

Velkommen til

Styvan 7, 8764 Lovund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Styvan 7
8764 Lovund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 100 000,-
Omkostninger	kr	178 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 278 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2020
Etasje	1
BRA/BRA-i	185 / 144 m²
Soverom	3

Energimerke B

Velkommen til Styvan 7!

Denne praktfulle eneboligen fra 2020 kombinerer moderne arkitektur, gjennomtenkte løsninger og en beliggenhet som virkelig må oppleves. Her får du et hjem der kvalitet, funksjonalitet og estetikken står i perfekt balanse - alt samlet på ett plan for maksimal komfort og brukervennlighet.
Fra øyeblikket du ankommer, møtes du av et stilrent uttrykk, flotte utearealer og en tomt som ligger luftig til med brede horisonter og betagende utsikt. Her bor man fredelig, solrikt og samtidig nært alt man trenger i hverdagen.

Store vindusflater slipper dagslyset generøst inn og skaper en flott forbindelse mellom inne- og uterom. Den åpne planløsningen binder kjøkken, spisestue og stue sammen i en romfølelse som både er sosial, fleksibel og elegant.

Innvendig er materialvalgene moderne og tidløse. Alt ligger til rette for en hverdag med minimalt vedlikehold og maksimal trivsel.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

+47 950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Styvan 7, 8764 Lovund

Registerbetegnelse
Gnr. 1, Bnr. 241, Lurøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 100 000,-
Omkostninger	kr	178 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 278 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 295 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 177 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 178 590,- 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 9 867,- pr. år 2025
De kommunale avgiftene fordeles slik:
Vannavgift kr 6 045

Kloakkavgift kr 3 022
Feiing kr 800
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 993,- pr. 2025
Husholdningsrenovasjon. 4 terminer pr. år.

Tømming av septik kr 3 682 pr. tømming. Tømmefrekvens 2 - årlig.
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: 144 m²
BRA - e: 41 m²
BRA totalt: 185 m²
TBA: 102 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligen: BRA-i 144 kvm, BRA-e 28 kvm og TBA 102 kvm
Uthus: BRA-e 13 kvm

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 i garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 075 m² på eiet tomt.
Tomten er i all hovedsak å betrakte som ei naturtomt med lyng, steiner og berg. Gruset innkjørsel og gårdsplass. I tillegg er det rundt deler av boligen, spesielt mot vest og sør, anlagt duk med småstein/pukk/shingel som toppdekke.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelkartet.

Byggeår
2020 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning.
Entrè, mellomgang, teknisk rom/bod, bad/wc, bad/wc/vaskerom, 3 soverom, kjøkken, stue og spisestue.
I tillegg er det garasje med bod i bakkant og ca. 20 kvm loft.

Det er også et uthus på 13 kvm.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Dette inkluderer også den fasadeendringen som er gjort ifm. inngangspartiet hvor det takoverbygde inngangspartiet ble lukket med en vegg mot nordvest, samt den om lag 102 m2 store terrassen som
strekker seg rundt tre fasader.

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger av uthuset. Men uthuset er uansett unntatt søknadsplikt slik det fremstår mht. størrelse og plassering.

Standard
Boligen oppfyller kriteriene i TEK17 §14 fullstendig kontroll, dette iht. fremvist dokumentasjon av kontrollberegning i henhold til NS 3031:2014.
Boligen er bygd i ca. 2020 og har liten bruksslitasje. Normalt vedlikehold er derfor ikke påkrevd med det første.

KJØKKEN
Gulv er tekket med parkett. Vegger er tekket med malte flater (plater).
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med slette fronter. Laminerte benkeplater. Innredningen har bar-løsning. Integrert Bora induksjonstopp, 2 stk. steikeovner og vinskap.
Kjøkkeninnredningen er av merket Sigdal.
Oppvaskkum og skyllekum av silgranit med ett -greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin. Quooker kokende vann rett fra springen.
Komfyrvakt over koketoppen og lekkasjesikring i skroget under
oppvaskkummen.
Koketopp med integrert ventilator med kullfilter. Avtrekk med kullfilter er valgt for å ivareta trykkbalansen i boligens balanserte ventilasjonssystem. Dette er en vanlig og anbefalt løsning i nyere hus, for å unngå redusert energieffektivitet og ubalanse i ventilasjonsanlegget. Løsningen fungerer etter hensikten, og det er
ikke registrert lukt- eller fuktproblemer. TG1 settes, selv om løsningen avviker fra NS 3600s krav om avkast til friluft.

BAD/WC
Våtrommet er fra byggeår (2020). Dokumentasjon fremvist.
Vegger er tekket med våtromsplater. Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med fliser. Linjesluk av plast inne i dusjnisjen.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Dusjnisje med veggmontert blandebatteri og dusjvegg av glass.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Laminerte skrog med slette fronter. Speil med integrert belysning over servanten.
Våtrommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig
ventilasjon via luftespalte under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende bod/ teknisk rom.

BAD/WC/VASKEROM
Våtrommet er fra byggeår (2020). Dokumentasjon fremvist.
Vegger er tekket med våtromsplater. Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med fliser. Linjesluk av plast inne i dusjnisjen.
Servant med ett-greps blandebateri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjnisje med veggmontert blandebatteri og dusjvegg av glass.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Laminerte skrog med slette fronter. Speilskap over servanten.
Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med 1-stavs eikeparkett, laminat og fliser.
Misfarging/flekker på det ene soveromsgulvet, samt i spisestuen.
Vegger er tekket med malte walls4you veggplater. Stedvis synlige skjøter i veggplater. Himlinger er tekket med malte takplater av spon.

Vannledninger:
Boligen har vannrør av kobber og plast (rør i rør). Fordelerskap og innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom. To utvendige frostsikre kraner.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Luftingen av kloakken blir ledet ut over tak. Det er ikke etablert noe stakepunkt på avløpsanlegget.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit plassert i teknisk rom.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder av merket Oso på 194 liter og 2000 watt fra 2020, plassert i teknisk rom.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert i teknisk rom m/ automatsikringer. Måler montert i utvendig skap.

Branntekniske forhold:

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

TG 2
Utvendig
- Taktekking: Det er avvik: Skumtetningslist har stedvis løsnet i kilrenner.
- Vinduer: Det er avvik: Stedvis er det utvendig forsøkt tettet med tettemasse ved overgang beslag-kledning. Sår/skade i tettepakning på vinduet på bad/wc/vaskerom. Den ene vrideren på vinduet på bad/wc "låser" seg ikke i låsebeslaget som er montert i karmen.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Manglende terrassedekke ved den ene trappen (se bilde).

Innvendig
- Isolert garasje inntil boligen: Det er avvik: Åpen isopor ved port.
Garasjen mangler ventilasjon.
- Tekniske installasjoner, vannledninger: Det er irr på rør. Det er irr på kobberrør ved vanninntaket. Det er plassert et fordelerskap bak

innredningen/servanten på bad/wc/vaskerom. Dette hindrer adkomsten til fordelerskapet.
- Tekniske installasjoner, Ventilasjon: Det er avvik: Det er ikke blitt utført service på ventilasjonsanlegget etter at det ble satt i drift. Filter har blitt skiftet årlig av nåværende eiere.
- Våtrom, Bad/wc, Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Våtrom, 1. etasje, Bad/wc, Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom, 1. etasje, Bad/wc/vaskerom, Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Bygget vindfang foran inngangsdør.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Bygget utvendige terrasser.
2. Hvilket år ble jobben fullført: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Isolert tak og vegger i garasje.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende: Ja
Har du opplevd at dette har vært ustabilt: Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2024
Firmanavn: Elektro Helgeland
Beskrivelse av arbeidet: Montert lader for elbil innvendig i garasje.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Ja
Vet du om det feil eller skader ved 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: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Bygget uisolert utebod.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Boligen
Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nordvest og sørøst. Taket er utvendig tekket med profilerte takpanner av stål av typen Powertekk
Nordic.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av isolert bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har katteluke.
Terrassedør, stue: Takoverbygget malt to-fløyet terrassedør med 3-lags isolerglass. Rust i enkelte stifter i dørbladet.
Terrassedør spisestue: Takoverbygget malt enkel terrassedør med 3-lags isolerglass.

Balkonger/terrasser:
Delvis takoverbygget terrasse på til sammen 102,4 m2. Liggende rekkverk med rekkverkshøyde på 105 cm. Konstruksjon av impregnert trevirke. Trapper fra terrassen og ned til terreng/naturtomt.

Uthus
Bjelkelag av tre fundamentert på søyler av tre på fjell og søylesko.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Beliggenhet
Lovund er ei øy og et lite lokalsamfunn med om lag 500 innbyggere ytterst på Helgelandskysten i Lurøy kommune. Lovund har et yrende
næringsliv og er et populært feriemål i sommerhalvåret blant reisende fra hele verden.
Av hovednæringer/arbeidsplasser kan blant annet nevnes; Nova Sea AS, Lovundlaks AS, Pelagia AS, Aminor AS, Atlantic Styro AS, Lovund Tourist AS, Lovundskyss AS, Lovund Bedrifts Service AS, Kystinkubatoren AS, Lovund skole, Lovund barnehage, Lovund omsorgssenter (tunet),
Stranden Global AS (Joker matbutikk) m.fl. I tillegg finnes barne- og ungdomsskole, barnehage og alderstun m.m. På Lovund er det også et rikt fritids- og kulturtilbud, og blant annet kan nevnes; idrettsanlegg, flerbrukshall, squashall, golfsimulator, treningsstudio m.m.
Respektive eiendom ligger med fritt utsyn utover havet mot nordvest, nordøst og inn mot bukta i sørøst. I sommerhalvåret går midnattssola
"ned" bak Træna/Dørvær/Selvær, noe som tilsier at man fra eiendommen har panoramautsikt til.
Fra eiendommen er det direkte adkomst til utmarka i nord og vest (Lundvollen og lundeura, "Heirsan", Vassvika, Hestvika, m.fl. steder.

Fra eiendommen er det nærhet og gangavstand til alle fasiliteter på øya, deriblant barne- og ungdomsskole, barnehage, flerbrukshall, matbutikk, Hamnholmvalen Amfi m/ sandstrand, hotell/restaurant, Emaus Pub & Spiseri samt ferje- og hurtigbåtkai som har flere anløp til fastlandet hver eneste dag. Det er også gangavstand til de mange og veletablerte arbeidsplassene på øya.

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

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
Boligen har ferdigattest datert 11.06.2021. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke krav til ferdigattest på uthuset.

Oppvarming
Gulvvarme: Vannbåren varme i samtlige gulv, dette for utenom i
soverommene.
Fordelerstokker plassert teknisk rom. El-kasset av typen Vaillant eloblock Ve 9 /14 Eu I, 9 Kw, montert i teknisk rom.

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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
Reguleringsplan for `Nordre Lovund`
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse, område BF 6 i reguleringsplanen.

Info fra kommunen: Eiendommen er registrert med Enebolig og ved salg skal den annonseres som dette. Hvis ny kjøper ønsker endret arealbruk, f.eks. til fritidsbolig, må det søkes dispensasjon fra planen om dette. Se vedlegg fra kommunen som ligger i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Privat stikkvei fra offentlig vei.
Det er ingen årlige kostnader knyttet til den private veien da kommunen besørger vedlikehold som brøyting og strøing, opplyser eier.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.
Eiendommen har privat avløp med septiktank.
Septiktanken tømmes av kommunen, normalt annet hvert år.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 760 164,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 040 654,-.

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

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

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

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

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte 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
Lisbeth Jannecke Johnsen og Inge Karoliussen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1536
Dato: 19.04.1999
Bestemmelse om veg
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
Prosentprovisjon med 0,9 % av kjøpesum (inkl. mva).(min. kr. 63 000)

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (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.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 31-01-2026 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst 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 31.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 16.12.2025
Energiattest, datert 27.01.2026
Bygningstegninger, datert 27.05.2019
Ferdigattest, datert 11.06.2021
Matrikkelrapport, datert 19.12.2025
Kommunale opplysninger
Tinglyste erklæringer, datert 19.04.1999
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

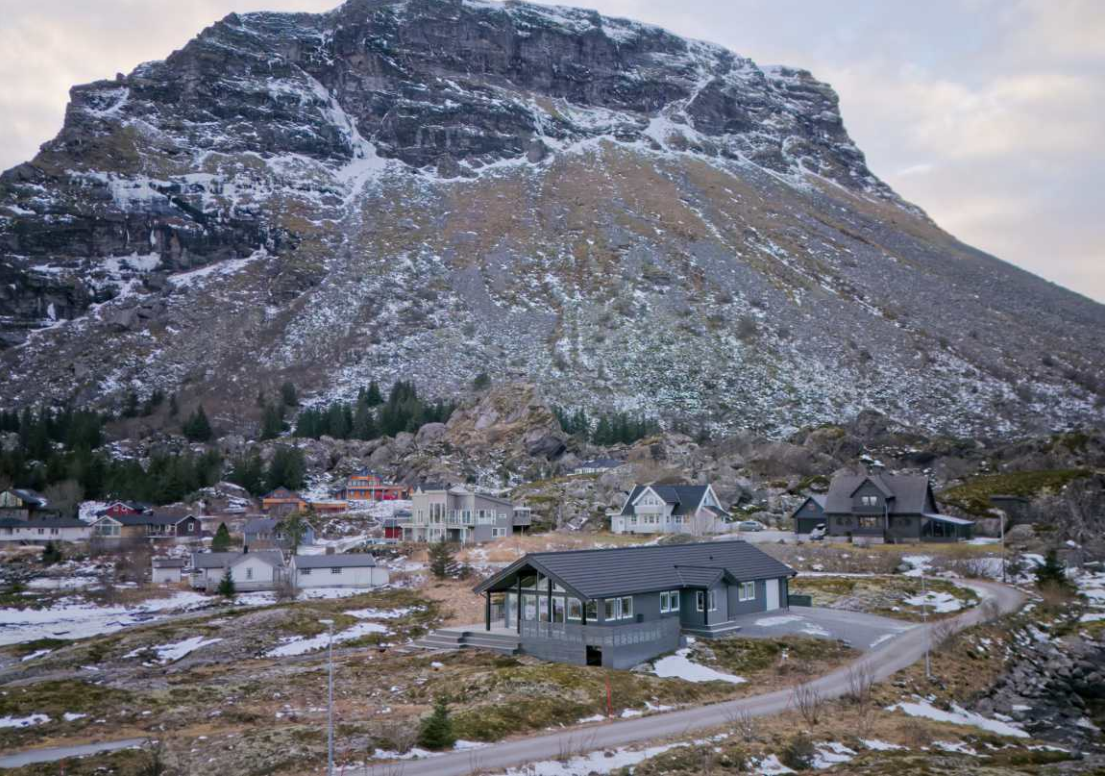
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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
Gisle Kallestad

Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig
Telefon: 950 60 110
Epost: gisle.kallestad@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø













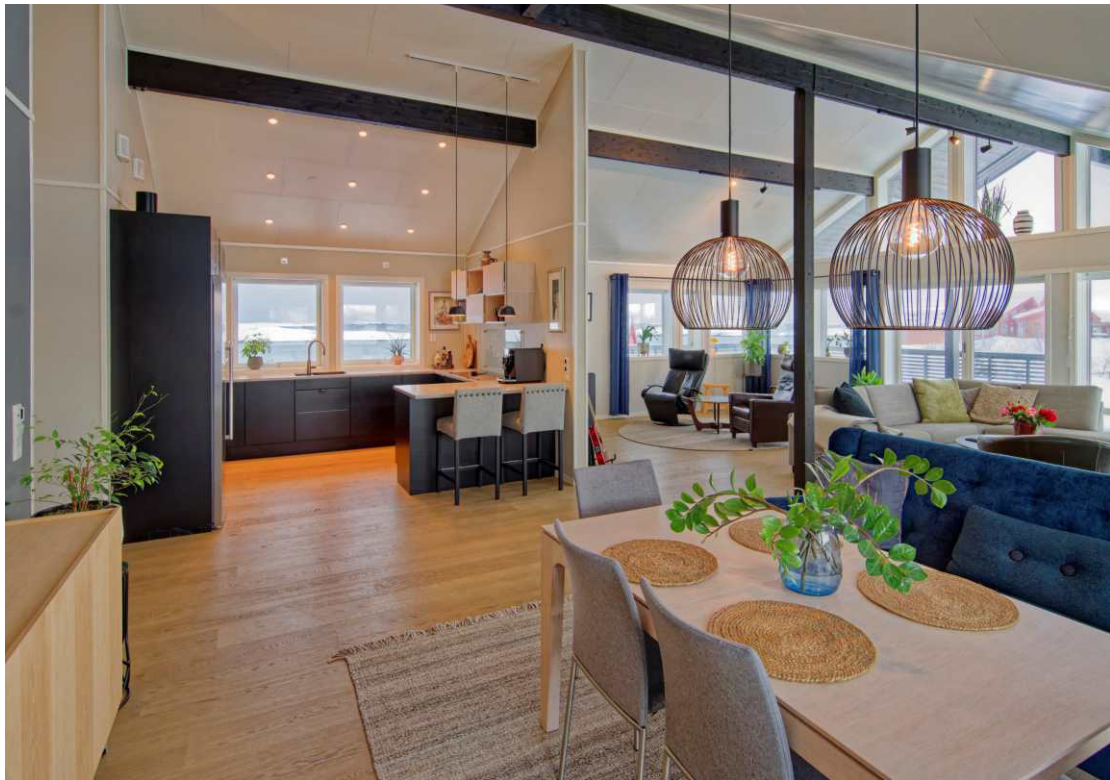




















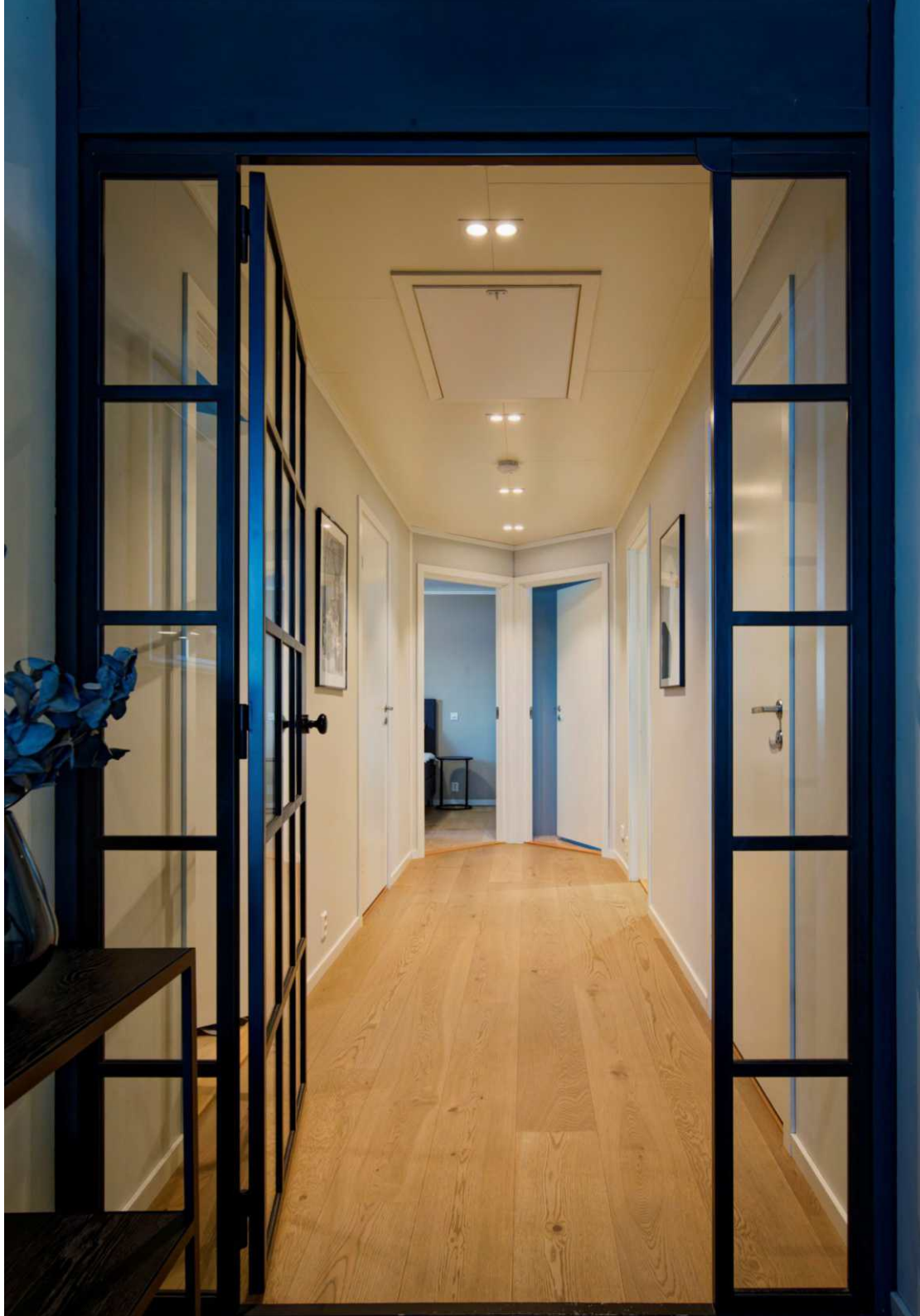






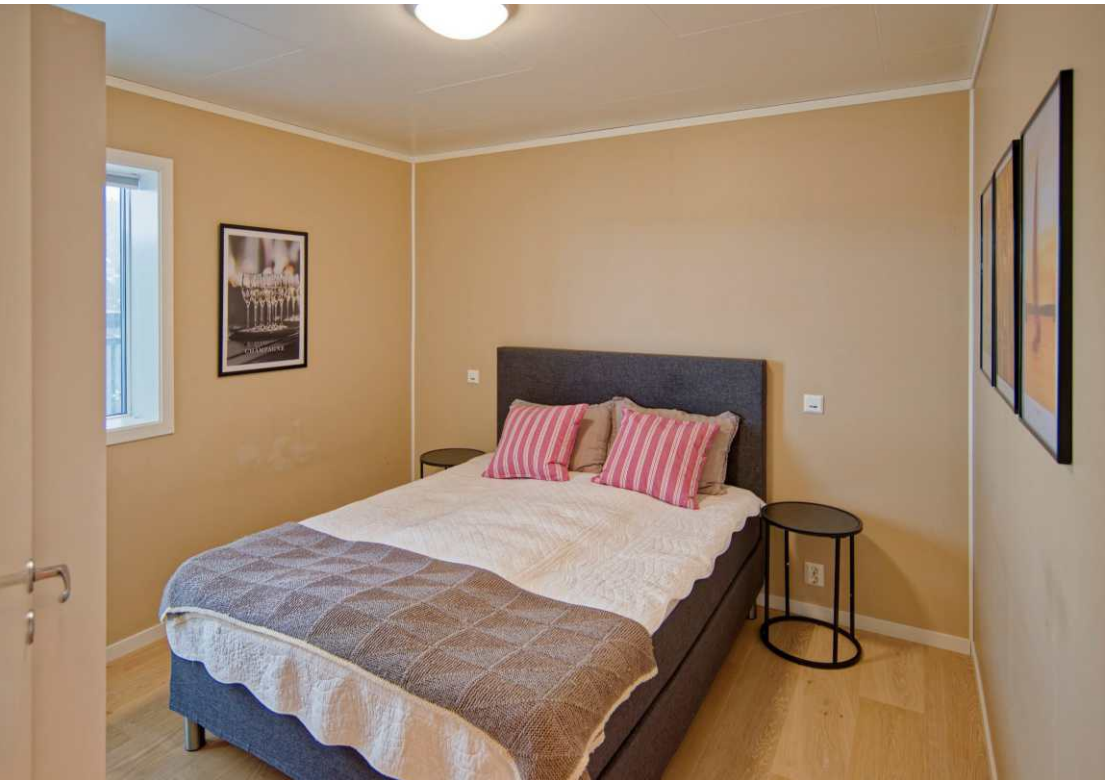











































7











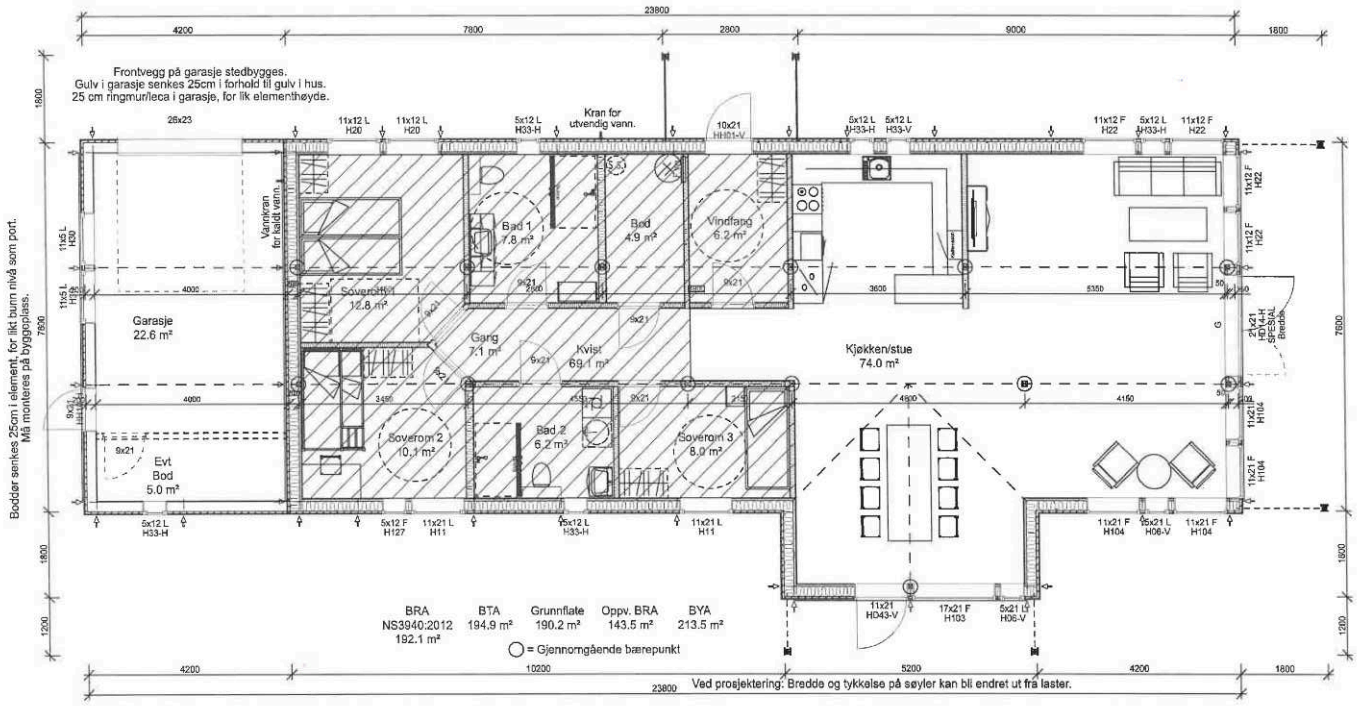








PLANTEGNING



LURØY KOMMUNE
Godkjent
Sak nr. D 38/19
27 MAI 2019
Sign.:
Teknisk etat

02 08.04.2019 MRF Revisjon.
01 21.03.2019 MRF Revisjon.

