

Velkommen til

Åsenveien 12, 8149 Neverdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Åsenveien 12
8149 Neverdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 450 000,-
Omkostninger	kr	62 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 512 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 512 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1975
Etasje	1
BRA/BRA-i	202 / 202 m²
Soverom	3

Energimerke F

Velkommen til denne eneboligen i Neverdal, Meløy kommune!

Boligen ligger på en sørvestvendt tomt med gode solforhold og vakker sjøutsikt. Huset er fra 1975 og går over to etasjer, med blant annet tre soverom, romslig stue, kjøkken, bad og kjellerstue(Ikke omsøkt). Tomten er lett skrånende og opparbeidet med plen, beplantning og gruset innkjørsel. Det er behov for oppgraderinger, særlig på bad, vinduer og grunnmur. Garasje med bod følger med. Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Ca. 6 km til Ørnes med kjøpesenter, helsetjenester og transportforbindelser.

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!



Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

+47 993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Åsenveien 12, 8149 Neverdal

Registerbetegnelse
Gnr. 51, Bnr. 39, Meløy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 450 000,-
Omkostninger	kr	62 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 512 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 512 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 526 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 61 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 62 340,- 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 13 738,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Det gjøres oppmerksom på at eiendomsskatten vil øke fra 1 til 2 promille fra 2024 til 2025.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 953,- pr. 2025
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: 202 m²
BRA totalt: 202 m²

Meglers kommentar til areal:
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 gangareal 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.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
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 punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt og i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 146 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1975 ifølge kommunen.

Innhold
Bruksareal innvendig (BRA-i): 202 m²

Hovedetasje:

Entré/vindfang
Gang
Stue med utgang til luftebalkong
Kjøkken
Tre soverom
Bad med wc, servant og dusjkabinett

Kjelleretasje:

Kjellerstue
Rom
Vaskerom med skyllekar, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett
Toalettrom med wc og servant
To boder

Bruksareal eksternt (BRA-e):
Garasje med vippeport, garasjerom og bod
Luftebalkong i front av boligen
Nyere terrasse mot vest med trapp til terreng

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder
- Det er slått ned en vegg mellom WC og bad. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.
Det er fjernet en vegg mellom brenselrom og "hobbyrom" for å lage en stor stue i sokkel.
- Det er laget et WC i sokkel.
- Tidligere redskapsrom er også omgjort til nåværende entré.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår med behov for oppgraderinger og modernsiering og har følgende standard:

Kjøkken:
Eldre Marbodal kjøkkeninnredning med eik fronter og laminat benkeplate. Stål benkebeslag med to kummer. Integrerte hvitevarer. Kitchenboard over benk. Noe fuktskader på laminatgulv. Eldre kjøkkenventilator med begrenset effekt og plastrør i avtrekk som ikke er godkjent løsning.

Bad:
Flislagt gulv uten oppkant, eldre innredning med servant, wc og dusjkabinett. Ingen synlig membran, mangler gulvfall og tilfredsstillende ventilasjon. Baderommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og står foran totalrenovering.

Innvendige overflater:
Overflater av eldre årgang med enkelte oppgraderinger. Belegg, parkett, laminat og epoxy på gulv. Malte vegger, panel og kitchenboard over kjøkkenbenk. Himlingsplater, enkelte oppmalt. Sprekkdannelser i murvegger i kjeller, svertesopp på enkelte gulvlister. Oppgradering anbefales for dagens standard.

Vannledninger:
Kobber vannrør fra byggeår med stengekran i vaskerom. Ingen symptomer på lekkasje, men levetiden er passert, og oppgradering bør vurderes.

Avløpsrør:
Plast avløpsrør fra byggeår uten stakemulighet. Ingen synlige lekkasjer, men levetiden er passert, og rørutskifting bør vurderes ved modernisering.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via ventiler, åpningsvinduer og dører. Mangler forsert avtrekk på våtrom, noe som påvirker inneklima og fuktavtrekk.

Varmtvannstank:
200 liters varmtvannstank fra 2001 plassert i vaskerom. Mangler fast el-tilkobling og avrenningsmulighet. Alderen tilsier at skader kan

oppstå, og utskifting bør vurderes.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra byggeår med enkelte oppgraderinger. Sikringsskap med skrusikringer og 50A hovedsikring (automatsikring). Noe nyere arbeid, men mangler dokumentasjon. Anbefales utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold:
Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav. Ingen registrerte skader på utstyret.

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

TG2 – Utvendig:
Taktekking: Stålplater med alderstegn, rust og manglende overgangsbeslag.

Nedløp og beslag: Mangler nedløp fra takrenne på tilbygd bod og overgangsbeslag vegg/tak.

Dører: Balkongdører fra byggeår med slitasje, enkelte vanskelig å åpne/lukke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Noe slitt og oppsprukket dekke.

Utvendige trapper: En trapp mangler rekkverk, betongtrapp ved kjellerinngang mangler håndløper og rekkverk.

TG2 – Innvendig:
Overflater: Slitasje på overflater, misfarging/svertesopp i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjeller over 15 mm i stue.

Pipe og ildsted: Mangler ildfast plate under sotluke/feieluke.

Rom under terreng: Saltutslag, fuktskjolder og sprekker i mur.

Innvendige dører: Enkelte dører med slitasje og funksjonsfeil.

Vannledninger: Kobberrør fra byggeår, nær forventet levetid.

Avløpsrør: Plast avløpsrør fra byggeår uten stakemulighet.

Elektrisk anlegg: Gammelt anlegg med skrusikringer, anbefalt utvidet el-kontroll.

Drenering: Drenering fra byggeår, usikker virkningsgrad.

TG3 – Utvendig:
Vinduer: Eldre vinduer med slitasje, enkelte råteskader og punkterte ruter.

Utvendige trapper: Manglende rekkverk og sikkerhetsløsninger på enkelte trapper.

TG3 – Innvendig:
Bad: Mangler membran, fall mot sluk og tilstrekkelig ventilasjon. Må totalrenoveres.

Vaskerom: Ingen membran i sluk, dårlig ventilasjon og sanitærutstyr av eldre dato. Må totalrenoveres.

Grunnmur og fundamenter: Store sprekker og setningsskader i mur, behov for nærmere undersøkelser.

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:
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Meløy Glass og Ramme AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte vindu på stue, ved dør ut mot terrasse

Eiendommen selges som et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Eneboligen er oppført i 1975 etter datidens byggeskikk og standard. Bygningen har en 4" bindingsverkskonstruksjon med utvendig vindsperre (forhudningspapp) og stående trekledning. Taket er tekket med stålplater og har undertak av armert plast. Grunnmuren er av Leca/lettklinker, pusset og malt over terreng. Innvendig er det trebjelkelag i etasjeskillere og betonggulv i kjeller. Boligen har i hovedsak trevinduer med koblet/isolerglass fra byggeår, samt en nyere hovedytterdør. Ventilasjon skjer naturlig gjennom ventiler, åpningsvinduer og dører. Boligen har kobber vannrør og plast avløpsrør fra byggeår, samt et eldre elektrisk anlegg med skrusikringer.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i Neverdal, Meløy kommune. Her får du en flott kombinasjon av landlig ro og nærhet til nødvendige fasiliteter. Boligen har en sørvestvendt beliggenhet som gir gode solforhold og nydelig utsikt mot sjøen. Området byr på fine turområder, flotte naturopplevelser og kort vei til sjøen med gode fiskemuligheter.

Dagligvarebutikk, skole og barnehage ligger kun ca. 2 km unna, mens kommunesenteret Ørnes er ca. 6 km unna. Ørnes tilbyr

kjøpesenter, legesenter, kulturtilbud og offentlig transport med buss, ferge og hurtigbåt. For den friluftsinteresserte finnes flotte turstier, fjelltopper og naturskjønne områder i nærområdet.

Boligen har enkel adkomst via offentlig vei, og ligger i et rolig og barnevennlig område. Dette er en perfekt plass for deg som ønsker fredelige omgivelser, samtidig som du har kort vei til det du trenger i hverdagen.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Adkomst over kommunal eiendom til kommunal vei. Det er lagt plen utover tomtegrensen.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger melding om endring av bygg datert 10.12.1985 for ombygging av carport til garasje.

Det foreligger tegninger og tillatelse til å sette opp "redskapsbod" som tilbygg til enebolig datert 03.11.2005.

Det er ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene etter ferdigstillelse av redskapsboden, på bakgrunn av manglende ferdigattest på nevnte tiltak. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og peis.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
F og rød.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten 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 ligger i et område regulert til boligformål i henhold til Kommunedelplan for Neverdal, med planident 2012006. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Kommuneplanens arealdel er under revisjon, det må tas forbehold om endringer i arealplanen.

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.

Det gjøres oppmerksom på at opparbeidet på nordsiden av boligen går inn på kommunal tomt.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 779 976,- for 2024

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

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.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Almar Ferdinand Bergli v/ Marvin Bergli jf. skifteattest og fullmakt.

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 8551
Dato: 04.12.1974
Registrering av grunn
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 52 500 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 5 000,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 12 900,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker 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 20-10-2024 av Kåre-Einar Kildal i Halsa Bygg AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet 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 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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 kjøper 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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 20.10.2024
Selgers egenerklæring, datert 15.01.2025
Energiattest
Bygningstegninger, datert i 1975 og i 2005.
Matrikkelrapport, datert 16.01.2025
Målebrev
Grunnkart
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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.

