



Velkommen til
Valbergveien 30, 8890 Leirfjord

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
småbruksdrømmen i Valbergveien 30
8890 Leirfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000,-
Omkostninger	kr	63 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340,-

Boligtype	Småbruk
Eierform	Eier
Byggeår	1935
BRA/BRA-i	201 / 123 m ²
Soverom	4*

Energimerke



Jeg har gleden av å ønske deg velkommen til Valbergveien 30 - en romantisk og trivelig småbrukseiendom på ca. 224 mål, bestående av tre teiger med bl.a. ca. 200 meter strandlinje. Fra flere lokale antydes det at den ene teigen har Nylandselvas beste badekulp. Her følger det også med fiskerett og elgvald.

Eiendommen er bebygd med uthus og fjøs av eldre standard og en enebolig fra ca. 1935 som fremstår som betydelig renoveret og tilbygd i senere tid. Boligen går over to plan og kan blant annet by på et par stuer, hagestue, et pent kjøkken og et uferdig bad som fremstår som et rent lerret - klar for ny eier. Boligen benyttes i dag med inntil fire* soverom og bodareal. Antall soverom er opplyst iht. skjønn og mottatt dokumentasjon. I tillegg er det en uinnredet kjeller hvor det i dag er tekniske installasjoner.

Eiendommen ligger i et etablert område med landbrukseiendommer, fritidsboliger og bolighus. Det er ikke odel på eiendommen, og driveplikten oppfylles ved at dyrkbar jord i dag er utleid.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 907 11 659
jan.westby@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Valbergveien 30, 8890 Leirfjord

Registerbetegnelse

Gnr. 71, Bnr. 7, Leirfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 490 000,-
Omkostninger	kr	63 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 567 740,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 62 250,-

Valgfrie omkostninger:

Help/Help Pluss Boligkjøperforsikring kr 14 400,- / 17 200,-. Gjelder kun for boligdelen.

Sum omkostninger kr 63 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 3 084,- pr. år i 2023

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Renovasjon kr 3 850,- per år i 2024 fordelt på 6 terminer, faktureres av Søndre Helgeland Miljøverk IKS (SHMIL). Prisen er for et bringeabonnement.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, internett/TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal

BRA-i: 123 m²

BRA-e: 78 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 32 m²

ALH: 4 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og 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

4*

*Antall soverom er angitt basert på skjønn, der 2 er godkjent hhv. i 1980 og 2023, mens de to andre ikke kan dokumenteres.

Nærmere informasjon om dette er beskrevet under pkt. "Innhold" på side 9 og 10 i denne salgsoppgave. Antall soverom som 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

Småbruk

Parkering

Det er rikelig med plass til parkering på egen, gruset tomt. I tillegg benyttes deler av fjøs til parkering av ev. andre kjøretøy.

Tomt

Tomtestørrelse er 224 404 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten består av 3 teiger, arealene rundt boligen er opparbeidet med plen og noe beplantning samt gruset innkjørsel med god plass for parkering, bygningene er oppført på teig nr 3 som utgjør et areal 20,2 daa. Av dette utgjør fulldyrket mark et areal på 14 daa. Det er 126,8 daa produktiv skog, av dette er 66,3 daa skog med høy bonitet, 56,9 daa skog med middels bonitet, 3,6 daa skog med lav bonitet og 65,9 daa uproduktiv skog. Det er i tillegg 3 daa innmarksbeite og 14,8 daa annet markslag.

Det er to stk naust på odden på eiendommen, disse tilhører ikke eiendommen i følge eier, men bnr. 1 og bnr. 13. Selger opplyser at man har bedt kommunen endre dette i matrikkelen, men det har ikke blitt gjort. Det foreligger tinglyst bruksrett for bnr. 13 til naust.

Selger opplyser:

- Fiskerett i Nylandselva. Elvemunningen ligger på eiendommen.
- Med i jaktfelt på elg. Ca. 15-20 kg kjøtt i året.
- Ca. 200 meter strandlinje.
- Ene teigen har Nylandselvas beste badekulp.

Odel

Det foreligger ikke odel på eiendommen, ifølge selger.

Konsesjon

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon i henhold til avtale kjøpsbetingelser når det gjelder pris. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon på grunn av at avtalt pris ikke godkjennes jf. konsesjonsloven §9 a, eller konsesjon innvilges med forutsetning av avståelse av grunn til nabobruk, det offentlige eller lignende, står hver av partene fritt i å annullere eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Kjøper bærer risiko for at konsesjon blir nektet på annet grunnlag, eksempelvis kjøpers kompetanse, kjøpers driftsplaner eller andre forhold som tilligger kjøper som søker, jf. blant annet konsesjonsloven §9 første ledd nr. 2-4 eller §9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjons nektes på grunnlag kjøper bærer risikoen for, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften §6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven §6-9 (3). Dersom vedtaket påklages skal oppgjøret likevel ikke finne sted før en måned etter at endelig vedtak er fattet. I disse tilfellene er det et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantdokument på eiendommen, og at kjøper gis rett til å disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg. Kjøper er forpliktet til å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med vilkårene knyttet til konsesjonsrisiko med tilhørende oppgjørsvilkår.

