.2004

Alstahaug tingrett
Postboks 44
8801 Sandnessjøen

Tinglysing av rettsbok

Vedlagt er to utdrag av rettsboka i jordskiftesak 13/1998-18.20 Tjøtta for tinglysing.

Saka skal tinglyses på følgende eiendommer:

Alstahaug kommune
Gnr. 84 bnr. 1, 2, 15, 30, 46, 56, 79, 80, 81, 82, 87, 96, 97, 98, 99, 100, 109, 111, 113, 114, 120, 122, 124, 125, 126, 129, 130, 131, 133, 134, 135, 148, 151, 153, 166 og 167
Gnr. 84 bnr. 2 fnr. 28 og fnr. 29
Gnr. 84 bnr. 15 fnr. 4
Gnr. 84 bnr. 15 fnr. 4 seksjon 1-6

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 10.

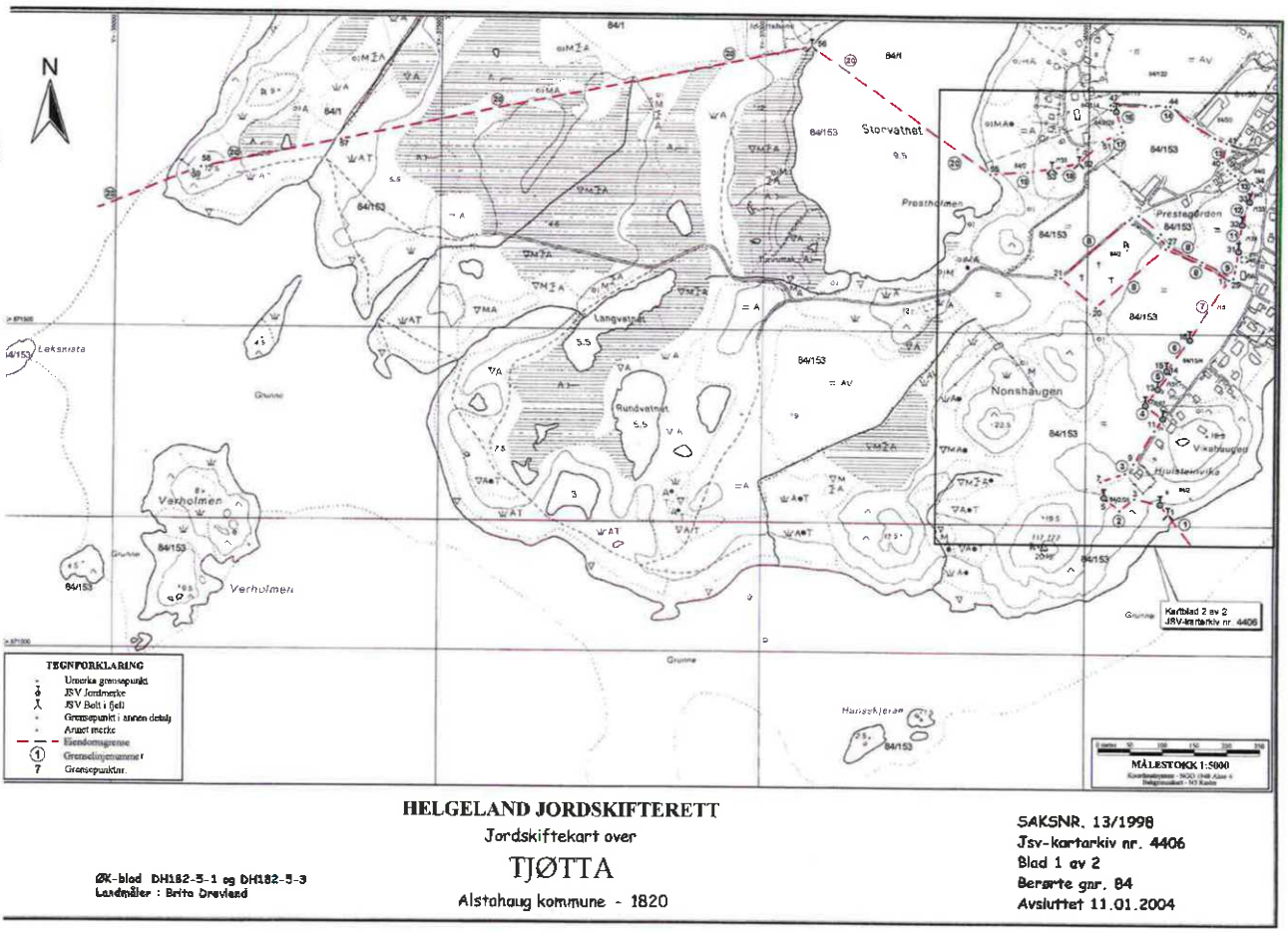
Det gjøres særlig oppmerksom på følgende, som bes anført:
Side 2-5: Målebrev

Vennligst returner det stemplede utdraget.

Med hilsen
Helgeland jordskifterett

Gunn Reinholdtsen
konsulent

Postadresse: Postboks 110, 8651 MOSJØEN
Besøksadresse: Sjøsiden senter, 3. etg. Skjervosen 2
Telefon 75 11 19 90
Telefax 75 17 28 16
helgeland.jordskifterett@jsv.no
Bank 7874 06 32018
Bedriftsnr. 974756 234
www.jordskifte.no


N
Leksnata
Verholmen
Verholmen
Grunne
Grunne
Grunne

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.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

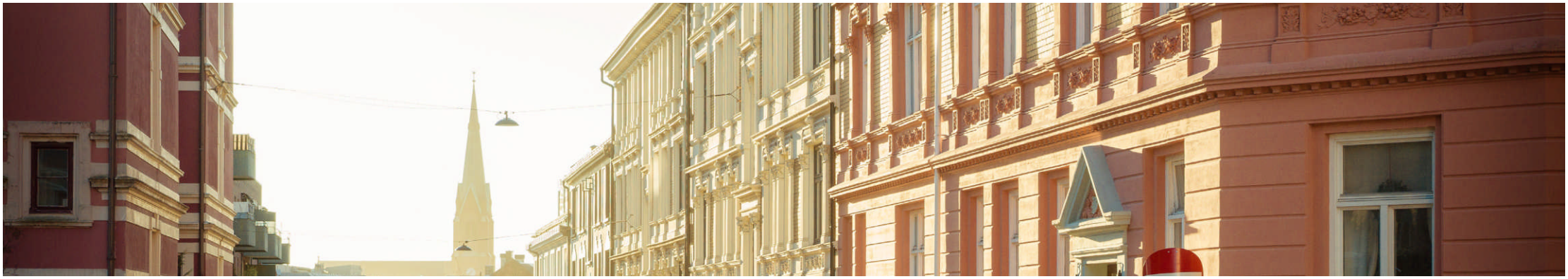
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Notater

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: 13230102 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Lysthusskogvegen 3, 8860 Tjøtta.
Gnr. 84, Bnr. 109, Alstahaug 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: 13230102
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.10.2024

EiendomsMegler 1

Rikard Myrvang
Eiendomsmeglerfullmektig

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

eiendomsmegler1.no