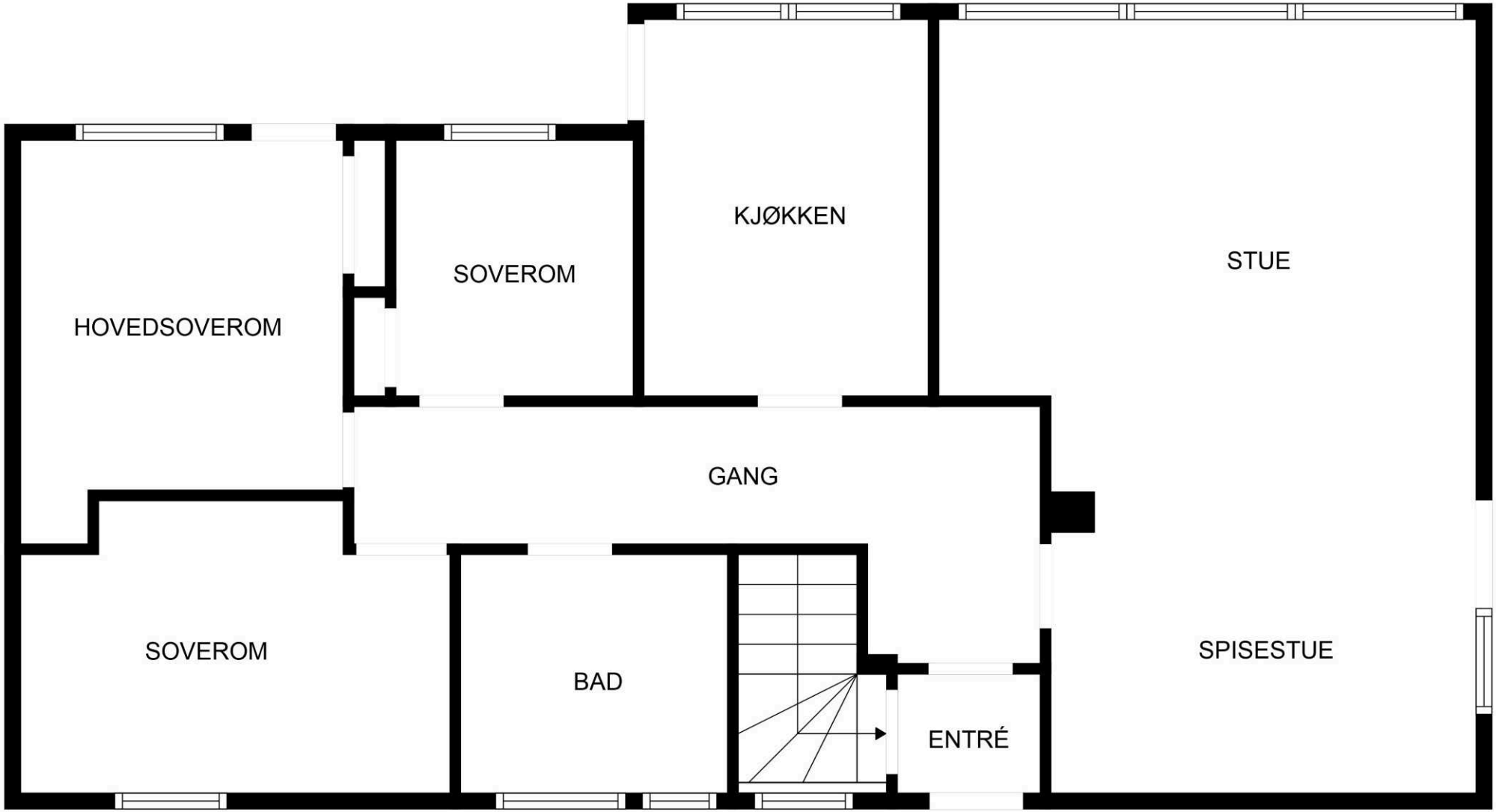
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 82 100
Epost: jakob.johansen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Innkjørsel og omgivelser - God plass til parkering og naturskjønne omgivelser.



Plantegning hovedetasje - Oversikt over romløsningen i boligen.







Hage og uteområde - Eiendommen med vinterlig preg og flott utsikt.














Miele
SIEMENS


Miele









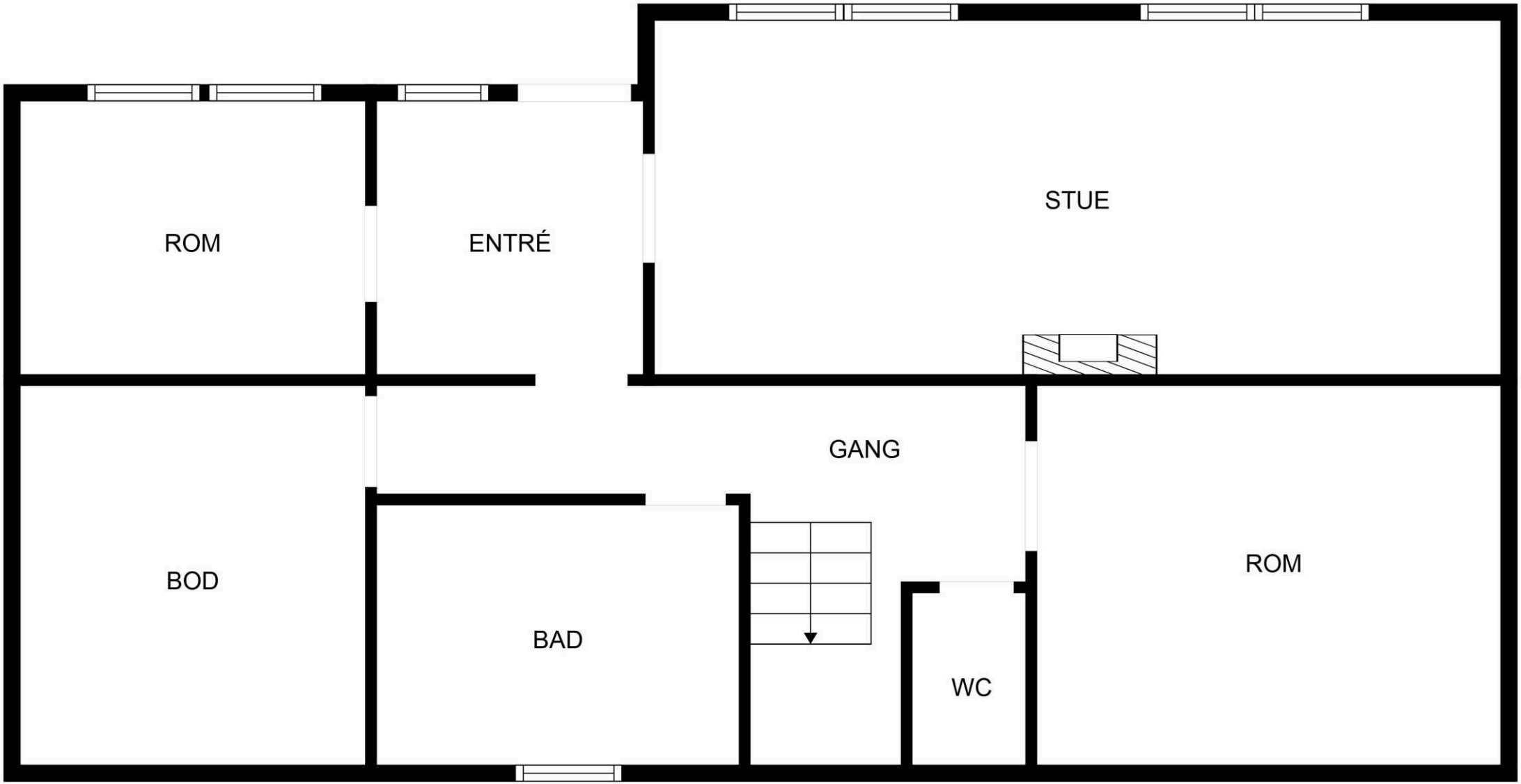









PROSECCO


ROM
ENTRÉ
STUE
GANG
BOD
BAD
WC
ROM








Edvard Munch
MUNCH-MUSEET
MUNCH




SPAR VANN
BAD SAMMEN
OSO
HOTWATER





bankID SIGNERT 15.01.2025
Bergli, Marvin

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marvin Bergli

Boligen

Åsenveien 12
8149 Neverdal

1837-51/39/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Meløy Glass og Ramme AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte vindu på stue, ved dør ut mot terrasse

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

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

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
MELØY kommune
gnr. 51, bnr. 39

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 03.10.2024 **Rapportdato:** 20.10.2024 **Oppdragsnr.:** 12938-1393 **Referansenummer:** RB1073

Autorisert foretak: Halsa Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kåre Kildal **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Halsa Bygg as

Entreprenørbedrift lokalisert på Halsa med rundt 40 ansatte.
Kan ta alle typer oppdrag innen betong, tømrer, snekker, maler og rørlegger oppdrag.
Har i tillegg en utdannet takstmann som er tilsluttet Norsk takst, og har sertifikat
innen:
- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse/rapport av boligeiendom
- Skadetaksering av byggverk
- Skjønn
- Naturskadetaksering L.dir og NNP



Rapportansvarlig

Kåre Kildal

Kåre Kildal
Uavhengig Takstingeniør
kare@halsabygg.no
482 08 694

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 © Norsk takst 2023

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

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1975 etter byggeårets krav, standard og byggeskikk.

Utvendig er taktekke og undertak av eldre dato, med nyere stål pipebeslag og luftehatt over tak.
Hovedsakelig vinduer og balkongdører fra byggeår, der de fleste står foran utskifting.
Bordkledning med bra vedlikehold.
Luftebalkong fra byggeår, med noe slitt dekke.
Nyere terrasse røstvegg mot vest med malt rekkverk.
Garasje med vippeport, garasjerom og bod.
Grunnmur med sprekkdannelser og behov for nærmere undersøkelser.

Innvendig er mye av overflater tilbake fra byggeår, med noen lettere oppgraderinger noen år tilbake i tid.
Generelt må det etter hvert påregnes en del oppgradering og fornyelse av både overflater, våtrom,, EL og vann/avløpsrør for dagens krav til standard og uttrykk.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

Gå til side

Huset har stålplater til taktekke.
Armert plast til undertak.
Litt rust, spesielt i nedre del mot takrenne.

Huset har stål/alu takrenner med beslag.
Nedløp lagt i rør i grunn vekk fra mur.
Det mangler nedløp fra takrenne på tilbygd bod.
Heltrukket stål pipebeslag over tak.
Fastmontert takstige for tilkomst pipe.
Snøsikring over inngangsparti.
Mangler overgnagsbeslag vegg/tak tilbygd bod mot vegg hovedhus.

Huset har 4" bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig vindsperret (forhudningspapp) og kledd med stående trebordkledning.
Innvendig plastet og platekledd/panelt.

Huset har godt luftet kvist med adkomst via kvistluke.
Ventilert med ventiler i røster og raftekassetter mot kassa.
Synlig Filmtex (armert plast) undertak.

Huset har i all hovedsak trevinduer med koblet/isolerglass fra byggeår.
FK vinduer stue fra 2009, byttet glass i vindu ved balkongdør stue 2016.
Synlig råte i ett vindu utvendig, og ellers generelt slitte vinduer.

Huset har nyere malt hovedytterdør med elektronisk lås, den i kjeller standard låskasse.
Balkongdører fra byggeår på kjøkken og soverom, nyere balkongdør i stue fra 1992.
Det må påregnes oppgradering/utskifting av balkongdører.

Huset har Luftebalkong i front på bolig fra byggeår, adkomst fra dør soverom og kjøkken.
Nyere terrasse bygget røstvegg mot vest med adkomst fra dør stue og trapper fra terreng.
Malt spilerekkverk.
Noe slitt terrassedekke.

Huset har smijernstrapp med rekkverk inngangsparti, betongtrapp kjellerinngang, og to trapper til terreng fra terrasse.
En av trappene fra terrasse mangler rekkverk.
Betongtrapp kjellerinngang mangler håndløper og rekkverk rundt "trappehull".

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Huset har overflater av eldre årgang/byggeår, noe lettere oppussing foretatt i senere tid.
Himlingsplater synes å være oppmalt flere ganger.
Laminatgulv kjøkken litt fuktskadet.
Gulv:
Belegg, parkett, laminat og betong/epoxy.
Vegger:
Malte veggflater og panel.
Kitchenboard over benk kjøkken.
Mye sprekkdannelser av murvegger i kjeller.
Himling:
Standard malte himlingsplater og panel.