Kjøper må selv besørge konsesjonssøknad til Leirfjord kommune og fremlegge ev. innvilget konsesjon til megler uoppfordret så snart denne er behandlet i god tid før overtakelsen.

Eiendommen er per tiden ikke pålagt boplikt. Kjøper bærer ansvar og risiko for det tilfelle at boplikt settes som forutsetning i landbruksmyndighetenes konsesjonsvedtak.

Eventuell klage på vilkåret er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen og ikke til hinder for frigivelse av kjøpesummen forutsatt at selger medvirker til tredjemannspant eller lignende. Selger forplikter lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet som nevnt. Kjøper plikter å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med dette vilkåret.

Alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt. Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overtar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved fortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig.

Selger opplyser at jorda er leid ut til gnr. 71 bnr. 1 for 10 år. Leier oppfylder driveplikten i bytte mot levering av et lass grus i året, enten på gårdsplass eller på vei. Utleier (eier av Valbergveien 30) forbeholder seg retten til å disponere 1 daa til f.eks. potet.

Kontrakten ble inngått 07.05.2018 og har en varighet på 10 år. Avtalen må sies opp skriftlig med minst 1 års varsel. Blir leieavtalen ikke sagt opp eller fornyet, blir den automatisk fornyet med ett år om gangen. Ved oppsigelse plikter oppsigeren straks å sende gjenpart av oppsigelsen til landbrukskontoret i Leirfjord kommune. Kontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Byggeår

Våningshus ca. 1935 ifølge selger, byggeåret er usikkert og må anses veiledende. Tilbygg fra ca. 1980 og 2013 ifølge vedtak. Fjøs og uthus har ukjent byggeår.

Innhold

Våningshus

Loft:

BRA-i 43 m²: Gang, gang 2 og 3 soverom.

1. etasje:

BRA-i 80 m²: Hall med trapp, garderobe, stue, stue 2, stue 3, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom og bod.

Kjeller:

BRA-e 14 m²: Uinnredet kjellerrom.

I tillegg medfølger uthus på ca. 12 m² BRA og fjøs med garasje på ca. 52 m² BRA. Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav takhøyde.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som fremkommer av denne oppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Lovlighetskontroll

Våningshus

- Ifølge kommunen mangler godkjente tegninger i kommunens arkiv for opprinnelig bolig fra rundt 1935. Unntakene er soverom (brukes i dag som kontor/mellomstue) i 1. etasje ifbm. tilbygg med godkjente tegninger datert 26.06.78. Det samme unntaket gjelder udaterte, mottatte tegninger fra eier/tiltakshaver som omfatter tilbygget terrasse, stue og kjøkken i 1. etasje og hovedsoverommet på loftet. Tegningene til sistnevnte tiltak er ikke stemplet av Leirfjord kommune, men er henvist som vedlegg ifbm. begjæring av ferdigattest. Ferdigattest ble utstedt den 29.08.2023. Dagens bruk av nevnte rom samsvarer med omsøkte tiltak.

- Det har ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen utover nevnte rom er i henhold til det som ev. er søkt og godkjent. Dog var det ikke vanlig med verken søknad eller øvrige tillatelser/attester på oppføringstidspunktet.

- De nevnte tegninger viser husets 1. etasje og loft som det fremstår i dag, men huset som helhet har ikke vært gjenstand for søknad og det kan således ikke legges til grunn som godkjent med unntak det som fremgår av nevnte tegninger.

- På bakgrunn av dette er det 2 av boligens soverom på loftet som i utgangspunktet ikke er offentligrettslig godkjent, da det ikke var krav om byggetillatelse og ferdigattest på oppføringstidspunktet. Basert på en helhetsvurdering mtp. rommenes størrelse, vindu og lysflate samt rømningsmuligheter vurderes det likevel at rommene kan benyttes som soverom. Imidlertid kan kommunen på et senere tidspunkt ha kommentarer og/eller innvendinger til bruken ettersom offentligrettslig godkjenning ikke er på plass. Kjøper overtar ansvar og risiko som gjelder fortsatt bruk og ev. omsøking til kommunen.

Uthus

Det foreligger ikke tegninger. Bruken kan ikke verifiseres mot ev. godkjenning. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Fjøs

Det foreligger ikke tegninger. Bruken kan ikke verifiseres mot ev. godkjenning. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Standard

Boligen fremstår som betydelig renoveret og har god standard i forhold til byggeåret. Det kan likevel påregnes ytterligere modernisering og vedlikehold, samt ferdigstillelse av uferdige arbeider.

Kort oppsummert over arbeider på eiendommen:

2022: Elektrisk anlegg til kjøkken installert.

2021: Det er lagt drenerende masser på øst- sørøst side på parkeringsarealet.