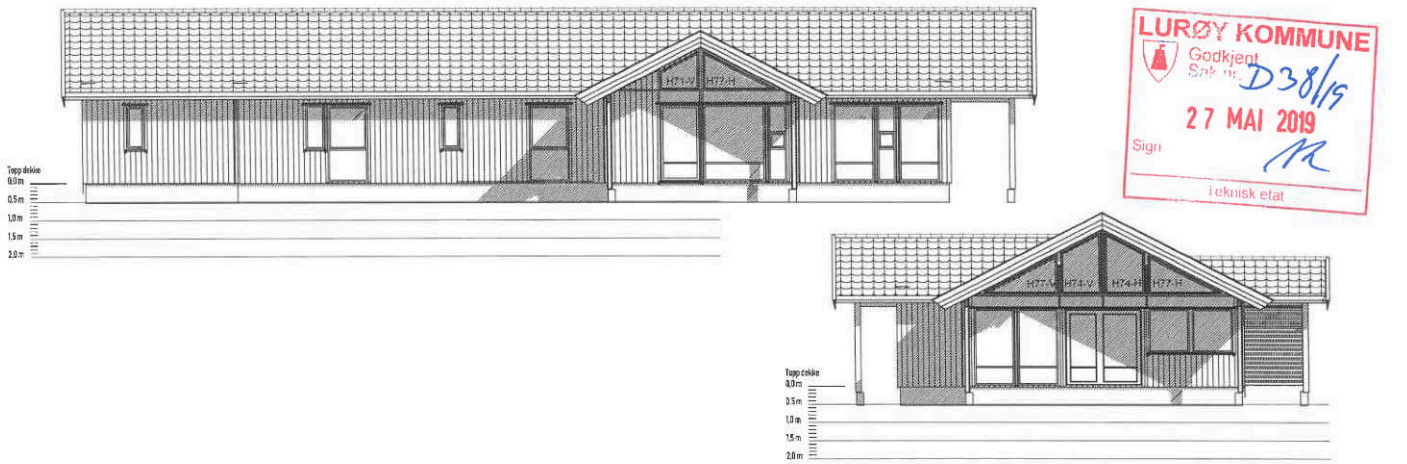
NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.
For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshus.

SALTDALSHUS
8255 RØKLAND
Tlf.: 75681600
E-post: post@saltdalshus.no

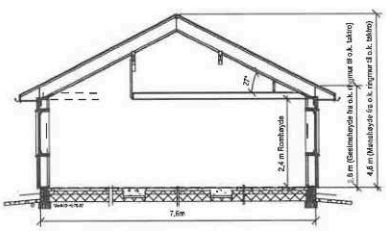
Tiltakshaver: SN Karoliussen Inge		Utg.pkt.: H208-A	
Byggeplass:		Br.areal:	Dato: 14.03.2019
Kommune:		Prosjekt: 60100	Tegner: MRF
Gnr: Bnr:	Mål: 1 : 75		Tegn.nr.: Z955
PLAN			Ark: 501

Data Design System

39









LURØY KOMMUNE
Godkjent
Sak nr. D 38/19
27 MAI 2019
Sign.
Teknisk etat

Frontvegg på garasje stedbygges.
Gulv i garasje senkes 25cm i forhold til gulv i hus.
25 cm ringmur/leca i garasje, for lik elementhøyde.

FOR INNTEGNING AV TERRENGPROFIL:
EKSISTERENDE TERRENG = STIPLET LINJE
PLANERT TERRENG = HELTRUKKET LINJE

02 08.04.2019 MRF Revisjon.
01 21.03.2019 MRF Revisjon.

NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.
For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshus.

SALTDALSHUS
8255 RØKLAND
Tlf.: 75681600
E-post: post@saltdalshus.no

Tiltakshaver: SN Karoliussen Inge		Utg.pkt.: H208-A	
Byggeplass:		Br.areal:	Dato: 14.03.2019
Kommune:		Prosjekt: 60100	Tegner: MRF
Gnr: Bnr:	Mål: 1 : 100		Tegn.nr.: Z955
FASADER			Ark: 502

Data Design System



bankID SIGNERT 16.12.2025 Karoliussen, Inge

bankID SIGNERT 16.12.2025 Johnsen, Lisbeth Jannecke

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

Lisbeth Jannecke Johnsen

Inge Karoliussen

Boligen

Styvan 7
8764 Lovund

1834-1/241/0/0

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Bygget vindfang foran inngangsdør.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Bygget utvendige terrasser.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Isolert tak og vegger i garasje.

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?
• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Elektro Helgeland

   Beskrivelse av arbeidet: Montert lader for elbil innvendig i garasje.

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 om 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 om det 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget uisolert utebod.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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



Tilstandsrapport

Enebolig
Styvan 7, 8764 LOVUND
LURØY kommune
gnr. 1, bnr. 241

Markedsverdi

7 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 144 m²

Befaringsdato: 19.01.2026 Rapportdato: 31.01.2026 Oppdragsnr.: 12315-2553 Referansenummer: TR1897

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

B ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:
- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taket er utvendig tekket med profilerte takpanner av stål av typen Powertekk Nordic. Taket ble besiktet fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige ettersom det ikke er takstige på taket, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kunne avdekket.
Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 25 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nordvest og sørøst.
Adkomst til varmloft (ca. 20 m2 gulvareal med høyde på 162 cm i midten) via luke i himling i mellomgangen. Loftet/etasjeskillet er isolert med 15 cm Glava isolasjon med underliggende dampsperre.
Selve takkonstuksjonen oppunder taktekket er isolert i henhold til gjeldende forskrifter, dette i følge leveransebeskrivelse fra Saltdalshus.
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har katteluke.
Terrassedør, stue: Takoverbygget malt to-fløyet terrassedør med 3-lags isolerglass. Rust i enkelte stifter i dørbladet.
Terrassedør, spisestue: Takoverbygget malt enkel terrassedør med 3-lags isolerglass.
Delvis takoverbygget terrasse på til sammen 102,4 m2. Liggende rekkverk med rekkverkshøyde på 105 cm.
Konstruksjon av impregnert trevirke. Trapper fra terrassen og ned til terreng/naturtomt.
Trapp foran hovedinngangsdøren: Tett trappetrinn av tre til repos. Det bemerkes at repos er delvis innkledd, åpningen er ikke mot trappen.
Trapp til terrasse: Tette tretrapper.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med 1-stavs eikeparkett, laminat og fliser.
Misfarging/flekker på det ene soveromsgulvet, samt i spisestuen.
Gulvvarme: Vannbåren varme i samtlige gulv, dette for utenom i soverommene.
Vegger er tekket med malte walls4you veggplater. Stedvis synlige skjøter i veggplater.
Himlinger er tekket med malte takplater av spon.
Gulv av støpt såle mot grunnen.
Malt smijernsdør med glassfelt i mellomgangen, for øvrig malte slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc:
Våtrommet er fra byggeår (2020). Dokumentasjon fremvist.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med fliser.
Linjesluk av plast inne i dusjnisjen.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Dusjnisje med veggmontert blandebatteri og dusjvegg av glass.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Laminerte skrog med slette fronter.
Speil med integrert belysning over servanten.
Våtrommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende bod/ teknisk rom.

Bad/wc/vaskerom:
Våtrommet er fra byggeår (2020). Dokumentasjon fremvist.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med fliser.
Linjesluk av plast inne i dusjnisjen.
Servant med ett-greps blandebateri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjnisje med veggmontert blandebatteri og dusjvegg av glass.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Laminerte skrog med slette fronter.
Speilskap over servanten.
Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN Gå til side

Gulv er tekket med parkett.
Vegger er tekket med malte flater (plater).
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Innredningen har bar-løsning.
Integrert Bora induksjonstopp
Vinskap.
2 stk. stekeovner.
Kjøkkeninnredningen er av merket Sigdal.
Sanitærinstallasjoner:
Oppvaskkum og skyllekum av silgranit med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkenarmatur av typen "Quooker" som gir kokende vann rett fra springen.
Komfyrvakt over koketoppen og lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen.
Koketopp med integrert ventilator med kullfilter. Avtrekk med kullfilter er valgt for å ivareta trykkbalansen i boligens balanserte ventilasjonssystem. Dette er en vanlig og anbefalt løsning i nyere hus for å unngå redusert energieffektivitet og ubalanse i ventilasjonsanlegget. Løsningen fungerer etter hensikten, og det er ikke registrert lukt- eller fuktproblemer. TG1 settes, selv om løsningen avviker fra NS 3600s krav om avkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber og plast (rør i rør). Fordelerskap og innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom.
To utvendige frostsikre kraner.
Avløpsrør av plast.
Luftingen av kloakken blir ledet ut over tak.
Det er ikke etablert noe stakepunkt på avløpsanlegget.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregat av merket Flexit plassert i teknisk rom.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder av merket Oso på 194 liter og 2000 watt fra 2020, plassert i teknisk rom.
Boligen blir varmet opp med vannbåren varme i samtlige gulv, dette for utenom i soverommene.
Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Flexit CVR 3000 plassert i teknisk rom.
Boligen blir varmet opp med vannbåren varme i samtlige gulv, dette for utenom i soverommene. Fordelerstokker plassert i teknisk rom.
El-kasset av typen Vaillant eloblock Ve 9 /14 Eu I, 9 Kw, montert i teknisk rom.
El-skap plassert i teknisk rom m/ automatsikringer.
Strømmåler montert i utvendig skap.
Gulvvarme: Vannbåren varme i samtlige rom foruten soverommene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på fjell og løsmasser.
Enkelte taknedløp blir ledet bort fra bygningskroppen, for øvrig naturlig avrenning.
Boligen er oppført på en høyde i terrenget og har ikke rom under terreng (ikke kjeller).
Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer.
Synlig isopor i overgang støpt såle og grunnmur under terrassen. På generelt grunnlag bør isopor beskyttes for mekaniske skader og sollys. Da den åpne isoporen er under terrassen ansees dette ikke som nødvendig.
Boligen er plassert på en liten høyde på tomten. Derfra er det svakt skrånende naturtomt fra boligen i alle retninger.
Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra byggeår.
Septiktank av glassfiber fra byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke montert rekkverk/håndløpere ved trapper på terrassen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	185 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	172 m²
Totalpris	7 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	8 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Dette inkluderer også den fasadeendringen som er gjort ifm. inngangspartiet hvor det takoverbygde inngangspartiet ble lukket med en vegg mot nordvest, samt den om lag 102 m2 store terrassen som strekker set rundt tre fasader.

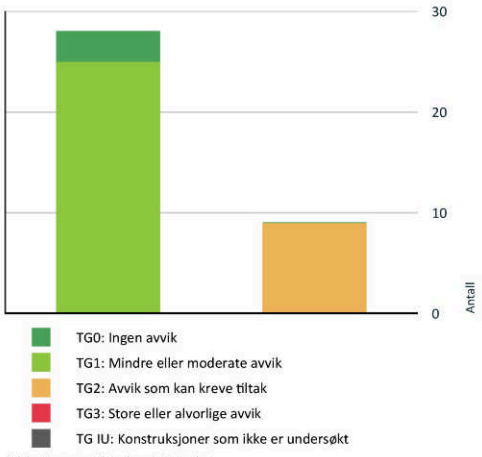
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger av uthuset, i alle fall ikke som kommunen har delt i sin dokumentpakke til megleren. Men uthuset er uansett unntatt søknadsplikt slik det fremstår mht. størrelse og plassering, så dette skal være OK.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

DENNE TAKSTEN ER REKVIRERT SOM EN TILSTANDSRAPPORT IHT. NORSK STANDARD NS 3600 (TEKNISK TILSTANDSANALYSE VED OMSETNING AV BOLIG).
Denne tilstandsrapporten er også i tråd med forskriftskravene til den nye Avhendingsloven, og er i så måte sterkt anbefalt ved salg/eierskifte av både Norsk Takst, Norges Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, Forbrukerrådet, Finanstilsynet m.fl. Denne rapporten er også et krav om selger ønsker å tegne en boligselgerforsikring.
Tilstandsrapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstingeniør/takstfirma som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand slik det fremstod på befaringsdagen samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst.
Undertegnede takstingeniør og Verdi Eiendomstakst AS har i utarbeidelsen av denne tilstandsrapporten gjort sitt ytterste for å avdekke eventuelle feil og mangler, samt også beskrevet, tilstandsvurdert og tilstandsgradert hver enkelt konstruksjonsdel - i beste henseende for alle parters beste.
Taksten er med andre ord avholdt etter beste skjønn og i henhold til Norsk Takst sine gjeldende lover, instrukser og retningslinjer for takstingeniører.
For nærmere beskrivelser om kravene til takstingeniørenes integritet og kompetanse, se takstbransjens etiske retningslinjer og regler for god takseringsskikk på www.norsktakst.no.
Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, dvs. uten inngrep i bygningskonstruksjoner.

EGNE KVALIFIKASJONER:
Dag Ottar Mikalsen er er utdannet bygningstekniker fra Rana Tekniske Fagskole bygningslinje (1987-1989), samt ved Norges Eiendomsakademi (NEAK)/ Høgskolen i Østfold (2011-2012). Mikalsen er videre godkjent medlem av Norges Takseringsforbund/ Norsk Takst og innehar også påkrevd godkjenning fra Det Norske Veritas (DNV-GL) for "Takstmann sertifisert for Boligsalgsrapport iht. SETA`s faglige rammeverk" (2013). Mikalsen ble også i mai 2018 godkjent av TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) som er den fremste godkjenningsinstansen for boligtakstmenn på europeisk nivå. TEGoVA arbeider med standarder, etikk og kvalitet innenfor taksering av fast eiendom og står i samarbeid med Norsk Takst for godkjenningen av TEGoVA Residential Valuer (TRV-takstmenn).
Når det gjelder kysten av Helgeland og da særskilt Lovund, så er undertegnede takstmann meget godt kjent i regionen. Siden 2012 har Mikalsen taksert om lag 800 eiendommer på kysten av Helgeland, hvorav ca. 160 eiendommer bare på Lovund. Mikalsen har også selv bodd på Lovund i voksen alder og kjenner både næringslivet og markedsutviklingen i eiendomsmarkedet godt. Til orientering.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er avvik:

Skumtetningslist har stedvis løsnet i kilrenner.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er avvik:

Stedvis er det utvendig forsøkt tettet med tettemasse ved overgang beslag-kledning.
Sår/skade i tettepakning på vinduet på bad/wc/vaskerom.
Den ene vrideren på vinduet på bad/wc "låser" seg ikke i låsebeslaget som er montert i karmen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er avvik:

Manglende terrassedekke ved den ene trappen (se bilde).