Malt og ubehandlet listverk og foringer.
Stedvis gulvlister med misfarging/svertesopp i kjeller (fukt/saltutslag)

Det må generelt påregnes oppgraderinger av overflater.

Huset har etasjeskiller med trebjelkelag og plate/tregulv over.
Betonggulv mot grunn i kjeller.
Noen rom i kjeller med tilfarergulv på betong.
Målt stikkprøver høydeforskjell med laser, over 15mm i stue, ellers mindre avvik.
Gulv i kjeller ikke vurdert av takstmann.

Huset har peis med åpen innsats og sotluke i kjeller.
Elementpipe med heltrukket stål pipebeslag over tak.

Huset har hovedsakelig åpen mur mot terreng langs hele bakside og deler av sider mot front.
Påvist saltutslag, bølger i strie etter fukt/saltutslag og store sprekkdannelser i mur.
Misfarging/svertesopp på gulvlist påvist.

Huset har malt furu etasjetrapp og rekkverk fra byggeår.
Teppe lagt i trinn.

Huset har finerte dører fra byggeår + nyere furu fyllingsdører både ubehandlet og malte.
Finert Glassdør i gang.

Gå til side

VÅTROM

Baderom med flislagt gulv uten oppkant vegg, 6mm Aqutile våtromsplater på vegg med siliconerte skjøter og hjørner, og standard himlingsplater.
Aquatile lagt helt ned mot gulvflis.
Badet inneholder wc, dusjkabinett og innredning med servant.
Slett gulv uten fall mot sluk. ingen oppkant ved terskel. Ikke gulvvarme.
Ventil i vegg og himling, ikke forsert avtrekk (vifte) eller tilluft ved terskel dør.
Ingen synlig membran løsning.
Veggovn.
Eldre slitt innredning, misfarging fug gulvflis, ikke synlig membran, slett gulv, mangler avtrekksvifte, usikkerhet rundt tetting rørgjennomføringer.
Baderom som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, verken når det gjelder tetthet, fall gulv, ventilasjon, funksjonalitet m.m.

Vaskerom fra byggeår med flislagt gul m/hulkil mot vegg, malte sponplater/stri på vegger og malt panel i tak.
Rommet inneholder skyllekar på vegg, eldre dusjkabinett , opplegg for vaskemaskin og 200l VV bereder.
OK fall mot sluk.
Ingen membran i sluk ved skyllekar.
Ventil i vegg og tak, mangler avtrekksvifte og tilluft ved terskel dør.
Sanitærutstyr og dusj av eldre årgang.
Vaskerom som ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet, ventilasjon og funksjonalite

Gå til side

KJØKKEN

Huset har eldre Marbodal kjøkkeninnredning med eik fronter og laminat benkeplate.
Stål benkebeslag med 2 kummer.
Integrert oppv, kjøl, platetopp, stekeovn og micro.
Kitchenboard over benk.
Malt strie på vegger ellers.
Noe fuktskader på laminatgulv i kjøkkenområde påvist.
Kjøkkeninnredning fremstår ellers med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom fra byggeår med malt mur/strie på mur vegger, terraflex epoxy på gulv og panel i tak.
Rommet inneholder wc og servant på vegg.
Sanitærutstyr av eldre årgang.
Ventil i vegg, mangler avtrekksvifte og tilluft ved terskel dør.
Ingen oppvarming.
Bølger i murvegg under strie som tyder på saltutslag + misfarging på gulvlist.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Huset har kobber vannrør fra byggeår.
Stengekran fra byggeår ved inntak gulv vaskerom.
Alder tilsier at det må påregnes oppgradering av vannrør og stengekran i løpet av kort tid.
Påvisning av stengekran mangler.

Huset har plast avløpsrør fra byggeår.
Mangler stakemulighet.

Huset har naturlig ventilasjon via ventiler, åpningsvinduer og dører.

Huset har en luft/luft varmepumpe fra 2012, med innerdel i stue.

Huset har en 200l VV bereder fra 2001 plassert i vaskerom kjeller.
Mangler fast el-tilkobling med av/på bryter og avrenningsmulighet direkte på flisgulv.

Huset har el-anlegg fra byggeår.
Noen synlig arbeid sannsynlig utført etter 1.1.1999, mangler dokumentasjon.
Sikringsskap med skrusikringer, og 50A hovedsikring (automatsikring).
Varmekabler på deler av gulv i kjeller, usikkert om disse fungerer.
Anbefales en utvidet e-kontroll av det elektriske anlegget.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Huset har drenering fra byggeår.
Stedvis synlig utvendig fuktsikring, stedvis noe under terreng.
Utvendig fuktsikring klemt mot mur med sløyflekter (ikke plast topplist), som vil råtne etter hvert.
Fuktig og bløt plen rundt bolig.
Usikker virkningsgrad på drenering.

Huset har leca/lettklinkermurt grunnmur, utvendig pusset og malt over terreng.
Grunnmur oppført i område med leirholdige masser, som har ført til store sprekkdannelser og sprekker i mur, både ut og aller mest synlig innvendig.
Ifølge rekvirent er det foretatt noe utbedring av grunnmur i senere tid.
Her bør det uansett gjøres nærmere undersøkelser.

Lett skrånet sørvendt tomt, opparbeidet med flatt område gruset innkjørsel og parkering øvre side.
Plen etablert for øvrig med littbeplantning og busker.
Plen helt inn mot mur.
Lite fall tilnærmet flatt område øvre side mot mur.
Leirholdige masser som gjør terreng rundt bolig noe bløtt.

Huset er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

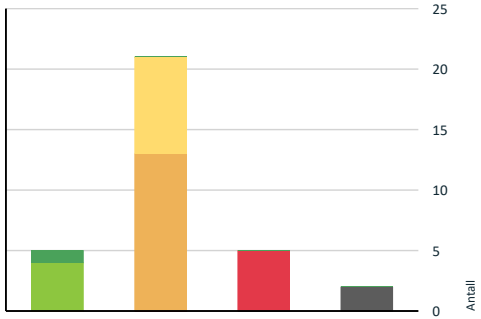
Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

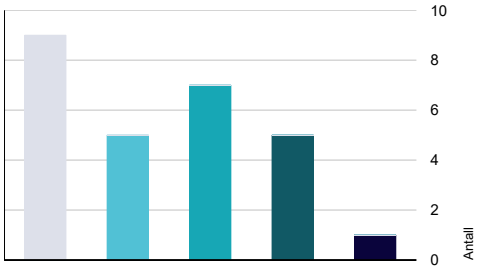
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Anvendelse
Bolig

Standard
Bolig oppført i 1975 etter byggeårets krav og standard.
Noe lettere oppgradering utført, men mye av byggeårets standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Huset har stålplater til taktekke.
Armert plast til undertak.
Litt rust, spesielt i nedre del mot takrenne.

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

Litt rust påvist, spesielt i nedre del mot takrenne.
Mangler overgangsbeslag vegg/tak over tilbygg sportsbod.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat for nytt taktekke og undertak.

Kostnadsestimat: Over 300 000





TG 2 Nedløp og beslag

Huset har stål/alu takrenner med beslag.
Nedløp lagt i rør i grunn vekk fra mur.
Det mangler nedløp fra takrenne på tilbygd bod.
Heltrukket stål pipebeslag over tak.
Fastmontert takstige for tilkomst pipe.
Snøsikring over inngangsparti.
Mangler overgnagsbeslag vegg/tak tilbygd bod mot vegg hovedhus.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Mangler kontrollert bortledning av vann fra taknedløp utebod + overgangsbeslag vegg/tak..

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Monter nedløp og overgangsbeslag.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport









TG 1 Veggkonstruksjon

Huset har 4" bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig vindsperret (forhudningspapp) og kledd med stående trebordkledning.
Innvendig plastet og platekledd/panelt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Huset har godt luftet kvist med adkomst via kvistluke.
Ventilert med ventiler i røster og raftekassetter mot kassa.
Synlig Filmtex (armert plast) undertak.









Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Huset har i all hovedsak trevinduer med koblet/isolerglass fra byggeår.
FK vinduer stue fra 2009, byttet glass i vindu ved balkongdør stue 2016.
Synlig råte i ett vindu utvendig, og ellers generelt slitte vinduer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskifting av vinduer må påregnes fortløpende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 2 Dører

Huset har nyere malt hovedytterdør med elektronisk lås, den i kjeller standard låskasse.
Balkongdører fra byggeår på kjøkken og soverom, nyere balkongdør i stue fra 1992.
Det må påregnes oppgradering/utskifting av balkongdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Huset har Luftebalkong i front på bolig fra byggeår, adkomst fra dør soverom og kjøkken.
Nyere terrasse bygget røstvegg mot vest med adkomst fra dør stue og trapper fra terreng.
Malt spilerekkverk.
Noe slitt terrassedekke.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Noe slitt og oppsprukket dekke.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

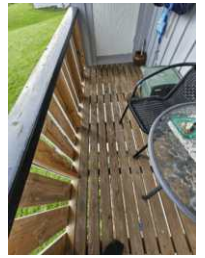
Vurdere vedlikehold/evt utskifting av dekke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 3 Utvendige trapper

Huset har smijernstrapp med rekkverk inngangsparti, betongtrapp kjellerinngang, og to trapper til terreng fra terrasse.
En av trappene fra terrasse mangler rekkverk.
Betongtrapp kjellerinngang mangler håndløper og rekkverk rundt "trappehull".

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

En av trappene fra terrasse mangler rekkverk.
Betongtrapp kjellerinngang mangler håndløper og rekkverk rundt "trappehull".

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Huset har overflater av eldre årgang/byggeår, noe lettere oppussing foretatt i senere tid.
Himlingsplater synes å være oppmalt flere ganger.
Laminatgulv kjøkken litt fuktskadet.
Gulv:
Belegg, parkett, laminat og betong/epoxy.
Vegger:
Malte veggflater og panel.
Kitchenboard over benk kjøkken.
Mye sprekkdannelser av murvegger i kjeller.
Himling:
Standard malte himlingsplater og panel.

Malt og ubehandlet listverk og foringer.
Stedvis gulvlister med misfarging/svertesopp i kjeller (fukt/saltutslag)

Det må generelt påregnes noe oppgraderinger av overflater for dagens krav til standard.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er registrert svertesopp på overflater.

Generelt overflater av eldre dato, som ikke tilfredsstiller dagens krav til overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må påregnes oppgraderinger av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



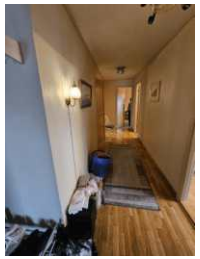


Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Huset har etasjeskiller med trebjelkelag og plate/tregulv over.
Betonggulv mot grunn i kjeller.
Noen rom i kjeller med tilfarergulv på betong.
Målt stikkprøver høydeforskjell med laser, over 15mm i stue, ellers mindre avvik.
Gulv i kjeller ikke vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Huset har peis med åpen innsats og sotluke i kjeller.
Elementpipe med heltrukket stål pipebeslag over tak.
Takstmannen kjenner ikke til at det foreligger noe pålegg/bruksforbud på pipe/peis.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Huset har hovedsakelig åpen mur mot terreng langs hele bakside og deler av sider mot front.
Påvist saltutslag, bølger i strie etter fukt/saltutslag og store sprekkdannelser i mur.
Misfarging/svertesopp på gulvlist påvist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

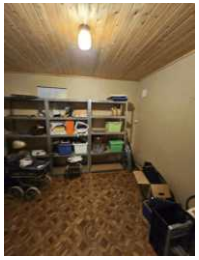
Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser, eventuell tiltak kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 **Innvendige trapper**

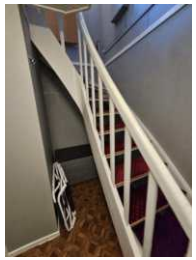
Huset har malt furu etasjetrapp og rekkverk fra byggeår.
Teppe lagt i trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 **Innvendige dører**

Huset har finerte dører fra byggeår + nyere furu fyllingsdører både ubehandlet og malte.
Finert Glassdør i gang.

Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000







VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Baderom med flislagt gulv uten oppkant vegg, 6mm Aqutile våtromsplater på vegg med siliconerte skjøter og hjørner, og standard himlingsplater.
Aquatile lagt helt ned mot gulvflis.
Badet inneholder wc, dusjkabinett og innredning med servant.
Slett gulv uten fall mot sluk. ingen oppkant ved terskel. Ikke gulvvarme.
Ventil i vegg og himling, ikke forsert avtrekk (vifte) eller tilluft ved terskel dør.
Ingen synlig membran løsning.
Veggovn.
Eldre slitt innredning, misfarging fug gulvflis, ikke synlig membran, slett gulv, mangler avtrekksvifte, usikkerhet rundt tetting rørgjennomføringer.
Baderom som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, verken når det gjelder tetthet, fall gulv, ventilasjon, funksjonalitet m.m.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fant ikke noe hensiktsmessig sted for hulltaking, derfor ikke hulltaking foretatt.
Målt med fuktindikator der det var hensiktsmessig både i rommet og tilstøtende rom.
Badet står uansett foran totalrenovering for dagens krav til standard.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fant ikke noe hensiktsmessig sted for hulltaking, derfor ikke hulltaking foretatt.
Målt med fuktindikator der det var hensiktsmessig både i rommet og tilstøtende rom.
Badet står uansett foran totalrenovering for dagens krav til standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerom fra byggeår med flislagt gul m/hulkil mot vegg, malte sponplater/stri på vegger og malt panel i tak.
Rommet inneholder skyllekar på vegg, eldre dusjkabinett , opplegg for vaskemaskin og 200l VV bereder.
OK fall mot sluk.
Ingen membran i sluk ved skyllekar.
Ventil i vegg og tak, mangler avtrekksvifte og tilluft ved terskel dør.
Sanitærutstyr og dusj av eldre årgang.
Vaskerom som ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet, ventilasjon og funksjonalitet.

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

Ingen membran i sluk ved skyllekar.
Ventil i vegg og tak, mangler avtrekksvifte og tilluft ved terskel dør.
Sanitærutstyr og dusj av eldre årgang.
Eldre veggovn, ikke gulvvarme.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Rommet har konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig og heller ikke mulig.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Huset har eldre Marbodal kjøkkeninnredning med eik fronter og laminat benkeplate.
Stål benkebeslag med 2 kummer.
Integrert oppv, kjøl, platetopp, stekeovn og micro.
Kitchenboard over benk.
Malt strie på vegger ellers.
Noe fuktskader på laminatgulv i kjøkkenområde påvist.
Kjøkkeninnredning fremstår ellers med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Noe fuktskader på laminatgulv i kjøkkenområde påvist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke behov for umiddelbar utbedring.
Naturlig å foreta utbedring samtidig med annen oppgradering av kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkeninnredning med eldre kjøkkenventilator og avtrekk ut.
Noe begrenset effekt.
Overgang til plastrør i skap, som ikke er godkjent løsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset effekt, og deler av avtrekksrør i plast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksrør bør byttes til godkjente type rør.
Vifte må påregnes byttes ifm annen oppgradering av kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport







SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår med malt mur/strie på mur vegger, terraflex epoxy på gulv og panel i tak.
Rommet inneholder wc og servant på vegg. Sanitærutstyr av eldre årgang.
Ventil i vegg, mangler avtrekksvifte og tilluft ved terskel dør.
Ingen oppvarming.
Bølger i murvegg under strie som tyder på saltutslag + misfarging på gulvlist.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Ventil i vegg, mangler avtrekksvifte og tilluft ved terskel dør.
Ingen oppvarming.
Bølger i murvegg under strie som tyder på saltutslag + misfarging på gulvlist.
Sanitærutstyr av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Toalettrommet må påregnes generell oppgradering.
I tillegg bør det undersøkes nærmere rundt fukt/saltutslag murvegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Huset har kobber vannrør fra byggeår.
Stengekran fra byggeår ved inntak gulv vaskerom.
Alder tilsier at det må påregnes oppgradering av vannrør og stengekran i løpet av kort tid.
Påvisning av stengekran mangler.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Huset har plast avløpsrør fra byggeår.
Mangler stakemulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Huset har naturlig ventilasjon via ventiler, åpningsvinduer og dører.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Huset har en luft/luft varmepumpe fra 2012, med innerdel i stue.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Huset har en 200l VV bereder fra 2001 plassert i vaskerom kjeller.
Mangler fast el-tilkobling med av/på bryter og avrenningsmulighet direkte på flisgulv.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• 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.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





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.

Huset har el-anlegg fra byggeår.
Noen synlig arbeid sannsynlig utført etter 1.1.1999, mangler dokumentasjon.
Sikringsskap med skrusikringer, og 50A hovedsikring (automatsikring).
Varmekabler på deler av gulv i kjeller, usikkert om disse fungerer.
Anbefales en utvidet e-kontroll av det elektriske 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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Ny ledning lys bryter kjeller.
   Hovedsikring byttet til automatsikring.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   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 På bakgrunn av el-anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder kun utvidet el-kontroll, som koster omtrentlig 15 000,-
Eventuelle utbedringer/påkostninger/oppgraderinger kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 0 Branntekniske forhold

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

Huset har tilstrekkelig med brannvarsler og brannslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er opplyst av rekvirent at område har leirholdige masser.
Dunderbygges av fuktig/bløt grunn rundt bolig og sprekker innvendig grunnmur.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Huset har drenering fra byggeår.
Stedvis synlig utvendig fuktsikring, stedvis noe under terreng.
Utvendig fuktsikring klemt mot mur med sløyflekter (ikke plast topplist), som vil råtne etter hvert.
Fuktig og bløt plen rundt bolig.
Usikker virkningsgrad på drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Stedvis synlig utvendig fuktsikring, stedvis noe under terreng.
Utvendig fuktsikring klemt mot mur med sløyflekter (ikke plast topplist), som vil råtne etter hvert.
Fuktig og bløt plen rundt bolig.
Usikkert virkningsgrad på drenering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat gjelder ny drenering og utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Tilstandsrapport









TG 3 Grunnmur og fundamenter

Huset har leca/lettklinkermurt grunnmur, utvendig pusset og malt over terreng.
Grunnmur oppført i område med leirholdige masser, som har ført til store sprekkdannelser og sprekker i mur, både ut og aller mest synlig innvendig.
Ifølge rekvirent er det foretatt noe utbedring av grunnmur i senere tid.
Her bør det uansett gjøres nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av grunnmur og vurdere hva tiltak som må/bør iverksettes.
Kostnadsestimat gjelder kun for en grundig vurdering av grunnmur og terreng rundt mur, eventuelle tiltak kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Lett skrånet sørvendt tomt, opparbeidet med flatt område gruset innkjørsel og parkering øvre side.
Plen etablert for øvrig med littbeplantning og busker.
Plen helt inn mot mur.
Lite fall tilnærmet flatt område øvre side mot mur.
Leirholdige masser som gjør terreng rundt bolig noe bløtt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Huset er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/202 m²

Enebolig: Bad, 3 Gang, Kjøkken, Vindfang, Stue, 4 Soverom, Garasje, 2 Bod, Kjellerstue, Vaskerom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 2 950 000

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	**2 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 950 000**

Markedsvurdering

Boligeiendom beliggende på Sandå/Neverdal i Meløy kommune.
Sørvestvendt tomt med gode sol og lysforhold. Flott sjøutsikt.
ca. 6 km til kommunesenteret Ørnes med de fleste fasiliteter, kjøpesenter, skoler og legesenter. Ørnes er også kommunikasjonssenter for anløp hurtigrute, hurtigbåt, buss og ferge.
Ca 2 km til dagligvarebutikk, skole og barnehage. Ca 15 km til industristedet Glomfjord.

Enebolig over 2 etasjer fra 1975, der noe oppgraderinger må påregnes.
Garasje tilknyttet bolig.

Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Steinbakken 1 ,8150 ØRNES 135 m²	1965	4 sov	14-04-2024	2 850 000	**2 850 000**		2 850 000	**21 111**
2	Spildervika 7 ,8150 ØRNES 153 m²	1980	3 sov	03-10-2024	3 150 000	**3 050 000**		3 050 000	**19 935**
3	Strandveien 26 ,8149 NEVERDAL 185 m²	1962	5 sov	22-08-2024	3 490 000	**3 150 000**		3 150 000	**17 027**
4	Strandveien 11 ,8149 NEVERDAL 138 m²	1964	4 sov	25-05-2023	2 350 000	**2 300 000**		2 300 000	**16 667**
5	Nyveien 35 ,8149 NEVERDAL 129 m²	1947	4 sov	18-04-2021	2 350 000	**2 080 000**		2 080 000	**16 124**
6	Spilderdalsveien 69 ,8150 ØRNES 170 m²	1975	2 sov	06-06-2023	2 150 000	**2 450 000**		2 450 000	**14 412**
7	Åsenveien 17 ,8149 NEVERDAL 130 m²	1974	4 sov	27-10-2020	1 870 000	**1 750 000**		1 750 000	**13 462**
8	Nyveien 7 ,8149 NEVERDAL 128 m²	1970	2 sov	19-10-2021	1 850 000	**1 700 000**		1 700 000	**13 281**

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 550 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 950 000**

Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

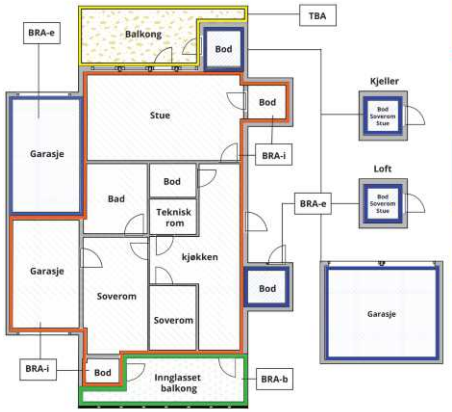
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	112			112	
Kjeller	90			90	
SUM	**202**				
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Gang m/trapp kjeller, Kjøkken , Vindfang , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Garasje	
Kjeller	Gang m/trapp, Bod , Bod 2, Kjellerstue , Soverom , Vaskerom , Toalettrom , Mellomgang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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	172	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Kåre Kildal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	51	39		0	1146 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsenveien 12

Hjemmelshaver
Bergli Almar Ferdinand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende på Sandå/Neverdal i Meløy kommune.
Sørvestvendt tomt med gode sol og lysforhold. Flott sjøutsikt.
ca. 6 km til kommunesenteret Ørnes med de fleste fasiliteter, kjøpesenter, skoler og legesenter. Ørnes er også kommunikasjonssenter for anløp hurtigrute, hurtigbåt, buss og ferge.
Ca 2 km til dagligvarebutikk, skole og barnehage. Ca 15 km til industristedet Glomfjord.