Innvendig > Isolert garasje inntil boligen Gå til side
Det er avvik:

Åpen isopor ved port.
Garasjen mangler ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Det er irr på rør.

Det er irr på kobberrør ved vanninntaket.
Det er plassert et fordelerskap bak innredningen/servanten på bad/wc/vaskerom. Dette hindrer adkomsten til fordelerskapet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på ventilasjonsanlegget etter at det ble satt i drift. Filter har blitt skiftet årlig av nåværende eiere.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder. Undertegnede takstingeniør har også lagt inn detaljerte U-verdier for de ulike bygningsdelene utifra opplysninger fra energiberegningsdokumentasjon levert av Rusånes Fabrikker AS; "Dokumentasjon av kontrollberegning i henhold til NS 3031:2014". Dette til orientering.

Energimerke

A B C D E F G

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

Energikarakteren A–G:



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

- **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.
- **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.
- **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Boligen fikk igangsettingstillatelse den 27.05.2019, og fikk utstedt ferdigattest den 11.06.2021.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen oppfyller kriteriene i TEK17 §14 fullstendig kontroll, dette iht. fremvist dokumentasjon av kontrollberegning i henhold til NS 3031:2014.

Vedlikehold
Boligen er bygd i ca. 2020 og har liten bruksslitasje. Normalt vedlikehold er derfor ikke påkrevd med det første.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er utvendig tekket med profilerte takpanner av stål av typen Powertekk Nordic.
Taket ble besiktet fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige ettersom det ikke er takstige på taket, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kunne avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skumtetningslist har stedvis løsnet i kilrenner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ettermonteres skumlister hvor dette mangler.

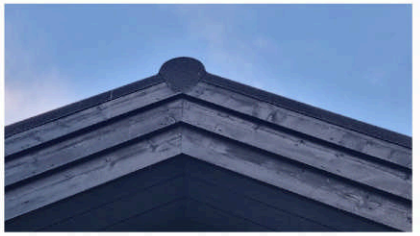
Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Tilstandsrapport



Inspeksjon av taktekket



Det bemerkes at vindskibord er montert uten "overlapp".



Inspeksjon av taktekket.



Stedvis har skumtetninginglister løsnet.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.



Enkelte taknedløp blir ledet bort fra bygningskroppen.



Enkelte taknedløp blir ledet til under terrassen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 25 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning.

Tilstandsrapport



Kontroll av ytterkledningen, luftingen og bakenforliggende lekter og vindsperre.



Kontroll av ytterkledningen, luftingen og bakenforliggende lekter og vindsperre.

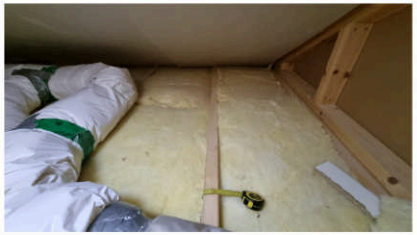
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nordvest og sørøst.
Adkomst til varmloft (ca. 20 m2 gulvareal med høyde på 162 cm i midten) via luke i himling i mellomgangen. Loftet/etasjeskillet er isolert med 15 cm Glava isolasjon med underliggende dampsperre. Selve takkonstuksjonen oppunder taktekket er isolert i henhold til gjeldende forskrifter, dette i følge leveransebeskrivelse fra Saltdalshus.



Inspeksjon av varmloft og utenforliggende knekott.



Inspeksjon av varmloft og utenforliggende knekott.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis er det utvendig forsøkt tettet med tettemasse ved overgang beslag-kledning.
Sår/skade i tettepakning på vinduet på bad/wc/vaskerom.
Den ene vrideren på vinduet på bad/wc "låser" seg ikke i låsebeslaget som er montert i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

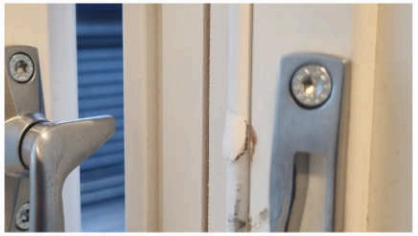
Tilstandsrapport



Noe utettheter mellom beslag under vindu og kledning.



Ved befaring ble det registrert ett slitt vindu på fasade sør



Sår/skade i tettepakning.



Merker i utforingen på vinduet på bad/wc.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har katteluke.
Terrassedør, stue: Takoverbygget malt to-fløyet terrassedør med 3-lags isolerglass. Rust i enkelte stifter i dørbladet.
Terrassedør, spisestue: Takoverbygget malt enkel terrassedør med 3-lags isolerglass.



Rust i enkelte stifter i dørbladet på terrassedøren i stuen

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis takoverbygget terrasse på til sammen 102,4 m2. Liggende rekkverk med rekkverkshøyde på 105 cm.
Konstruksjon av impregnert trevirke. Trapper fra terrassen og ned til terreng/naturtomt.
Terrassen er bekreftet godkjent bygd av Lurøy kommune.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende terrassedekke ved den ene trappen (se bilde).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende terrassedekke bør monteres.

Tilstandsrapport



Terrasse sett fra hagen



Kontroll av fundamenteringen under terrassen.



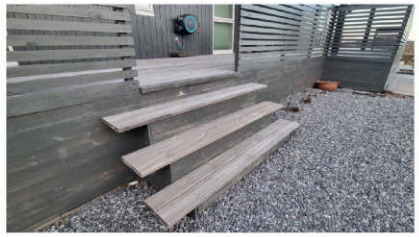
Manglende terrassedekke ved den ene trappen.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp foran hovedinngangsdøren: Tett trappetrinn av tre til repos. Det bemerkes at repos er delvis innkledd, åpningen er ikke mot trappen.
Trapp til terrasse: Tette tretrapper.



Repos foran hovedinngangsdøren er delvis innkledd for å beskytte inngangsdøren.



Trapp mellom terreng og terrasse



Trapp mellom terreng og terrasse

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med 1-stavs eikeparkett, laminat og fliser. Misfarging/flekker på det ene soveromsgulvet, samt i spisestuen.
Gulvvarme:
Vannbåren varme i samtlige gulv, dette for utenom i soverommene.

Vegger er tekket med malte walls4you veggplater. Stedvis synlige skjøter i veggplater.

Himlinger er tekket med malte takplater av spon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av støpt såle mot grunnen.



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser. Ingen avvik registrert iht. NS 3600.

TG 1 Innvendige dører

Malt smijernsdør med glassfelt i mellomgangen, for øvrig malte slette dører.

TG 2 Isolert garasje inntil boligen

Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer.
Yttervegger av isolert bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med
Leddport med portåpner. Bi-inngangsdør på fasade vest.
Vinduer av tre med 3-lags isolerglass.
Garasjen er utstyrt med el-billader fra 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpen isopor ved port.
Garasjen mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.

Tilstandsrapport



Åpen isopor ved port.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er fra byggeår. Dokumentasjon fremvist.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Det ble fuktmålt ved befaring og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i våtromsplater. Men i sokkelfliser inne i dusjsonen ble der registrert svakt forhøyede fuktverdier. Se punktet "Sluk, membran og tettesjikt".



Fuktmåling i våtromsplater inne i dusjen, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling i sokkelfliser inne i dusjen, noe forhøyede fuktverdier ble registrert

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget og luftlommer oppstår, så blir dette kalt "bom". Dette kan lettere medføre at fliser kan sprekke ved større belastninger. Vær oppmerksom ved bruk.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Tilstandsrapport



Fuktmåling i gulvet

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Linjesluk av plast inne i dusjnisjen.
Noe ufagmessig utførsel rundt sluken. Dette i form av at rennebeslaget er ufagmessig beskjært, samt det er hulrom under dette beslaget. Dette er trolig årsaken til de svakt forhøyede fuktverdiene i inntilliggende fliser. Dette må dog anses som ufarlig ettersom det er betonggulv (støpt såle) under badet og hele boligen for øvrig. Det anbefales likevel å tette med silikon under rennebeslag.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjnisje med veggmontert blandebatteri og dusjvegg med glassfelt.
Laminerte skrog med slette fronter.
Speil med integrert belysning over servanten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I TEK10 § 13-15 (1) ble det innført krav om at installasjoner med fare for vannlekkasje skal ha tilstrekkelig lekkasjesikring. Dette gjelder spesielt for innebygde sisterner, som skal ha en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut i rommet der lekkasjen kan oppdages. For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.



Det er ikke etablert drensåpning under den innebygde sisternen.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende bod/teknisk rom.



Hulltaking utført fra tilstøtende bod/teknisk rom.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår. Dokumentasjon fremvist.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Det ble fuktmålt ved befaring og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i våtromsplater. Men i sokkelfliser inne i dusjsonen ble der registrert svakt forhøyede fuktverdier. Se punktet "Sluk, membran og tettesjikt".



Fuktmåling i våtromsplater inne i dusjen, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling i sokkelfliser inne i dusjen, noe forhøyede fuktverdier ble registrert

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.
Dusjsonen har dusjvegger og det dusjes her direkte på overflater gulv/vegg. Det ble her fuktmålt ved befaring og svakt forhøyde fuktverdier ble registrert i gulvet ved sluken. Dette må dog anses som helt ufarlig ettersom det er betonggulv (støpt såle) under badet og hele boligen for øvrig. Se punktet "Sluk, membran og tettesjikt".



Fuktmåling i gulvet

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Linjesluk av plast inne i dusjnisjen.
Noe ufagmessig utførsel rundt sluken. Dette i form av at rennebeslaget er ufagmessig beskjært, samt det er hulrom under dette beslaget. Dette er trolig årsaken til de svakt forhøyede fuktverdiene i inntilliggende fliser. Dette må dog anses som ufarlig ettersom det er betonggulv (støpt såle) under badet og hele boligen for øvrig. Det anbefales likevel å tette med silikon under rennebeslag.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

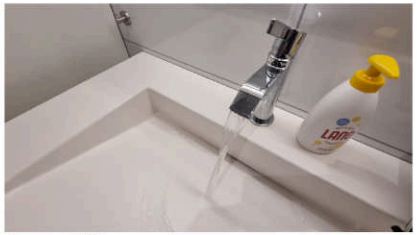
Tilstandsrapport

Servant med ett-greps blandebateri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjnisje med veggmontert blandebatteri og dusjvegg av glass.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Laminerte skrog med slette fronter.
Speilskap over servanten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I TEK10 § 13-15 (1) ble det innført krav om at installasjoner med fare for vannlekkasje skal ha tilstrekkelig lekkasjesikring. Dette gjelder spesielt for innebygde sisterner, som skal ha en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut i rommet der lekkasjen kan oppdages. For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.



Det er ikke etablert drensåpning under den innebygde sisternen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Tilstandsrapport



Hulltaking utført fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er tekket med parkett.
Vegger er tekket med malte flater (plater).
Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Innredningen har bar-løsning.
Integrert Bora induksjonstopp
Vinskap.
2 stk. stekeovner.
Kjøkkeninnredningen er av merket Sigdal.
Sanitærinstallasjoner:
Oppvaskkum og skyllekum av silgranit med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkenarmatur av typen "Quooker" som gir kokende vann rett fra springen.
Komfyrvakt over koketoppen og lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Koketopp med integrert ventilator med kullfilter. Avtrekk med kullfilter er valgt for å ivareta trykkbalansen i boligens balanserte ventilasjonssystem. Dette er en vanlig og anbefalt løsning i nyere hus, for å unngå redusert energieffektivitet og ubalanse i ventilasjonsanlegget. Løsningen fungerer etter hensikten, og det er ikke registrert lukt- eller fuktproblemer. TG1 settes, selv om løsningen avviker fra NS 3600s krav om avkast til friluft.

.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

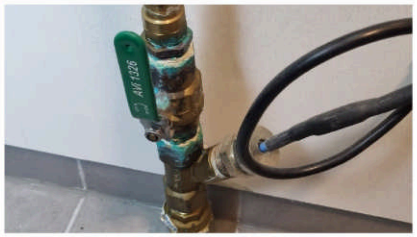
Boligen har vannrør av kobber og plast (rør i rør). Fordelerskap og innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom.
To utvendige frostsikre kraner.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

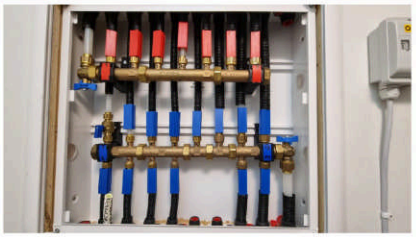
Det er irr på kobberrør ved vanninntaket.
Det er plassert et fordelerskap bak innredningen/servanten på bad/wc/vaskerom. Dette hindrer adkomsten til fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Få kontrollert kobberrør med irr.



Inspeksjon av innvendig hovedstoppekran.



Inspeksjon av fordelerskapet i bod/ teknisk rom.



Det er plassert et fordelerskap bak innredningen/servanten på bad/wc/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Luftingen av kloakken blir ledet ut over tak.
Det er ikke etablert noe stakepunkt på avløpsanlegget.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på ventilasjonsanlegget etter at det ble satt i drift. Filter har blitt skiftet årlig av nåværende eiere.

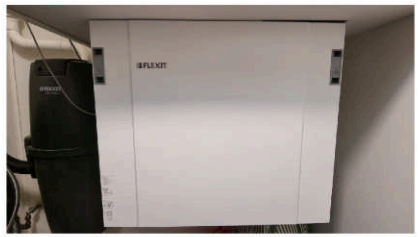
Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Service på anlegget bør vurderes.



Ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 194 liter og 2000 watt fra 2020, plassert i teknisk rom.

TG 1 Sentralstøvsuger

Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Flexit CVR 3000 plassert i teknisk rom.

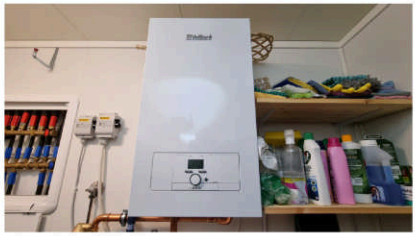


Sugeenhet plassert i bod/teknisk rom.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen blir varmet opp med vannbåren varme i samtlige gulv, dette for utenom i soverommene. Fordelerstokker plassert teknisk rom.
El-kasset av typen Vaillant eloblock Ve 9 /14 Eu I, 9 Kw montert i teknisk rom.

Tilstandsrapport



El-kasset montert på teknisk rom.



Inspeksjon av fordelerskap.



Bilde fra leggingen av vannbåren gulvvarme.

.

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.

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

El-skap plassert i teknisk rom.
Automatsikringer.
Måler montert i utvendig skap.

Gulvvarme:
Vannbåren varme i samtlige rom foruten soverommene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 El-installasjonen i boligen er i all hovedsak fra byggeår (2019/2020).
   El-billader er fra 2024.

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring datert 05.07.2020 med arbeidsbeskrivelse:
- Samsvarserklæring for installasjon i ny enebolig.
- Inntak, jording, tilknytningsskap, sikringsskap, lys og varmestyring, stikk, utebelysning, innfeltbelysning, og dekorbelysning.
- Styring av varmekabel for frostsikring av vannrør. Styring regulert av utetemperatur.
- Smarthus styring av lys og varme.
- Astrour for utebelysning.
- Innfelt belysning på terrasse og entre.
- innfelt belysning på bad, gang, og kjøkken.
- USB-uttak på soverom.
- Anntenne og nettverksuttak i stue.
- Ekstra kurser for kaffemaskin, og vannkoker.
- Komfyrvakt med strømkutt.
- 3-fase stikk i garasje.
- Ekstra rør for utebelysning/ utebod ved terrasse.

Samsvarserklæring datert 04.12.2020 med arbeidsbeskrivelse:
- Montering av nye utelys.
- Ny kabel lagt for utelys.
- Montering av dimmer i gang.
- Alle tilkoblinger er kontrollert.

Samsvarserklæring datert 03.11.2022 med arbeidsbeskrivelse:
- Samsvarserklæring for 2 Orion taklys i bod med 2 polbryter i forkant, 2 dobble stikkontakter i bod, samt en mot bod og en 3-fasestikk ved port.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Kontroll fra Arva AS ble utført den 28.10.2021. Det foreligger ingen anmerkninger på anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet



Måler plassert i utvendig skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på fjell og løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Enkelte taknedløp blir ledet bort fra bygningskroppen, for øvrig naturlig avrenning.
Boligen er oppført på en høyde i terrenget og har ikke rom under terreng (ikke kjeller).

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer.
Synlig isopor i overgang støpt såle og grunnmur under terrassen. På generelt grunnlag bør isopor beskyttes for mekaniske skader og sollys. Da den åpne isoporen er under terrassen ansees dette ikke som nødvendig.



Åpen isopor på grunnmur under terrassen.

TG 0 Terrengforhold

Boligen er plassert på en liten høyde på tomten. Derfra er det svakt skrånende naturtomt fra boligen i alle retninger.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Tilstandsrapport



Besiktelse av tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra byggeår.

TG 1 Septiktank

Septiktank av glassfiber fra byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Brannslukningsapparatet er fra 2018.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Nedre del av tomten mot sørøst kan bli berørt ved 20-års stormflo. I følge NVEs stormflokart vil ikke boligen (bygningsmassen) bli berørt, selv ved 1000-års stormflo.
Det er ikke montert rekkverk/håndløpere ved trapper på terrassen.

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

Tilstandsrapport



Kartblad fra NVE viser at selv ved en 1000-års stormflo så vil ikke boligen bli berørt, kun nedre del av tomten.



Bilde fra leggingen av radonsperre som også viser røret som går inn til radonbrønnen.

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m²/144 m²

Enebolig: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, 2 Bad, 3 Soverom, Teknisk rom, Garasje, Bod

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 100 000

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 8 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 100 000**

Markedsvurdering

Lovund er ei øy og et lite lokalsamfunn med om lag 500 innbyggere ytterst på Helgelandskysten i Lurøy kommune. Lovund har et yrende næringsliv og er et populært feriemål i sommerhalvåret blant reisende fra hele verden.

Av hovednæringer/arbeidsplasser kan blant annet nevnes; Nova Sea AS, Lovundlaks AS, Pelagia AS, Aminor AS, Atlantic Styro AS, Lovund Tourist AS, Lovundskyss AS, Lovund Bedrifts Service AS, Kystinkubatoren AS, Lovund skole, Lovund barnehage, Lovund omsorgssenter (tunet), Stranden Global AS (Joker matbutikk) m.fl. I tillegg finnes barne- og ungdomsskole, barnehage og alderstun m.m. På Lovund er det også et rikt fritids- og kulturtilbud, og blant annet kan nevnes; idrettsanlegg, flerbrukshall, squashall, golfsimulator, treningsstudio m.m.

Respektive eiendom ligger med fritt utsyn utover havet mot nordvest, nordøst og inn mot bukta i sørøst. I sommerhalvåret går midnattssola "ned" bak Træna/Dørvær/Selvær, noe som tilsier at man fra eiendommen har panoramautsikt til.
Fra eiendommen er det direkte adkomst til utmarka i nord og vest (Lundvollen og lundeura, "Heirsan", Vassvika, Hestvika, m.fl. steder.
Fra eiendommen er det nærhet og gangavstand til alle fasiliteter på øya, deriblant barne- og ungdomsskole, barnehage, flerbrukshall, matbutikk, Hamnholmvalen Amfi m/ sandstrand, hotell/restaurant, Emaus Pub & Spiseri samt ferje- og hurtigbåtkai som har flere anløp til fastlandet hver eneste dag. Det er også gangavstand til de mange og veletablerte arbeidsplassene på øya.
For nærmere info; se www.lovundinfo.no.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

Generelt om boligmarkedet på Lovund samt kommentar til Eiendomsverdi AS sitt evEstimat:
Boligmarkedet på Lovund har i mange år vært bra. Dette skyldes en betydelig befolkningsvekst de senere årene samt en positiv næringsutvikling. Det er også en realitet at det sjelden er boliger til salgs på Lovund, noe som naturlig nok også er med på å bidra til økt attraktivitet omkring de objektene som en sjelden gang kommer for salg. Undertegnede takstingeniør har siden 2012 taksert om lag 160 eiendommer på Lovund, og er i så måte godt kjent med forholdene på øya og i Lurøy kommune for øvrig. Dette gjelder både befolkningsvekst, infrastruktur, næringsliv, eiendomsutvikling m.m.
Det skal dog legges til at det for tiden er et noe tregere boligmarked på Lovund enn det som har vært tilfellet de senere år. Undertegnede takstingeniør tror markedet vil ta seg opp igjen mot normalt i løpet av 2026, senest i løpet av 2027.

For utenom nevnte "sammenlignbare eiendommer/salg" i oppsettet under, så kan også følgende eiendommer nevnes - eiendommer som er solgt utenom det åpne markedet:
Husøya 7 ble solgt 27.09.2023 for kr. 7 100 000,-.
Sjyveien 46 ble solgt 03.10.2023 for kr. 4 300 000,-
Lundvollveien 46 ble solgt 01.11.2023 for kr. 5 250 000,-.
Vednesveien 10 ble solgt 05.12.2023 for kr. 5 100 000,-.
Lundvollveien 43 ble solgt 05.12.2023 for kr. 4 350 000,-
Hamnholmveien 35 ble solgt 11.04.2024 for kr. 4 347 954,-
Remmaveien 5 ble solgt 16.10.2024 for kr. 5 300 000,-
Sørmarkveien 12 ble tinglyst/solgt 19.08.2025 for kr. 6 700 000,-
Alle ovennevnte salg/omsetningspriser er tinglyst og offentlig tilgjengelig.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

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

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Styvan 10 ,8764 LOVUND 144 m²	2001	3 sov	12-06-2025	7 200 000	**7 000 000**		7 000 000	**47 619**
2	Lundvollveien 37 ,8764 LOVUND 86 m²	1998	3 sov	29-07-2024	3 900 000	**3 900 000**		3 900 000	**43 820**
3	Lundvollveien 47 ,8764 LOVUND 177 m²	2003	4 sov		7 250 000				**39 617**
4	Remmaveien 7 ,8764 LOVUND 136 m²	2015	4 sov	10-09-2019	4 250 000	**4 250 000**		4 250 000	**31 250**
5	Vednesveien 13 ,8764 LOVUND 179 m²	1988	5 sov	06-04-2025	5 490 000	**5 250 000**		5 250 000	**28 378**
6	Sørmarkveien 17 ,8764 LOVUND 172 m²	1986	3 sov	08-02-2021	4 700 000	**4 700 000**		4 700 000	**27 326**
7	Styvan 2 ,8764 LOVUND 230 m²	1994	6 sov	15-06-2025	7 200 000	**7 200 000**		7 200 000	**25 993**
8	Vednesveien 13 ,8764 LOVUND 179 m²	1988	5 sov	16-03-2021	4 350 000	**4 300 000**		4 300 000	**23 243**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		12 000
Renovasjon, standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.		6 993
Kommunale avgifter, vannavgift:	Kr.		6 045
Kommunale avgifter, kloakkavgift:	Kr.		3 022
Kommunale avgifter; feiing:	Kr.		1
Kommunale avgifter; eiendomsskatt: Det er ingen eiendomsskatt i Lurøy kommune for eneboliger.	Kr.		1
Tømming av septik via HAF annet hvert år (tilsvarer normalt kr. 2 001,- pr. år): PS! Det kan ikke utelukkes at det kan være et tillegg for utleiedelen, nærmere undersøkelser anbefales.	Kr.		2 001
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		18 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**48 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Terrasse, til sammen 102,4 m2	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 900 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**7 050 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 050 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 050 000**

Kommentar
Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

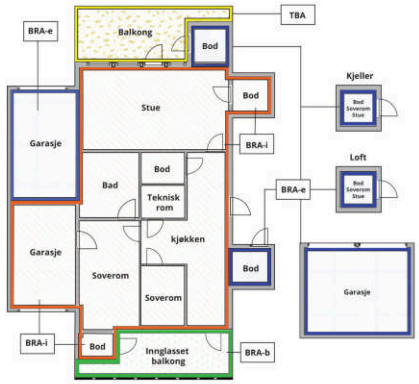
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	144	28		172	102
SUM	**144**	**28**			**102**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/vindfang, mellomgang, kjøkken, stue m/ spisestue, bad/wc, bad/wc/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod/ teknisk rom	Garasjerom, bod i garasje	

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Sammenhengende terrasse fasade sørøst, nordøst og nordvest på til sammen 102,4 m2.

BRA-e (eksternt bruksareal):
Garasjerom på 22,75 m2 og garasjebod på 5,20 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Dette inkluderer også den fasadeendringen som er gjort ifm. inngangspartiet hvor det takoverbygde inngangspartiet ble lukket med en vegg mot nordvest, samt den om lag 102 m2 store terrassen som strekker set rundt tre fasader.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
2021: Bygd utvendige terrasser.
2024: Isolert tak og vegger i garasje.
2024: Montert bil-lader for el-bil innvendig i garasje (Elektro Helgeland).
2025: Bygget uisolert utebod.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Redskapsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger av uthuset, i alle fall ikke som kommunen har delt i sin dokumentpakke til megleren. Men uthuset er uansett unntatt søknadsplikt slik det fremstår mht. størrelse og plassering, så dette skal være OK.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	6
Uthus	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Inge Karoliussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	1	241		0	1075.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Styvan 7

Hjemmelshaver
Inge Karoliussen Inge 1/2
Lisbeth Jannecke Johnsen 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lovund er ei øy og et lite lokalsamfunn med om lag 500 innbyggere ytterst på Helgelandskysten i Lurøy kommune. Lovund har et yrende næringsliv og er et populært feriemål i sommerhalvåret blant reisende fra hele verden.
Av hovednæringer/arbeidsplasser kan blant annet nevnes; Nova Sea AS, Lovundlaks AS, Pelagia AS, Aminor AS, Atlantic Styro AS, Lovund Tourist AS, Lovundskyss AS, Lovund Bedrifts Service AS, Kystinkubatoren AS, Lovund skole, Lovund barnehage, Lovund omsorgssenter (tunet), Stranden Global AS (Joker matbutikk) m.fl. I tillegg finnes barne- og ungdomsskole, barnehage og alderstun m.m. På Lovund er det også et rikt fritids- og kulturtilbud, og blant annet kan nevnes; idrettsanlegg, flerbrukshall, squashall, golfsimulator, treningsstudio m.m.
Respektive eiendom ligger med fritt utsyn utover havet mot nordvest, nordøst og inn mot bukta i sørøst. I sommerhalvåret går midnattssola "ned" bak Træna/Dørvær/Selvær, noe som tilsier at man fra eiendommen har panoramautsikt til.
Fra eiendommen er det direkte adkomst til utmarka i nord og vest (Lundvollen og lundeura, "Heirsan", Vassvika, Hestvika, m.fl. steder.
Fra eiendommen er det nærhet og gangavstand til alle fasiliteter på øya, deriblant barne- og ungdomsskole, barnehage, flerbrukshall, matbutikk, Hamnholmvalen Amfi m/ sandstrand, hotell/restaurant, Emaus Pub & Spiseri samt ferje- og hurtigbåtkai som har flere anløp til fastlandet hver eneste dag. Det er også gangavstand til de mange og veletablerte arbeidsplassene på øya.
For nærmere info; se www.lovundinfo.no.

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei.
Det er ingen årlige kostnader knyttet til den private veien da kommunen besørger vedlikehold som brøyting og strøing, opplyser eier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.
Septiktanken tømmes av kommunen, normalt annet hvert år.