Adkomstvei

Avkjørsel fra FV17 inn på Åsen veien, videre ca 300 opp Åsenveien til avkjørsel direkte inn på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånet sørvendt tomt, opparbeidet med flatt område gruset innkjørsel og parkering øvre side.
Plen etablert for øvrig med littbeplantning og busker.
Utsiktstomt som ligger åpent til med gode sol og lysforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei

Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL
Gnr 51 - Bnr 39
1837 MELØY

Halsa Bygg AS
Dalheimveien 2
8178 HALSA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

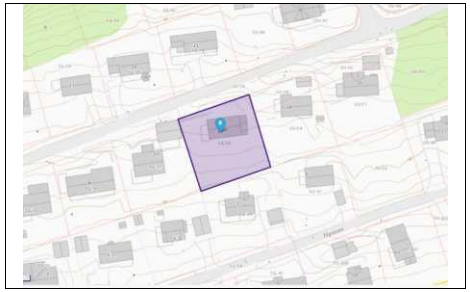
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/RB1073

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Andre bilder



MELØY kommune

Adresse: Gammelveien 5, 8150 ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato: 16.01.2025

Kommunale gebyrer

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av abonnement og forbruksgebyr.

☐ Eiendommen har vannmåler, og faktureres utfra et forventet forbruk. Vannmåleroppgjør kjøres i desember, endelig årsoppgjør kommer på første faktura etter årsskifte.

☒ Eiendommen har ikke installert vannmåler, forbruksgebyrene beregnes utfra areal.
BRA for denne boligen ble fastsatt utfra kartdata til 102 m2. Dette er sansynligvis feil, og vl bli rettet opp iløpet av 2025.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp	Kommentar
Vann	7550,98	
Avløp	3756,21	
Septiktømming		
Feiing	439,15	
Eiendomsskatt	1993,-	Dette er årsbeløpet for 2024. Skattesatsen vil øke fra 1 til 2 promille i 2025.

(Alle priser er inkl. 25 % m.v.a.)

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kundesenter

Dato: 16.01.2025

Telefon: 75507550

E-post kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1837.51.39.0.0

Adresse: Åsenveien 12, 8149 Neverdal

Eierkontakt: Bergli Almar Ferdinand

Renovasjonsavgifter for år 2025: **kr 5 953,02**

Total utestående restanse **kr -**

Restansen utgjør Faktura for . termin 2024 har forfall:

Kidnummer:

Kontonummer:

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20 februar, 20 mai, 20 august og 20 oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av

MELØY kommune

Adresse: Gammelveien 5, 8150 ØRNES

Telefon: 75 71 00 00

E-post: postmottak@meloy.kommune.no

Utskriftsdato: 16.01.2025

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1837	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Åsenveien 12, 8149 NEVERDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒

Kommentarer:	

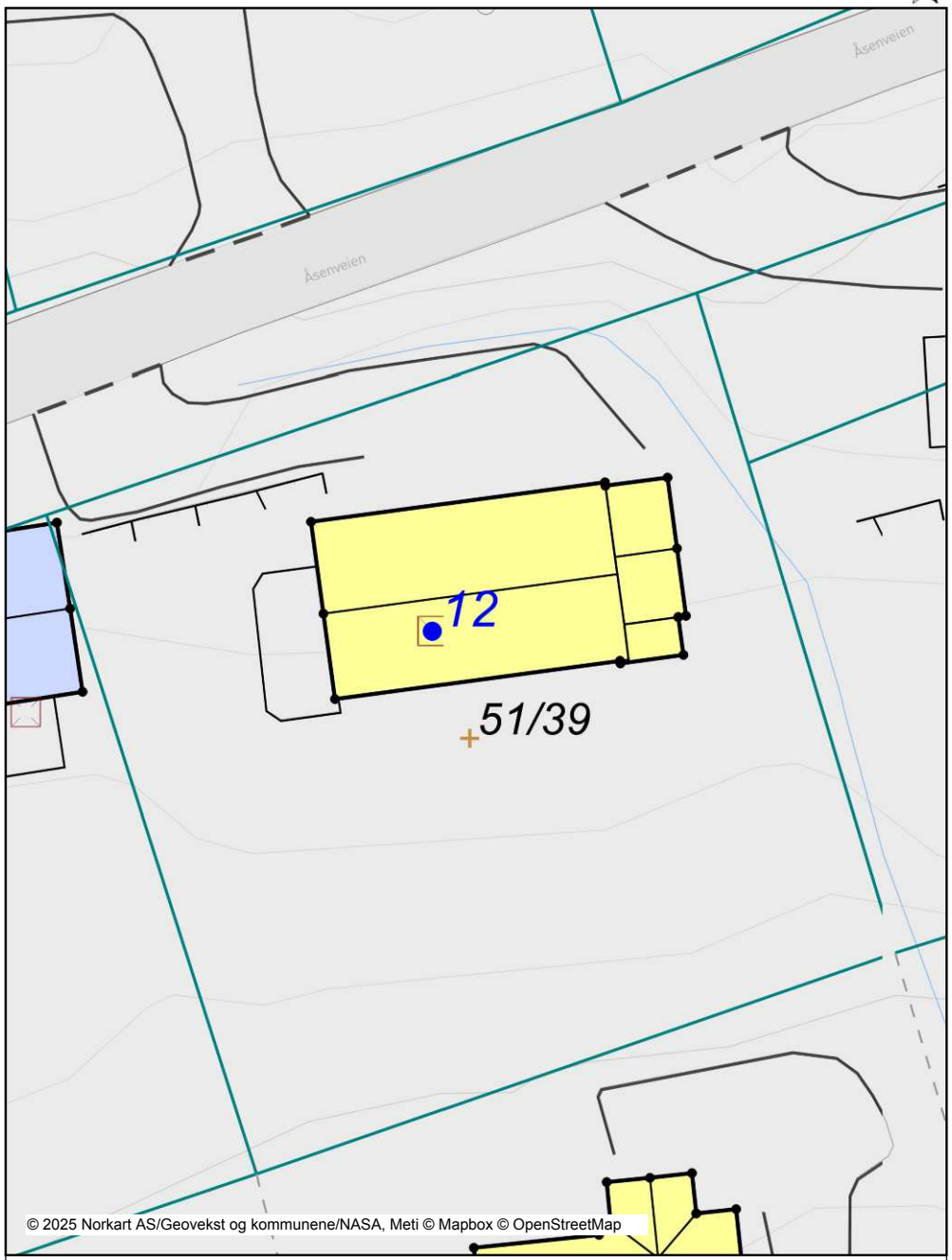
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gnr. 51/39

Dato: 16.01.2025 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 33N

N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Veg

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 30 cm

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Tatt i bruk (i matrikkelen)

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1837 - MELØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	16.01.2025 kl. 14:39
Gårdsnummer:	51	Produsert av:	Julie Meghedi Orbelians - Meløy
Bruksnummer:	39	Attestert av:	Meløy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FRYDENLUND
Etableringsdato:	04.12.1974
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 51 / 39	1 146 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierf

Rolle	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	BERGLI ALMAR FERDINAND			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7414899	444684		1 146 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling 04.12.1974

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 51/1	−1 263
Mottaker	1837 - 51/39	1 263

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Åsenveien	4002	12			Grunnkrets	0113	Sandå	Nei
						Stemmekrets:	4	Neverdal	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010501	Fore og Meløy	
				7414904	444682	Postnr.område:	8149	NEVERDAL	
						Tettsted:	7664	Eidbukta	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 594 964
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7414904 Øst: 444682
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

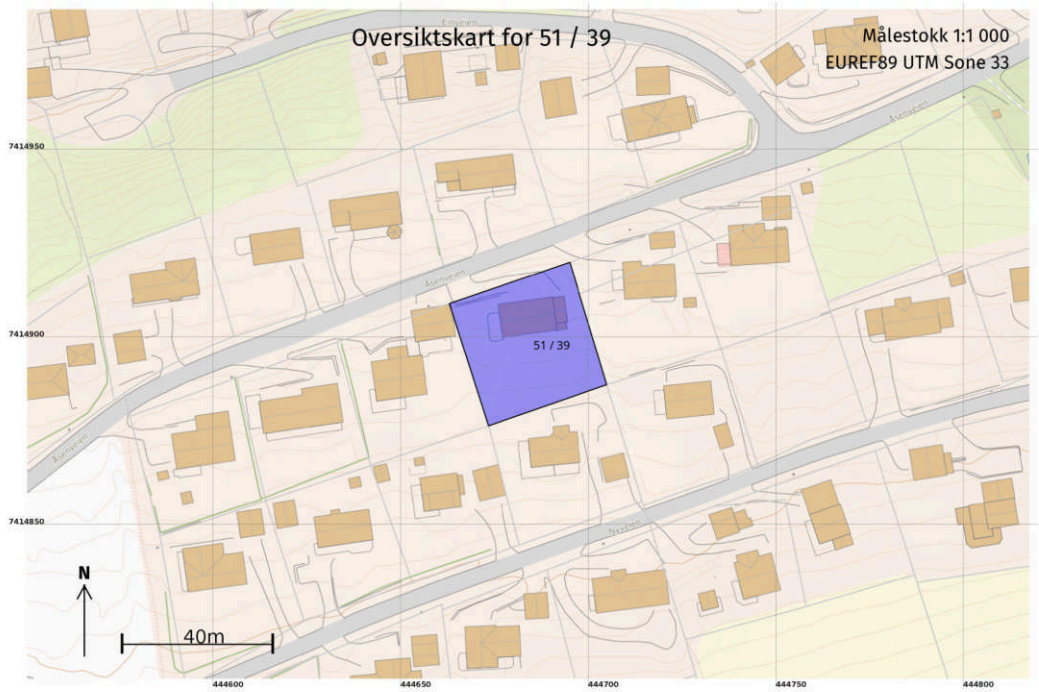
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Bruksareal bolig:	202	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	202	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			
Alternativt areal:	17			
Alternativt areal 2:	0			