Regulering

Plannavn: Nordre Lovund
Planidentifikasjon: 2011003
Reguleringsformål: Boligbebyggelse/ frittliggende småhusbebyggelse
Ikrafttredelsesdato: 17.09.2014

Om tomten

Eiet tomt på 1 075,6 m2.
Tomten er i all hovedsak å betrakte som ei naturtomt med lyng, steiner og berg. Gruset innkjørsel og gårdsplass. I tillegg er det rundt deler av boligen, spesielt mot vest og sør, anlagt duk med småstein/pukk/shingel som toppdekke.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vannbåren varme i gulv.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer.
Yttervegger av isolert bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nordvest og sørøst. Taket er utvendig tekket med profilerte takpanner av stål av typen Powertekk Nordic.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken med unntak "1999/1536-2/72 Bestemmelse om vei".
Rekvirent/eier/selger plikter likevel å lese rapporten og opplyse om eventuelle andre kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 2000 (igangsettingstillatelse gitt 27.05.2019, hovedsakelig bebygd i 2000 og ferdigattest utstedt 11.06.2021).
Til boligen hører det med en garasje bygd inntil boligen samt et frittstående uthus/redskapsbod.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel. Ikrafttredelse 14.12.2011.
Undertegnede takstingeniør er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Dette med unntak av det planlagte tomtefeltet vest for eiendommen som etter takstingeniørens skjønn ikke vil påvirke respektive eiendom negativt. Det finnes også en ubebygd boligtomt like ved siden av boligen mot vest, men heller ikke denne vil etter takstmannens skjønn påvirke respektive eiendom negativt om denne tomten i fremtiden skulle bli bebygd. Dette da respektive eiendom fremdeles vil oppleves som skjermet mot de tre fasadene som grenser mot havet.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
0	2026	Eiendomsskatten ble av Lurøy kommune avviklet for vanlige boliger og fritidseiendommer fra og med 2025.

Formuesverdi	År	Kommentar
760 164	2024	Beløpet gjelder bolig brukt som primærbolig. Som sekundærbolig er ligningsverdien kr. 3 040 654,-.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Forsikringsbeløpet er kun estimert av takstingeniøren, da forsikringsbeløpet kan variere en hel del mellom de ulike forsikrinsselskap samt også iht. hvilken avtale man får med sitt forsikringsselskap.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Redskapsbod

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeår i følge eier.

Standard
Enkel/grei standard.

Vedlikehold
Ikke relevant med det første da uthuset er veldig nytt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på søyler av tre på fjell og søylesko.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:
- Det bemerkes at det ikke er etablert undertak, taktekket er montert direkte på den bærende konstruksjonen. Dette kan føre til kondens.
- Ytterkledningen er ikke ren skjært i nedre kant.
- Bygget er ikke utstyrt med renne og taknedløp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Ambita AS/ Infoland	19.12.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	25	Nei
Nordlandsnett AS (Arva)	05.01.2026	Tilsynsrapport fra Nordlandsnett AS (Arva) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Egenerklæring	16.12.2025	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
Energiattest	26.01.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	28.03.2020	Sjekkliste våtrom og teknisk rom.	Gjennomgått	3	Ja
Situasjonskart	19.01.2026	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent/eier	19.01.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	20.01.2026	Opplysninger (dokumentasjon) gitt pr. mail i etterkant av befaring.	Gjennomgått	1	Nei
Bilder	19.01.2026	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	230	Nei
Rusånes Fabrikker AS	26.06.2019	Energiberegning nybygg, utført av Rusånes Fabrikker AS.	Gjennomgått	1	Ja
Lurøy Bygg AS	05.02.2021	Beregning av lufttetthet, utført av Lurøy Bygg AS.	Gjennomgått	1	Ja
Elektro Helgeland AS	05.07.2020	Samsvarserklæring ifm. arbeider på el-anlegg (gjelder hele boligen/nybygg).	Gjennomgått	2	Ja
Elektro Helgeland AS	04.12.2020	Samsvarserklæring ifm. arbeider på el-anlegg (gjelder utelys og dimmer i gang).	Gjennomgått	1	Ja
Elektro Helgeland AS	03.11.2022	Samsvarserklæring ifm. arbeider på el-anlegg (gjelder garasje og garasjebod).	Gjennomgått	3	Ja
Rusånes Fabrikker AS	14.12.2001	FDV-dokumentasjon fra teknisk leverandør.	Gjennomgått	82	Nei
Saltdalshus	01.03.2016	Generell leveransebeskrivelse av byggesett fra Saltdalshus.	Gjennomgått	5	Ja
Lurøy kommune	29.01.2026	Epost-bekreftelse fra Lurøy kommune som bekrefter at endringen ved inngangspartiet ikke er en søknadspliktig endring, kun en enkel meldingssak som nå er utført av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Lurøy kommune	29.01.2026	Epost-bekreftelse fra Lurøy kommune som bekrefter at terrassen ikke ble regnet med i BYA-arealet og at den er godkjent i byggesøknaden slik den fremstår i dag, ref. fremvist bildedokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Eiendomsverdi AS	24.01.2026	Gjennomgang av matrikkel- og grunnbokutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi AS	31.01.2026	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.01.2026	Revidert rapport etter korrekturlesing fra eier.
2	01.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Styvan 7, 8764 LOVUND
Gnr 1 - Bnr 241
1834 LURØY

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Fra: Arva <post@arva.no>
Sendt: mandag 5. januar 2026 09:47
Til: dagottar@vet.no
Emne: [ARVA:312014] Svar på Kampanjeskjema[15]: Meglerhenvendelser tilsyn - Nordland

Takk for din henvendelse

Det elektriske anlegget på målernr. 6970631408026747,
adresse Styvan 7, 8764 LOVUND, ble sist kontrollert den 28.10.2021.

Rapportnr. 129220 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

Ha en fin dag

Med vennlig hilsen
Arva AS
Roger Randulf
DLE fagansvarlig

Postboks 1410, 8002 Bodø
mobil (+47) 976 64 061

Sjekkliste - for bad og andre våtrom

Kunde og adresse:	Inge Karoliussen, 8764 LOVUND
Grunnlag for kontroll / sjekk	
Beskrivelse:	Flisarbeid på gulv, med sokkel, på baderom og tekniskrom.
Materialprodukter:	Primer før støping rundt sluker: Heydi KZ. Støpemasse rundt sluker: Weber B30 tørrbetong. Primer før og etter avretting: Weber floor 4716 primer. Avrettemasse: Weber Gulvavretting Hurtig. Membran: Weber Tec 822 membran. Tilbehør membran: Weber Fiberremse 120mm x 25m, Weber slukmansjett 370x370mm, PCI Pecitape 32-55mm rørmansjett til hovedinntak vann. Flislim: Weber Supra Light Fix. Fugemasse: Weber Classic Grout 16GRAY Silikon: Weber Silikon Neutral 16GRAY

Godkjent = OK UA = uaktuell

Kontrollpunkter	Beskrivelse	ok	Ua	Avvik / merknader
Generelt				
Lyd - og lyd krav	Lyd og brannkrav er ivaretatt		x	
Tilgjengelighet	Badet tilfredsstiller gjeldende krav til tilgjengelighet (Terskelhøyde, dørbredde, snusirkel etc.) som prosjektert.		x	
Generelt	Det er dokumentert samsvar mellom gjennomføringer og produkter som inngår i tettesjiktene	x		Weber er leverandør for alle tetninger og slukmasnjetter. PCI er leverandør av rørmansjett til hovedinntak på tekniskrom.
Toleranser	Toleranser på retning, fall og sprang	x		
Gulvet				
Fliser	Fuktopptak i flisene		x	Saltdalshus har levert flisene
	Sklisikkerhet er ivaretatt		x	Saltdalshus har levert flisene
	Mykfuger er lagt ved sprang i veggliv, hjørner og overganger mellom vegg, og gulv	x		
	Fliser er rengjort for lim, fugemasse og smuss	x		
Vegger				
Konstruksjon	Stabil overgang mellom gulv og vegger	x		
	Dampsperre er ivaretatt for yttervegger og vegger mot kalde rom. Ett sjikts damptetting.		x	Se sjekkliste fra tømrer.
	Vegger med rør er så tykke at det er plass til støyisolasjon rundt skjulte rør		x	Se sjekkliste fra tømrer.
	Spikerslag for innredning, installasjoner og annet utstyr.		x	Se sjekkliste fra tømrer.

	Stendere, losholter og platekledning som prosjektert		x	Se sjekkliste fra tømrer.
	Avslutning av plater mot gulv	x		Membranplater er montert før avretting av gulv.
Veggmembran / smøremembran	Underlaget er tørt og rengjort før påføring. Ingen skarpe kanter, spikerhoder og ujevnheter	x		
	Membran i alle våtsoner	x		
	Overflate som tåler våtvasking i tørrsoner	x		
	Membranen er lagt etter produsentens anvisninger (overganger, plateskjøter og gjennomføringer er sikret med godkjente produkter).	x		
	Smøre membranen har en minimum tykkelse etter anvisning fra produsent?	x		Smøremembran er lagt med pensel i 3 strøk I dusj-soner og to strøk på øvrige gulv. Ved bruk av pensel oppnås tykker sjikt enn malerull.
Kontrollpunkter	**Beskrivelse**	ok	Ua	Avvik / merknader
	Herding (forbruket pr. m2 kontrollert etter produsentens anvisning)	x		Tørket i flere timer enn anbefalt. Minimum 1 døgn mellom hvert sjikt.
	Der membranen er perforert av skruer, er hullene forboret og fylt med fugemasse godkjent for våtrom		x	
	Våtromsplater og membranplater monteres og tettes etter leverandørens anvisninger.	x		Tømrer har montert membranplater der sokkelfliser skal monteres, disse ble tettet med fiberremse i skjøter og innerhjørner, samt over skruer.
Himling				
Diffusjon	Damptetthet og er ivaretatt i konstruksjon mot kalt loft, skråhimling eller kalde rom		x	Se sjekkliste fra tømrer
	Downlights har godkjente kasser, og er tettet ihht leverandørens anvisninger.		x	Se sjekkliste fra elektriker
Rengjøring / vedlikehold	Fuktbestandig overflate som tåler våtvasking.		x	Se sjekkliste fra tømrer
VVS				
	Sluk / slukmansjett har dokumentert samsvar med valgt membran	x		Slukmansjetter er montert etter anvisning fra leverandør, og smurt inn i membran.
	Sluket festet tilfredsstillende og i riktig høyde.	x		Sluker var støpt fast i riktig høyde.

	Stoppekran er tilgjengelig og har god funksjon. Rør i rørsystem er i fordelerskap. Varerør er tettet eller koblet inn i koblingsskap eller utløp i rom med sluk.		x	Se sjekkliste fra rørlegger
	Avløp har nødvendige punkter for inspeksjon og rengjøring		x	Se sjekkliste fra rørlegger
	Vanntemperaturen er kontrollert og det er ikke skoldingsfare		x	Se sjekkliste fra rørlegger
Ventilasjon				
	Ventilasjon er installert ihht gjeldene krav		x	

Kontrollpunkter	**Beskrivelse**	ok	Ua	Avvik / merknader
	Skap (dører / skuffer, riper og flekker)	x		
	Annet utstyr		x	

Utført og kontrollert:	
Dato: 28.03.2020	Ansvarlig: Aleksander Sætern – Faglært Murer

Dokumentasjon av kontrollberegning i henhold til NS 3031:2014

Bygningsbeskrivelse, adresse:	TEK17 standard enebolig	Byggeår 2019. Kunde/ref: 60100 SE Karoliussen
Lokalt klima:	Oslo	(Landlig | Lave trær / boligstrøk / jordbruk)
Type kontrollberegning:	TEK17 §14 fullstendig kontroll (alle bygg)	Hele bygningen er beregnet
Beregning utført av:	Rusånes Fabrikker AS	v/ TM

SENTRALE INNDATA FOR ENERGIBEREGNINGEN, dokumentert iht. NS 3031:2014 Tillegg J:

Størrelser		Inndata	Dokumentasjon
Bygningskategori		Småhus	Enebolig (1 boenhet)
Arealer [m²]	Yttervegger	107 m²	Yttervegg av bindingsverk og isolasjon
	Tak	161 m²	Tresperrer 48 mm, 350 mm isolasjon Kl 33, varm loft
	Gulv	144 m²	Støpt betong over EPS
	Vinduer, dører, og glassfelt	48 m²	3-lags/arg./lav-e/isol.karm/list
Oppvarmet del av BRA (A_{tl}) [m²]		144 m²	-
Oppvarmet luftvolum (V) [m³]		427 m³	-
U-verdi for bygningsdeler [W/(m² K)]	Yttervegger	0,17 W/(m²K)	Standard RF
	Tak	0,11 W/(m²K)	Standard RF
	Gulv	0,1 W/(m²K)	Standard RF
	Vinduer, dører, og glassfelt	0,79 W/(m²K)	TEK15 vindu, Innvendig hvit rullegardin
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt, som % av BRA (γ_{tsk})		33 %	-
Normalisert kuldebroverdi (Ψ'') [W/(m²·K)]		0,05	-
Normalisert varmekapasitet (C'') [Wh/(m²·K)]		32	-
Lekkasjetall (n_{50}) [/h]		0,6	-
Temperaturvirkningsgrad (η_T) for varmeveksler		84,0 %	-
Årsmiddel temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring (men ikke tillufttemperatur-		83,9 %	Avkast>-10°C, Tilluft=18°C.
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder, i driftstiden [kW/(m³/s)]		1,5	Mek. balansert ventilasjon
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder, utenom driftstiden [kW/(m³/s)]		-	-
Gjennomsnittlig spesifikk mekanisk ventilasjonsluftmengde i driftstiden (V_{ot}/A_{tl}) [(m³/h)/m²]		1,2	Infiltrasjon (dvs. luftlekkasjer) utgjør ca. 0,13 (m³/h)/m² i tillegg
Gjennomsnittlig spesifikk mekanisk ventilasjonsluftmengde utenom driftstiden (V_{ot}/A_{tl}) [(m³/h)/m²]		-	-
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet		73 %	-
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) [W/m²]		30,5	Ingen nattsenking
Settpunkt-temperaturer for romoppvarming [°C]		21	Ventilasjonsluft settpunkt: 18/18°C sommer/vinter
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for kjølesystemet		-	-
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling [W/m²]		-	-
Settpunkt-temperaturer for kjøling [°C]		-	-
Spesifikk pumpeeffekt (SPP) [kW/(l/s)]		-	ingen pumper
Driftstid for oppvarming, kjøling, lys, utstyr, varmtvann / ventilasjon / personer		16 / 24 / 24 timer/døgn	Hhv. 7 døgn/uke og & 52 uker/år, jf. NS 3031
Spesifikk effektbehov for belysning i driftstiden [W/m²]		1,95	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra belysning i driftstiden (q''_{lys}) [W/m²]		1,95	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk effektbehov for utstyr i driftstiden [W/m²]		3,00	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra utstyr i driftstiden (q''_{ute}) [W/m²]		1,80	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk effektbehov for varmtvann i driftstiden (q''_{w}) [W/m²]		5,10	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden [W/m²]		0,00	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Spesifikk varmetilskudd fra personer i driftstiden (q''_{pers}) [W/m²]		1,50	J.fr. NS 3031 Tillegg A
Total solfaktor (g_T) for vindu og solavskjerming (N/Ø/S/V/Tak)		0,334	Beregnet iht. EN 13363-1. Manuell (inne) solskjerming.
Gjennomsnittlig karmfaktor (F_F)		0,20	-
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nære bygninger, vegetasjon, og eventuelle bygningsutspring		0,74	-