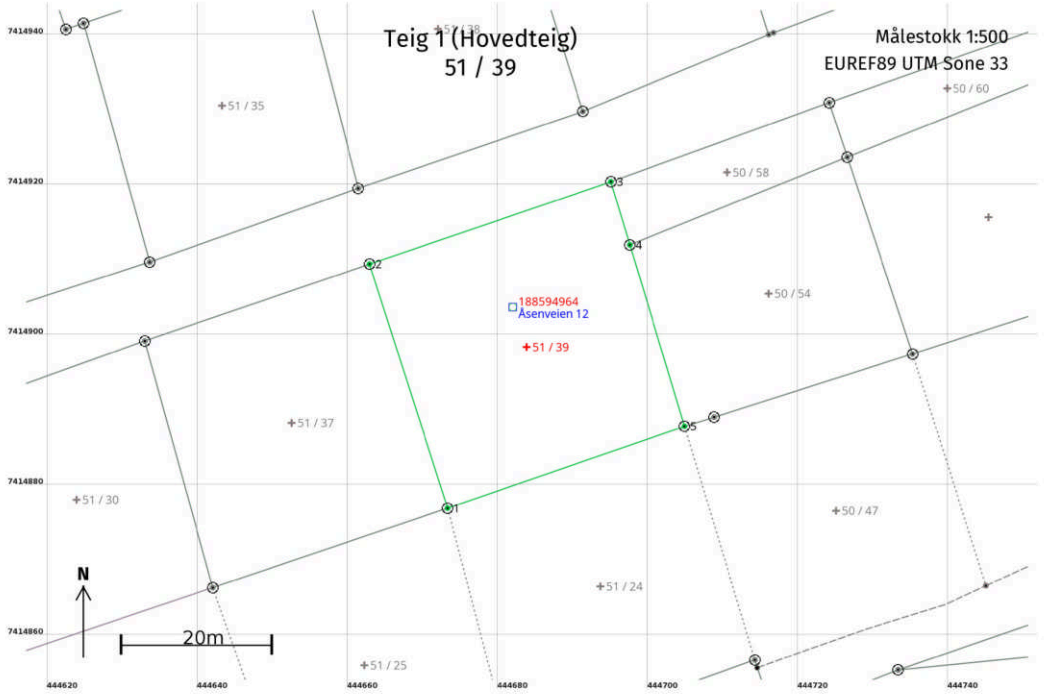
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	112	0	112	0	0	0	17	0
U01	0	90	0	90	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4002 Åsenveien 12	H0101	Bolig	0	0		0	0	51/39





Areal og koordinater

Areal: 1 146 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7414899 **Øst:** 444684

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7414877,23	444673,31	34,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7414909,73	444662,92	33,95	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7414920,69	444695,05	8,77	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7414912,29	444697,58	25,22	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7414888,14	444704,86	33,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

ÅSENVEIEN 12

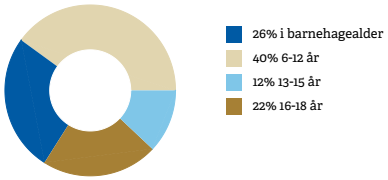
OFFENTLIG TRANSPORT

Eidbukt gartneri Linje 200, 432, 436	**4 min** 0.3 km
Bodø lufthavn	**1 t 51 min**

SKOLER

Neverdal Enspire skole (1-10 kl.) 106 elever, 12 klasser	**4 min** 2.7 km
Spildra skole (1-7 kl.) 204 elever, 14 klasser	**6 min** 4.4 km
Ørnes skole (8-10 kl.) 102 elever, 12 klasser	**7 min** 5 km
Meløy videregående skole - Avdeling ... 120 elever, 5 klasser	**7 min** 4.8 km
Meløy videregående skole	**16 min**

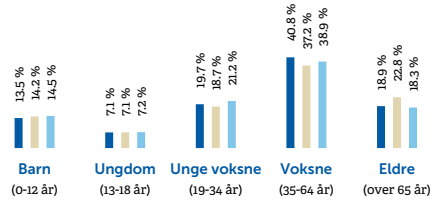
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sandå	355	162
Kommune: Meløy	6 214	3 339
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Utsikten barnehage (0-5 år) 92 barn	**4 min** 2.7 km
Reipå barnehage (1-5 år) 39 barn	**15 min** 12.7 km
Glomfjord barnehage (1-5 år) 47 barn	**17 min** 14.5 km

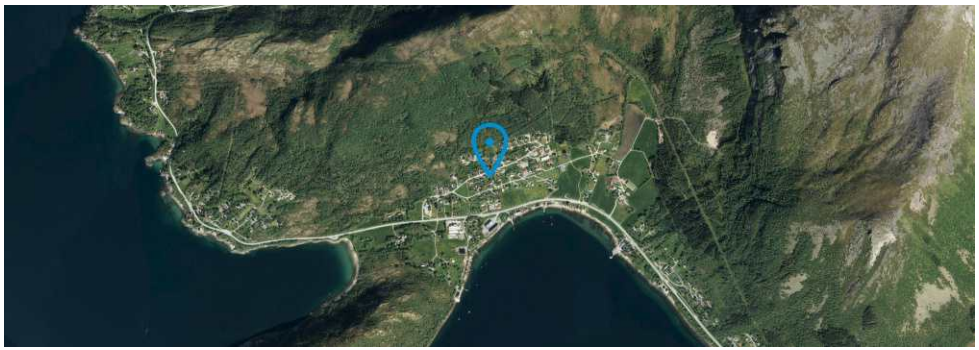
DAGLIGVARE

Spar Ørnes PostNord	**8 min** 6.3 km
Coop Extra Ørnes	**8 min**

SPORT

Eibukt/Sandå balløkke og akebakke Ballspill	**2 min** 0.2 km
Neverdal Aktivitetshall, fotball	**5 min** 2.8 km
Meløy Sol- og Treningssenter	**4 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

(2)

Almar Bergli
8163 Neverdal

Dato 10/12 1985
Jnr. 1063
Ark. 511

Meløy Kommune
Teknisk Etat
8150 Ørnes

ref. Meløy Bygningsråd Sak 36/86

MELDING OM ENDRING AV BYGNING

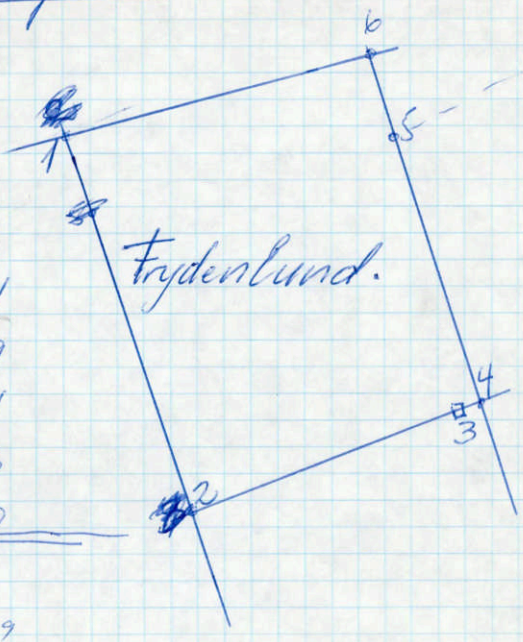
Undertegnende vil med dette melde om endring av bygning på eiendommen Frydenlund - tomt nr 5 Sandå/Eibukt g.nr. 51 i Meløy Kommune.
Endringen består i at carport med direkte tilknytting til bolighuset ombygges til garasje. Utvendig kledning blir av samme type som huset forøvrig. Innvendig kledning blir gipsplater.
Jeg håper denne melding tilfredsstiller gjeldende forskrifter og antar at arbeidene vil kunne avsluttes innen årsskiftet.

Neverdal 9 des. 1985

Med hilsen
Almar Bergli

Almar Bergli

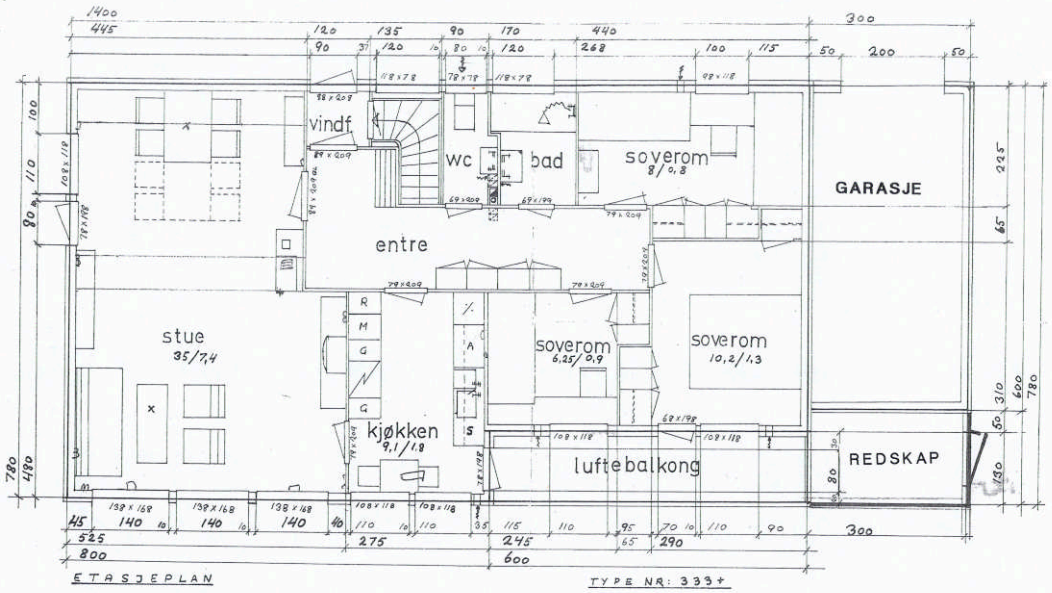
Pkt.	X	Y
1	6746,54	17188,42
2	6714,19	-199,31
3	6725,29	-229,79
4	6725,59	-230,71
5	6749,63	-223,06
6	6757,99	-220,40