KONKLUSJON FRA KONTROLLBEREGNINGEN:
Boligen oppfyller kriteriene i TEK17 §14 fullstendig kontroll (alle bygg).

onsdag 26. juni 2019
dato

Tor Maurdal
underskrift

Mätrapport - läckagemätning

Husnamn: 1/241
Adress/Husnr.: Styvan 7, 8764 Lovund
Hustyp: Enebolig
Ritningsnr./Version: Z955 ark 501
Ansvarig för utbygnad: Saltdalshytta Entreprenør AS
Ansvarig för mätning: Luroy Bygg AS - Ole K Johannessen
Mätutrustning /typ/serienr.): Flexit TM250

Mätningens syfte

Kontroll under bygnadsprocess	☐
Egenkontroll vid slutförande	☐
Tredje parts förenklade kontroll	☒
Övrigt	☐ Beskriv

Kommentar:

Mätning

Avläst luftmängd vid 50Pa	250	m³/h
/ Beräknad uppvärmd volym	427	m³
= Läckagetal	**0.59**	

Undertecknad bekräftar att mätningen har utförts i enlighet med proceduren såsom den beskrivs i anvisningarna.

Datum 5. feb. 2021

Signatur

Användningsområde
Flexit TM 250 är avsedd för mätning av tätheten i byggnader under byggfasen och ska tillhandahålla en nyttig, lättförståelig slutdokumentation som med fördel kan användas för egenkontroll av tätheten i enfamiljshus och lägenheter (d.v.s. ange byggnadens läckagetal).

Föreskrifter och standarder
Flexit TM 250 utför mätning av bostadens täthet enligt en förenklad variant av den differens-och tryckmetod som finns beskriven i den norska standarden NS-EN ISO 9972:2015.

Toleranser
Fläkten kan användas i ett arbetsområde mellan 85 - 420 l/s.
Mätosäkerhet: Luftmängd: +/- 2%
Tryck: +/- 3%

Mätning av luftmängder mellan 60 - 85 l/s bör utföras två gånger. Avvikelsen får ej överstiga 7%.

Skriv ut

Flexit AS, Televeien 15, N-1870 Ørje, Norge - Tlf. +47 69 81 00 00 - Fax - +47 69 81 00 80 post@flexit.no

Skriv ut

NELFO ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Elektro

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Elektro Helgeland AS
Kontaktperson:	PER-ASLE PEDERSEN
Adresse:	Sleneset
Postnr/Sted:	8762 Sleneset
Telefon:	75094320
E-post:	per.asle.pedersen@elektro.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Anleggsted:	Saltdalshytta Entreprenør AS	
Kontaktperson:		
Adresse:	Brøsetvegen 168	
Postnr/Sted:	7069 TRONDHEIM	
Telefon/Mobil:		91342608
E-post:	ef@saltdalshytta.no	
Kundenummer:	10743	

Anleggsadresse

Anleggssted:	Inge Karoliussen		
Adresse:	Styvan 7		
Postnr/Sted	8764 LOVUND	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
201503	26.07.2019	05.07.2020

Anleggsbeskrivelse

☑ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	Type installasjon:	Bolighus	
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	400:2018		
	☐ Annet	Beskr:			

Beskrivelse/Kommentar

Samsvarserklæring for installasjon i ny enebolig

Inntak, jording, tilknytningsskap, sikringsskap, lys og varmestyring, stikk, utebelysning, innfeltbelysning, og dekorbelysning.

Tileggsinfo
- Styring av varmekabel for frostsikring av vannrør. Styring regulert av utetemperatur.
- Smarthus styring av lys og varme.
- Astrour for utebelysning.
- Innfelt belysning på terrasse og entre.
- innfelt belysning på bad, gang, og kjøkken.
- USB-uttak på soverom.
- Anntenne og nettverksuttak i stue.
- Ekstra kurser for kaffemaskin, og vannkoker.
- Komfyrvakt med strømkutt.
- 3-fase stikk i garasje.
- Ekstra rør for utebelysning/ utebod ved terrasse.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

NELFO ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Elektro

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	JØRN JENSHAUG
Dato:	05.07.2020
Signatur:	

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Elektro

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Elektro Helgeland AS
Kontaktperson:	JØRN JENSHAUG
Adresse:	Sleneset
Postnr/Sted:	8762 Sleneset
Telefon:	75094320
E-post:	per.asle.pedersen@elektro.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Anleggsted:	Karoliussen Inge	
Kontaktperson:		
Adresse:	Styvan 7	
Postnr/Sted:	8764 LOVUND	
Telefon/Mobil:	97595280	97595280
E-post:	inge.karoliussen@gmail.com	
Kundenummer:	10892	

Anleggsadresse

Anleggssted:	Karoliussen Inge		
Adresse:	Styvan 7		
Postnr/Sted	8764 LOVUND	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
202321	08.10.2020	04.12.2020

Anleggsbeskrivelse

☑ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	Type installasjon:	Bolighus	
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	400:2018		
	☐ Annet	Beskr:			

Beskrivelse/Kommentar

Samsvarserklæring for:
- Montering av ny utelys.
- Ny kabel er lagt for utelys.
- Montering av ny dimmer i gang.
- Alle tilkoblinger er kontrollert.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	NIKOLAI OVERÅ
Dato:	04.12.2020
Signatur:	

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Elektro

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Elektro Helgeland AS
Kontaktperson:	JØRN JENSHAUG
Adresse:	Sleneset
Postnr/Sted:	8762 Sleneset
Telefon:	75094320
E-post:	per.asle.pedersen@elektro.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Anleggsted:	Karoliussen Inge	
Kontaktperson:		
Adresse:	Styvan 7	
Postnr/Sted:	8764 LOVUND	
Telefon/Mobil:	97595280	97595280
E-post:	inge.karoliussen@gmail.com	
Kundenummer:	10892	

Anleggsadresse

Anleggssted:	Karoliussen Inge		
Adresse:	Styvan 7		
Postnr/Sted	8764 LOVUND	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
203860	14.09.2022	03.11.2022

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring	Type installasjon:	Bolighus	
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	400:2018		
	☐ Annet	Beskr:			

Beskrivelse/Kommentar

Samsvarserklæring for 2 orion taklys i bod med 2 poltbryter i forkant, 2dobble stikkontakter I bod, samt en mot bod og en 3 fasestikk ved port.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	JØRN JENSHAUG
Dato:	03.11.2022
Signatur:	


Vassvika
Heimerstyvan
Strand
7396
Lundurda


Vassvika
Heimerstyvan
Friluftsformål
BF7
H140
Styvan
BF11
BF6
LNFR (naturformål)
BF10
BF9
BF5
Trongsmogsteinan
Friluftsformål
FriLomr. sjø/vann

LURØY
KOMMUNE

LIV
LAGA

Lurøy kommune

Meglerinformasjon for eiendom

- Kommunenummer: 1834
- Gårdsnummer: 1
- Bruksnummer: 241
- Festenummer:
- Adresse: Styvan 7, 8764 LOVUND
- Referanse: 87250266
- Ordrenummer: 8903378

- Kartutsnitt
  - Plankart og situasjonskart vedlagt.
- Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev
  - Matrikkelbrev vedlagt
- Godkjente bygningstegninger
  - Tegninger vedlagt
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
  - Ferdigattest vedlagt
- Restanser og legalpant
  - Ingen restanser
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
  - Vannavgift kr 6045,-
  - Kloakkavgift kr 3022,-
  - Feiing kr 800,-
- Gjeldende regulering med bestemmelser
  - Kommunedelplan og planbeskrivelse finnes her: https://kommunekart.com/?urlid=5601966e-3e8c-4b6d-9038-c957684422cc
  - I tillegg kan man finne reguleringsplaner på arealplaner.no.
  - Eiendommen er registrert med Enebolig og ved salg skal de annonseres som dette. Hvis ny kjøper ønsker endret arealbruk, f.eks. til fritidsbolig, må det søkes dispensasjon fra planen om dette. Se vedlagt brev.
- Vei, vannforsyning og avløpsforhold
  - Tilknyttet privat vei
  - Tilknyttet kommunalt vann og avløp
- Feiing
  - Feiing ble ikke utført i den siste runden med feiing.

Dato 19.12.2025

Daniela Lilius

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *17.12.2025*

Kommune:	1834	**Gnr:**	1	**Bnr:**	241	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Styvan 7							

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 993
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		31.12.2025

BESKRIVELSE	**SEPTIK**
Type abonnement/tank	Tank opp til 4 m3
Gebyr pr.tømming inkl. mva	3 682
Siste tømming	14.01.2025
Tømmefrekvense	2-årlig

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1834 - LURØY
Gårdsnummer:	1
Bruksnummer:	241

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.12.2025 kl. 10:55
Produsert av:	Daniela Lilius - Luroy
Attestert av:	Lurøy 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:	BOLIG
Etableringsdato:	28.09.1998
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 241	1 075,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070461	JOHNSEN LISBETH JANNECKE		STYVAN 7 8764 LOVUND	1 / 2
Hjemmelshaver		160359	KAROLIUSSEN INGE		STYVAN 7 8764 LOVUND	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		070461	JOHNSEN LISBETH JANNECKE		STYVAN 7 8764 LOVUND	
Eier registrert hos Skatteetaten		160359	KAROLIUSSEN INGE		STYVAN 7 8764 LOVUND	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7363925	381389		1 075,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.09.1998				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1834 - 1/12	-1 075,9
Mottaker	1834 - 1/241	1 075,9

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Styvan	34009	7 EUREF89 UTM Sone 33	7363926	381389	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0113 Lovund 2 LOVUND 10040501 Lurøy 8764 LOVUND		Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 746 058	Bebygd areal:	213	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	164	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7363925 Øst: 381381	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	27.05.2019
		Bruksareal totalt:	164			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	09.07.2020
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	11.06.2021
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

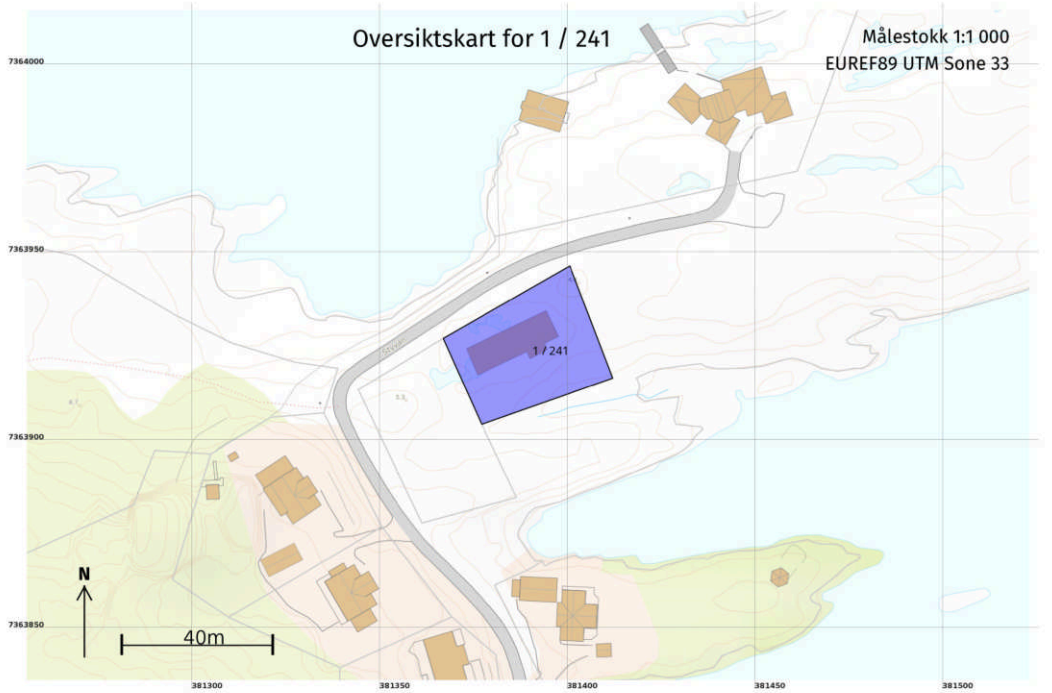
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	164	0	164	0	0	0

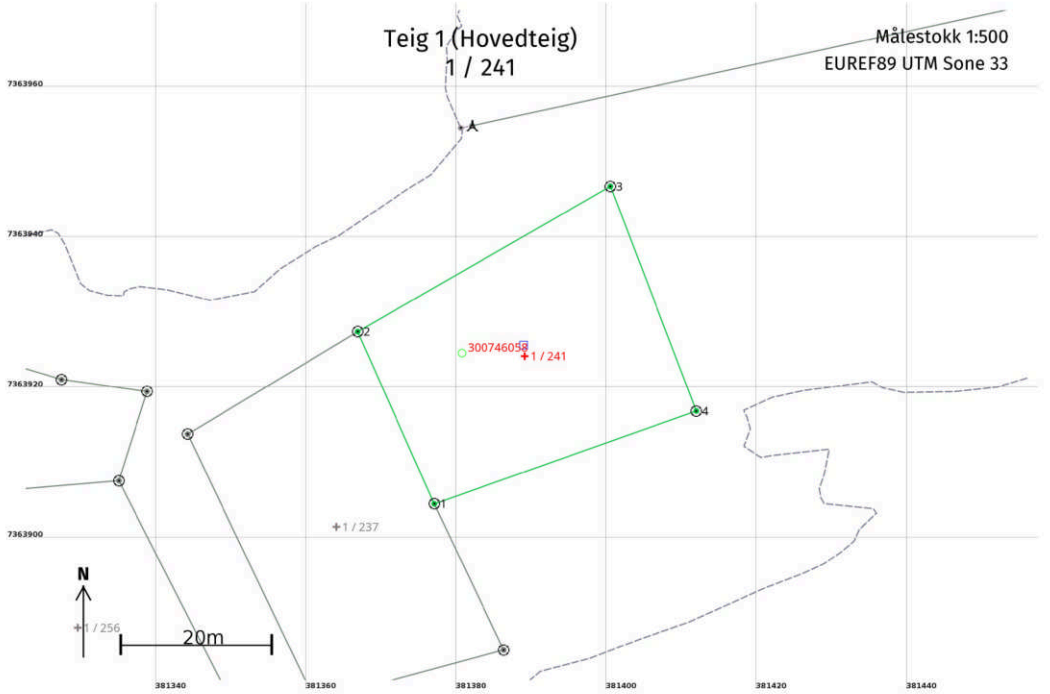
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
34009 Styvan 7	H0101	Bolig	192	4	Kjøkken	2	2	1/241

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	160359	KAROLIUSSEN INGE		STYVAN 7 8764 LOVUND





Areal og koordinater

Areal: 1 075,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7363925 **Øst:** 381389

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7363904,89	381377,10	Fjell 25,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7363927,80	381366,90	Fjell 38,79	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7363947,13	381400,53	Fjell 32,00	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7363917,24	381411,97	Fjell 36,99	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

LURØY
KOMMUNE

Teknisk etat

Nesna Entreprenør AS
Kvilhaugvegen 12B

8700 NESNA

Saksnr.	Journalnr.	Arkivkode	Avd/Sek/saksbeh.	Dato
19/331	21/4/94	EIEND/GN/BN 1/241	UN/TEKN/TMOLVIK	11.06.2021

MELDING OM DELEGERT VEDTAK - FERDIGATTEST 1/241

Saken er behandlet som saksnr TRU 87/21.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Søknad om ferdigattest datert 24.03.20201 for bolig på gnr. 1 bnr. 241 godkjennes. Tiltaket kan herved tas i bruk til godkjent formål.

Ferdigattesten gis på grunnlag av at søker bekrefter at krav og betingelser i byggetillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt.

Tiltak	Enebolig		
Byggested	Styvan 7, 8764 Lovund	G-./bnr.	1/241
Tiltakshaver	Inge Karoliussen	Adresse	Byggested
Ansvarlig søker	Nesna Entreprenør AS	Adresse	

Klagefristen er 3 uker fra mottatt vedtak.

Med vennlig hilsen

Truls Molvik
Avdelingsingeniør
Dokumentet er signert elektronisk

LIV LAGA

Teknisk etat, 8750 TONNES
Telefon: 75091600 E-post: truls.molvik@luroy.kommune.no – www.luroy.kommune.no

LURØY KOMMUNE
Teknisk etat

LIV LAGA

www.luroy.kommune.no

Inge Karoliussen
Styvan 7
8764 Lovund

Vår ref.	Deres ref.	Saksbehandler	Dato
2026/129-2		Daniela Lilius	11.02.2026

Melding om bygning unntatt søknadsplikt - 1/241 - Styvan 7

SVAR PÅ MELDING OM BYGNING UNNTATT SØKNADSPLIKT

Viser til din melding om tiltak unntatt søknadsplikt på gnr. 1 bnr. 241.

Tiltaket som er beskrevet i meldingen om bygning er i henhold til gjeldende krav og oppfyller vilkår for å være unntatt søknadsplikt.

Oversendelsen din arkiveres og bygget registreres på din eiendom.

Med vennlig hilsen

Daniela Lilius
Saksbehandler

Dokumentet er signert elektronisk

Kopi til:

Postadresse: Onøyveien 14, 8766 Lurøy – E-post: postmottak@luroy.kommune.no Telefon: 75 09 15 00 – Org.nr.: 940 667 852

Informasjon vedrørende bruk av eiendom i strid med formål.

Kommunen skal i medhold av plan- og bygningsloven forfølge saker der helårsboliger blir tatt i bruk til fritidsformål. Dette er å anse som en søknadspliktig bruksendring etter pbl. § 20-4 bokstav d, jf. SAK10 § 2-1 bokstav a.

Om byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk, vil dette være et søknadspliktig tiltak. Bruksendring kan nektes dersom den kommer i strid med vedtatt arealformål i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel.

Departementet sier også at det har det ingen betydning for spørsmål om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven om bruken er konsesjonsfri etter konsesjonsloven, for eksempel skal det ved overdragelse fra nær familie søkes bruksendring.

Det er i første rekke tiltakshaver som har ansvaret for å sende inn søknad om bruksendring og/eller dispensasjon fra plan der dette er aktuelt. Kommunen må deretter behandle alle slike søknader om bruksendringer i henhold til pbl § 20-1 bokstav d.

Kommunen kan føre tilsyn etter plan- og bygningsloven kapittel 25 og eventuelt sanksjonere overtredelser etter kapittel 32. Det kan også tenkes at forholdet kan følges opp gjennom konsesjonsloven.

Doknr: 1536 Tinglyst: 19.04.1999 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
19 APR. 1999
RANA
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR.: 1536

Skjøte[1)]

SORENSKRIVEREN I RANA

12. APR 1999

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Lurøy	1	241			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 11000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 11000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
160.81.8[redacted]	MAGNUS PETTERSEN	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
2.80.27.3[redacted]	ANN KATHRIN RAKNES	[X] Ja [ ] Nei	
050.17.6[redacted]	RAYMOND RASMUSSEN	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

TOMTA HAR RETT TIL VEI
INNGJERDING FØLGER IKKE MED

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato: Lørund 17.2.99.

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ann Kathrin Raknes	ANN KATHRIN RAKNES
Raymond Rasmussen	RAYMOND RASMUSSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Lørund 17-2-99

Utsteders underskrift [6]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Magnus Pettersen	MAGNUS PETTERSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Lørund 17-2-99	Gunnvor Pettersen	GUNNVOR PETTERSEN

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ketil Pettersen	KETIL PETTERSEN
Adresse: 8764 Lørund	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bodil Rasmussen	BODIL RASMUSSEN.
Adresse: 8764 Lørund	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [6]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

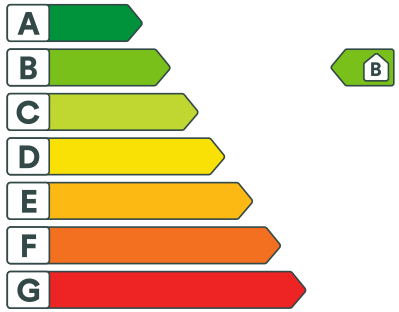
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

enova

Energiattest



Adresse **Styvan 7, 8764 LOVUND**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251528**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300746058**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **241**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **101,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **108,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 616 kWh**



Styvan 7, 8764 LOVUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Styvan 7, 8764 LOVUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

STYVAN 7

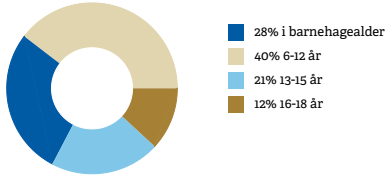
OFFENTLIG TRANSPORT

Bodø lufthavn	133.2 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	46.2 km
Sørøyvågen Linje 184	20.3 km

SKOLER

Lovund skole (1-10 kl.) 78 elever, 8 klasser	14 min 1.1 km
Kristen videregående skole - Nordland 160 elever, 7 klasser	36.3 km
Sandnessjøen videregående skole 400 elever, 20 klasser	41.4 km

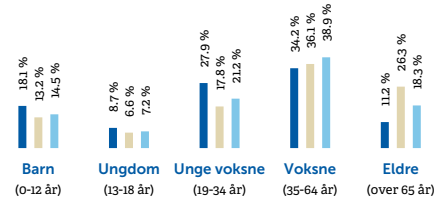
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lovund	520	311
Kommune: Lurøy	1 869	1 139
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lovund barnehage (1-5 år) 28 barn	15 min 1.3 km

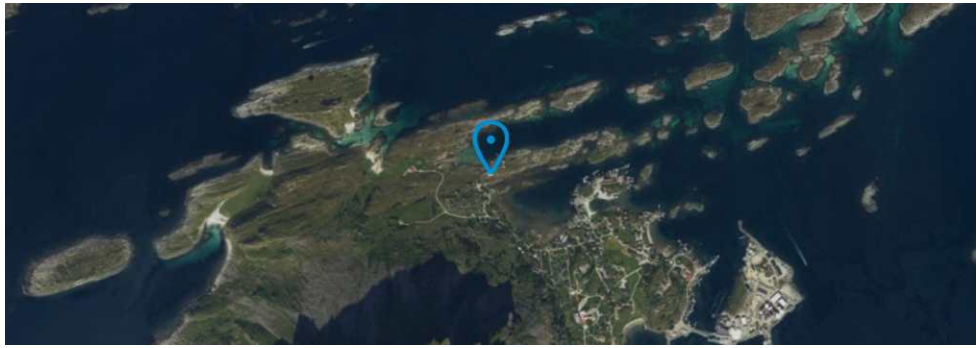
DAGLIGVARE

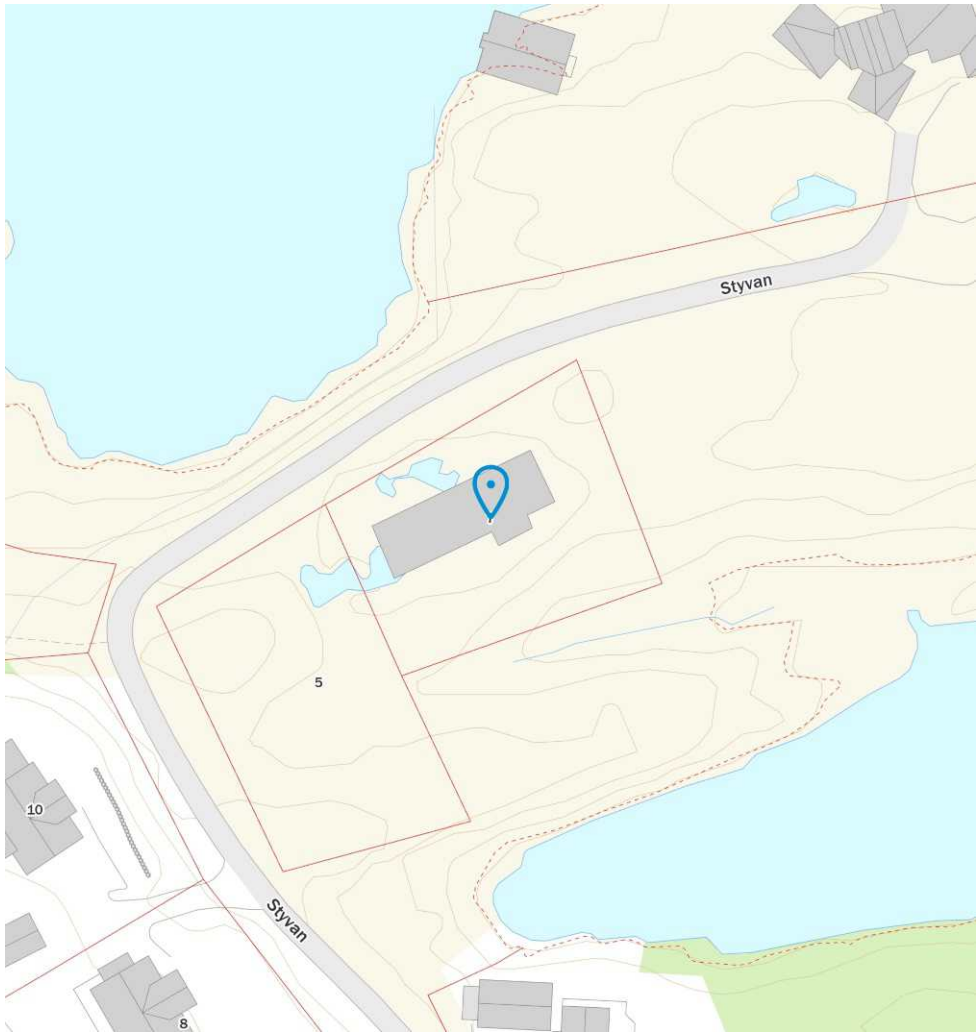
Joker Lovund Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km

SPORT

Vassvika gressbane, Lovund Fotball	7 min 0.4 km
Lovund skole Aktivitetshall, ballspill	14 min 1.1 km

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at 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: 87250266 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Styvan 7, 8764 Lovund.
Gnr. 1, Bnr. 241, Lurøy 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 ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
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: 87250266
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.02.2026

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no