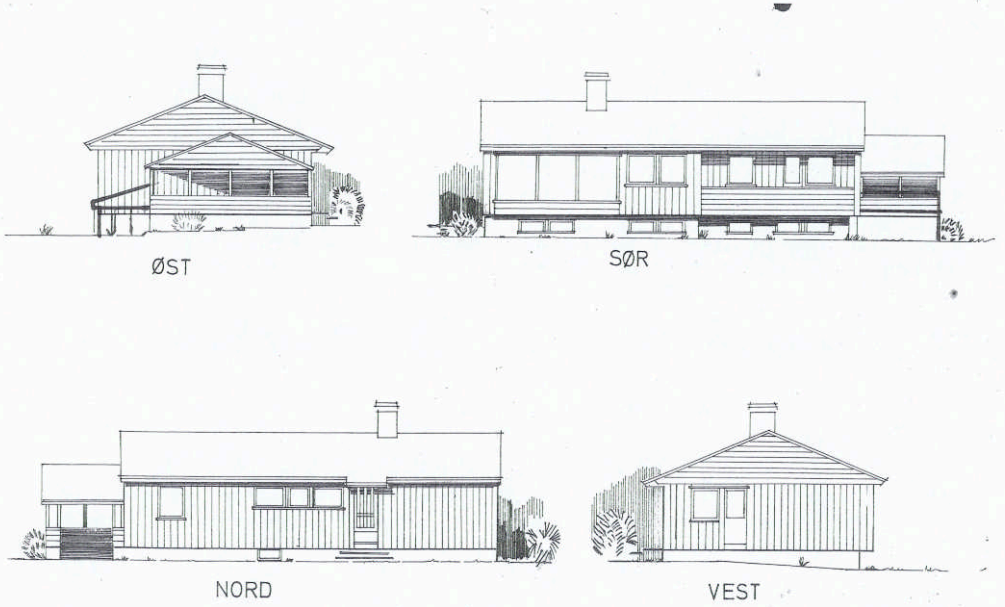
L_{1-2} = 34,13 ⌀ = 179,33 g
L_{2-3} = 32,44 ⌀ = 277,77 g
L_{3-4} = 0,97 — " —
L_{4-5} = 25,23 180,39 g
L_{5-6} = 8,77 — " —
L_{6-1} = 33,97 78,11 g

Areal: $\frac{X_1+X_2}{2}(Y_2-Y_1) + \frac{X_2+X_4}{2}(Y_4-Y_2) - \frac{X_1+X_6}{2}(Y_6-Y_1) - \frac{X_2+X_4}{2}(Y_4-Y_2)$ =

21613,32 + 69507,85 − 73353,57 − 21004,55 = 1263,05 m²



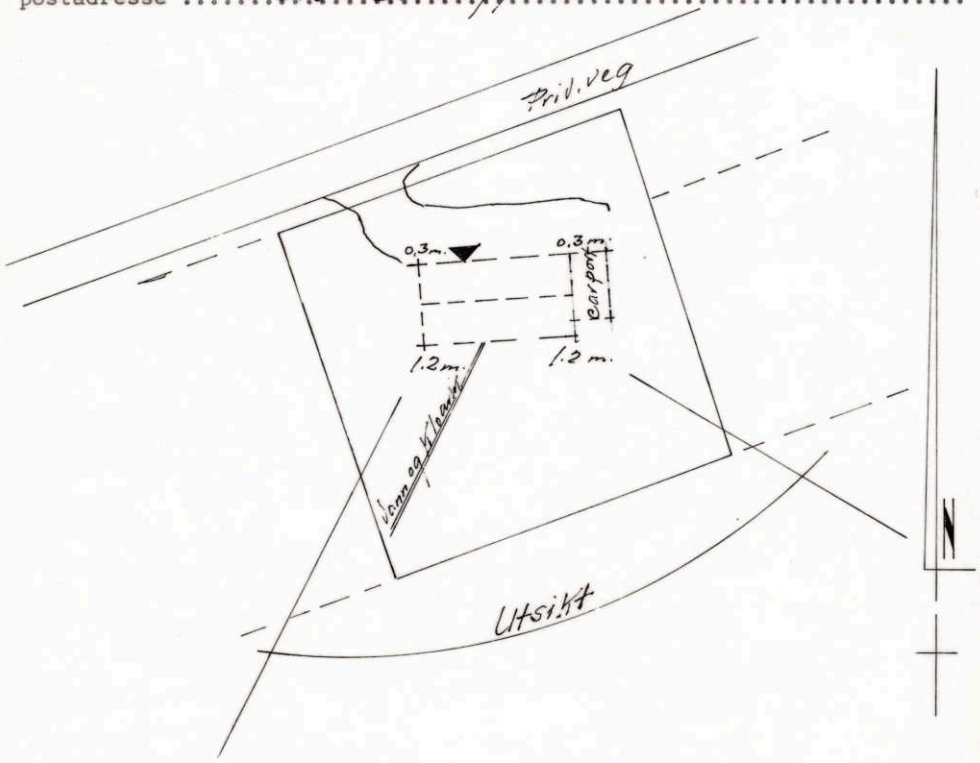
M 199/05



M 199/05



SITUASJONSPLAN for tomt nr. 5 vei ..... nr. .....
byggefelt ..... Sandøy .....
g.nr. 51 .... byggekommune .... Meløy .....
mål .. 1:1.500 .... b.nr. .....
navn ..... Almar Berg .....
postadresse ..... 8160 Glomfjord .....

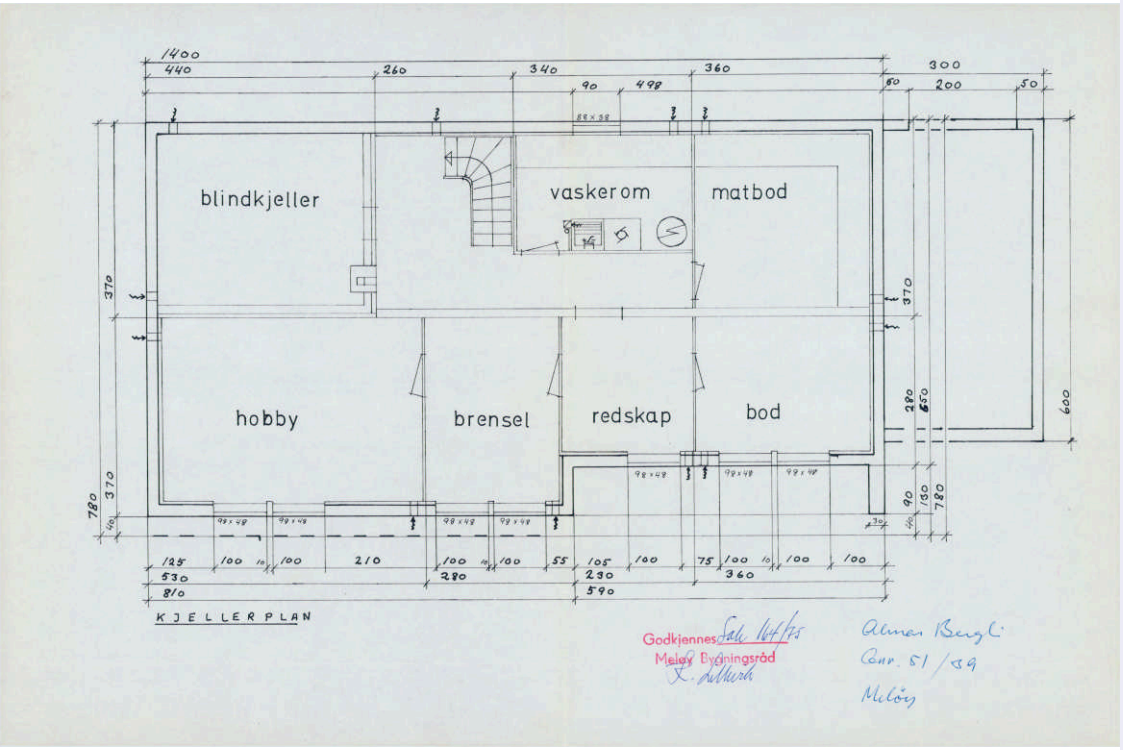


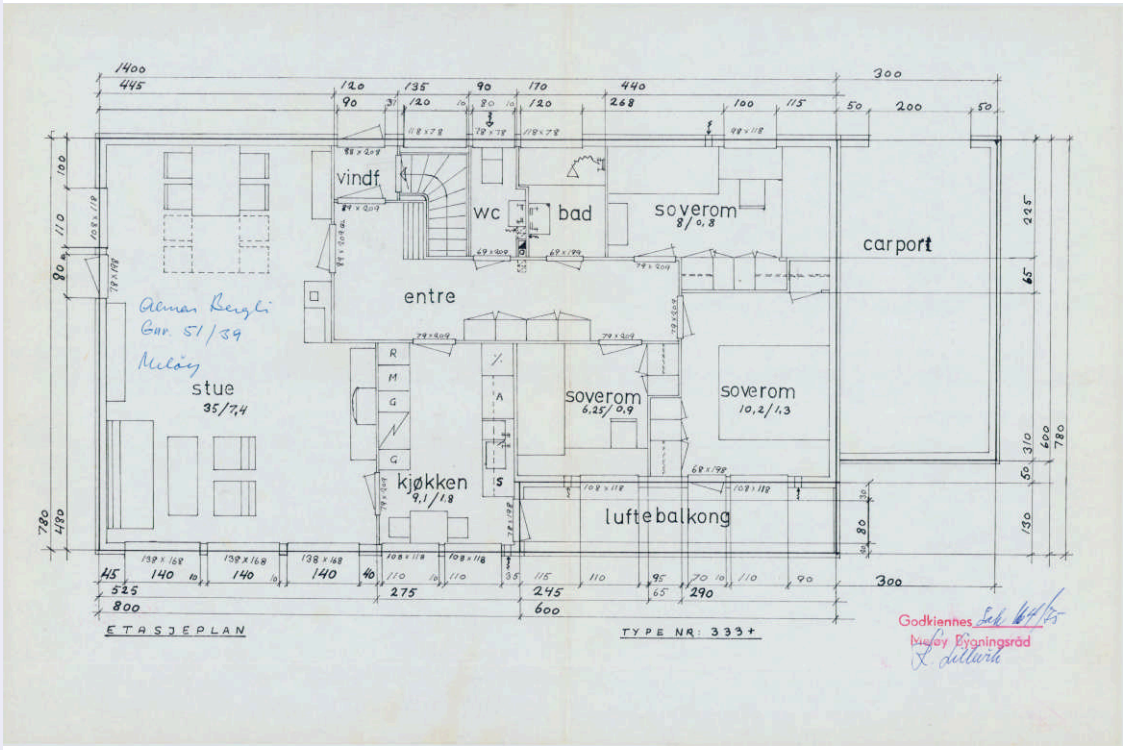
29/-75

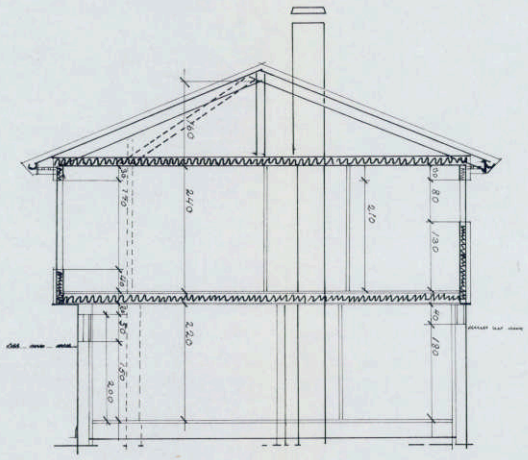
Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK. Oslo mai 1966.


blindkjeller
vaskerom
matbod
hobby
brensel
redskap
bod
KJELLERPLAN
Godkjennes
Melöy Bygningsråd
Almar Bergli
Gnr. 51/39
Melöy

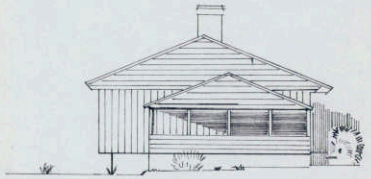

vindf
wc
bad
soverom
8/0,8
carport
entre
stue
35/7,4
kjøkken
9,1/1,8
soverom
6,25/0,9
soverom
10,2/1,3
luftebalkong
ETASJEPLAN
TYPE NR: 333+
Almar Bergli
Gnr. 51/39
Melöy
Godkjennes
Melöy Bygningsråd



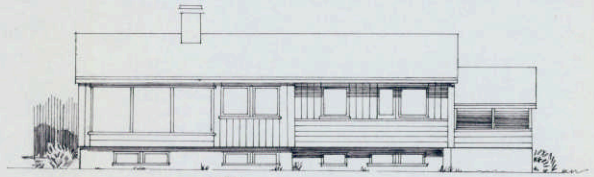
SNITT

Almar Bergli
Gnr. 51/39
Meløy

Godkjennes Sak 44/75
~~Meløy Byggingsråd~~
K. Dillevik

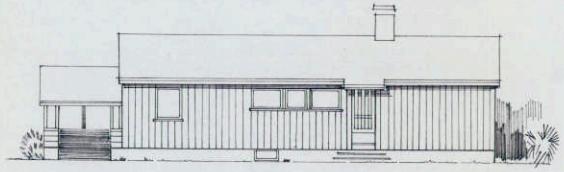


ØST

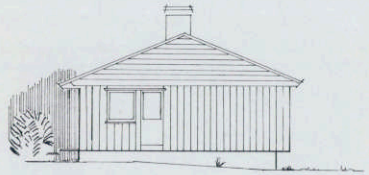


SØR

Almar Bergli
Gnr. 51/39
Meløy



NORD



VEST

Godkjennes Sak 44/75
Meløy Byggingsråd
K. Dillevik

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sandå, Neverdal.		51	39	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	31.7.75	dato 12.9.75 sak 164/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Almar Bergli	Glomfjord.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
------"-----	----"----	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Harald Myrvoll	Ørnes.	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Ørnes, den 27.11.75

Meløy Bygningsråd
for bygningssjefen
Rolf Lillevik

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ byggekontrollør.
- ☐

KFS-blankett 5-007-02.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2127 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

MØTEBOK

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
MELØY	BYGNINGSRÅD	FORMANNSKAPSSALEN	12. sept. 1975.

Sak nr.

164/75: Almar Bergli, Glomfjord, søknad om byggetillatelse for oppføring av enebolig på gnr. 51 bnr. 39 på Sandå.

Forslag til vedtak:

Søknaden godkjennes på vilkår av at gjeldende lover og forskrifter følges.
Overflatevann må tas hånd om bortledes på en tilfredsstillende måte.
Før byggetillatelse kan gis, må ansvarshavende oppnevnes og godkjennes.

Vedtak:
Bygningssjefens forslag vedtas.

Sign Rett utskrift bekreftes:
Britt K. Johansen

Utskrift sendt til

Nr. 58 Enerett Sem & Stenersen i Oslo 11-64.

MELØY KOMMUNE

PLAN OG UTVIKLINGSAVDELINGEN

PLAN/ DETALJ - BYGGESAK

Dato	03.11.2005
Arkivsaksnr.	05/01766
Arkivkode	L42
Objektkode	GNR 51/39
Vår ref.	015333/05
Deres ref.	
Byggesaknr.	***M-0199/05***

Almar Bergli
Åsenveien 12

8149 NEVERDAL

Svar på melding om tiltak

Melding er mottatt her 18.10.2005.

Gjelder: *Redskapsbod som tilbygg til enebolig*
Areal: *Bebygd areal: 5,4m², bruksareal: 5m²*
Byggested: *Åsenveien 12, gnr. 51 bnr. 39*
Tiltakshaver: *Almar Bergli*

Vilkårene for å behandle saken i henhold til plan- og bygningsloven § 86a er etterkommet.

KOMMENTAR
I henhold til plan- og bygningsloven § 86a har byggesakskontoret ingen merknader til meldingen. Følgende må etterkommes:

- Behandlingsgebyret må betales innen 2 uker.
- Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet ***igangsettes*** og når det er ***ferdig***.

Med hilsen

Dagfinn Stavdal
Plan- og utviklingssjef

Hallgeir Elnan
byggesaksbehandler

Kopi: Ligningskontoret i Meløy, Kystveien 4, 8150 Ørnes

Postadresse
Postboks 214
8151 Ørnes

Telefon 75 72 15 00
Telefaks 75 72 15 71
E-post plan.drift@meloy.kommune.no

Saksb. Hallgeir Elnan
Telefon 75 72 15 83
E-post

Matrikkelrapport **BYG0011**
Kommune: 1837 MELØY

Bygg

Koordinatsystem:
23 - EUREF89 UTM Sone 33

Utvalgskriterier for rapporten

Bestående bygg:	Ja	Utgåtte bygg:	Nei		
Bygninger:	Ja	Bygningsendringer:	Ja	Fredede bygninger:	Alle
Bygningsnr:		Løpenr:			
Bygningstyper:					

Adresse

Adressekode:		Adressenavn:		Nr:	
Bruksenhetsnr:		Tilleggsnavn:			

Bokstav:		Uten bokstav:	Alle				

Matrikkelenhet

Gnr:	51	Bnr:	39	Fnr:	Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:			
Etternavn:		Fornavn:	

Bygningsstatus

Nåværende:			
Tidligere:			
I periode fra:		til:	

Søkevindu

Øst:		Nord:	
Øst:		Nord:	

Subrapporter

Etasjer:	Ja	Bruksenheter:	Ja	Tiltakshavere:	Ja
Kontaktpersoner:	Ja	Hjemmelshavere:	Ja	Kulturminner:	Ja

Matrikkelrapport BYG0011 — **Bygg** — **Koordinatsystem:** 23 - EUREF89 UTM Sone 33

Kommune: 1837 MELØY

Bygningsnr	Løpenr	Endrings-kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
188 594 964			Tatt i bruk	111 Enebolig		1	202	0	202	0	0	0

Datoer:	Rammetillatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
							7414904	444682	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Bruttoareal Bolig	Bruttoareal Annet	Bruttoareal Totalt
Hovedetasje	1	1	112.0	0.0	112.0	0.0	0.0	0.0
Underetasje	1	0	90.0	0.0	90.0	0.0	0.0	0.0

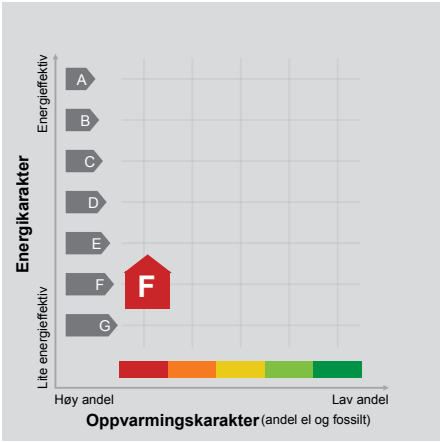
Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	0	0		0	0	4002 Åsenveien 12	1837 - 51/39

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	110542	BERGLI ALMAR FERDINAND			1 / 1

ENERGIATTEST

Adresse	Åsenveien 12
Postnummer	8149
Sted	NEVERDAL
Kommunenavn	Meløy
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188594964
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75351
Dato	04.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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

Boligkjøperforsikring

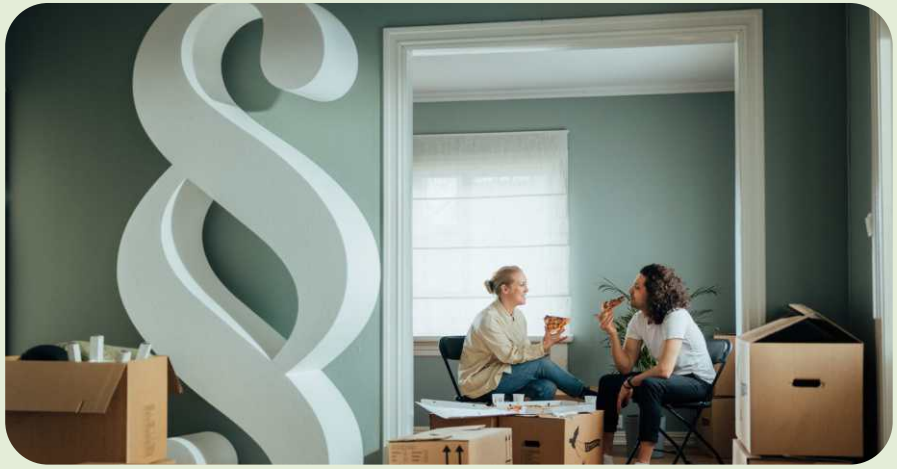
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

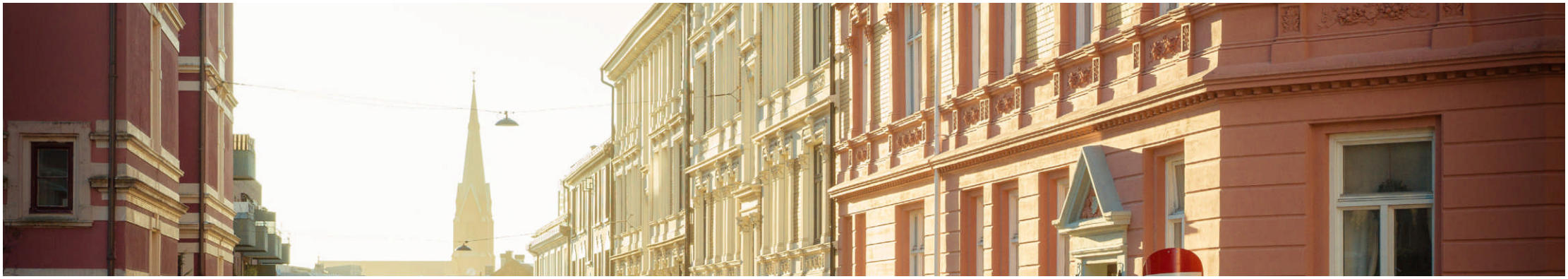
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

Notater

Notater

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: 23250004 / Jakob Gosvig Johansen, tlf. 993 82 100
Åsenveien 12, 8149 Neverdal.
Gnr. 51, Bnr. 39, Meløy 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 ◯

HELP 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 13 900,- 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: 23250004
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.04.2025

Jakob Gosvig Johansen
Eiendomsmegler

993 82 100
jakob.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no