2019: Nytt vann- og avløpsanlegg til kjøkken, klargjort for vannfordelerskap i kjeller.

2018: Det elektriske anlegget er lagt nytt i årene 2013-2018 inkludert ny inntakskabel.

2013: Tak og fasader fornyet. Tilbygg med veranda og oppussing av stue, kjøkken og soverom utført.

2012: Det ble lagt drenerende masser ved inngangspartiet på boligen. Ny septiktank inkludert nye rør fra boligen og rør fra tank til sjø.

1980: Tilbygg med entré i 1. etasje og soverom i loftetasje oppført. Byggeåret er noe usikkert.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med vask i porselen og ett greps blandebatteri.

Våtromsplater på vegg over benkeplate. Det er installert stekeovn, koketopp, komfyrvakt, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap.

Kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Bad/vaskerom:

Det er påbegynt arbeider med nytt våtrom, men det er kun lagt sponplate gulv i rommet, ikke noe på vegger og i himlingen. Det ble ikke foretatt hulltaking da rommet ikke er etablert/bygget ferdig.

Innvendige overflater:

Det er laminat på gulv i alle rom, unntatt et lite felt med belegg i entre. På vegger er det malte plater, malt panel og synlige tømmervegger. I himlinger er det malt panel, malte plater, malt papp og malt mdf panel. Det meste av overflater er fornyet/oppusset etter 2013. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeårene. Innvendig trapp har malte vanger og rekkverk, beisede trinn. Innvendige dører består i hovedsak av dører fra byggeåret, disse er i heltre, noen er montert som skyvedører. Det er 3 nye dører, disse er til fremtidig bad og til soverom i tilbygg og har malte formpressede dørblad.

Pipe og ildsted:

Pipe er oppført med teglstein og er fra byggeåret, nyere vedovn montert i stue. Det er ikke oppgitt når siste tilsyn og feiing ble utført.

Vannledninger:

Vannledningsanlegget er utført med kobberrør, tilførsel til kjøkken og fremtidig bad er utført med rør i rør anlegg.

Avløpsrør:

Avløpsrør er utført med plast på det som er synlig.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i enkelte vinduskarmer. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca. 200 liter, 2005-modell. Fast tilkobling på bryter.

Elektrisk anlegg:

230-volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 56A overbelastningsvern, 8 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 15A og 4 stk 10A kurser. Hele det elektriske anlegget er lagt nytt i årene 2013 til 2018 i følge eier. Anlegg til kjøkken ferdigstilt i 2022. Det er fremvist samsvarserklæring.

Branntekniske forhold:

Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen.

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

TG2 - Utvendig:

- Takteking: Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Nedløp og beslag: Renner er kun inspisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp og om de er tette da det var oppholdsvær på befaringsdagen. Det er ikke montert snøfangere på taket.
- Veggkonstruksjon: Musesperre er montert, men det er ikke montert lusinger mellom bord på kledningen, mus vil unne komme seg inn på grunn av dette. Det er noe gjenstående arbeider med bordkledningen. Kort avstand fra terreng og takkonstruksjon medfører økt risiko for råteskader på kledningen og økt behov for vedlikehold. Bordkledningen er skjøttet nede på vegg, enkelte steder med korte lengder, ender på kledningen er ikke kuttet med skrå/dryppkant, det medfører økt risiko for råteskader.
- Takkonstruksjon/loft: Det er merker på pipe og på tømmervegg etter tidligere lekkasjer rundt pipe. Det er ingen tegn til lekkasjer på befaringsdagen. Det er noe skjevheter på den eldste delen.
- Vinduer: Det er enkelte vinduer der beslag på vannbrettet tar i vinduet når det åpnes. Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte. Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold. Det er skade på karm på vindu på veranda. Kledning rundt vinduer er unøyaktig tilpasset flere steder. Vindu med 3 lags glass på stue sør er punktert.
- Dører: Det er ikke pusset/ ferdig rundt dør til kjeller. Det er ikke montert beslag/ferdig rundt balkongdør i 1. etasje. Det er montert 2 beslag under balkongdør på loftetasjen.
- Drenering: Avhengig av ønsket bruk av kjeller må det dreneres og fuktsikres utvendig på grunnmuren. Slik forholdene er nå er det fuktig i betonggulvet og nedre del av grunnmuren.
- Grunnmur og fundamenter: Det er noen sprekker i grunnmuren enkelte steder.
- Terrengforhold: Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen. Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen, det er kraftig fall på terrenget inn mot dør til kjeller.
- Vann- og avløpsledninger: Rør som kommer gjennom grunnmur er trolig eldre enn 20 år.

TG2 - Innvendig:

- Overflater: Det er noe heksesot på enkelte steder på loftetasjen, indikerer at det er noe luftlekkasje. Det er noen synlige skjøter i himlingen i stue og sprekker i plateskjøter rundt om i boligen. Det mangler feielister på enkelte steder. Veggplater og himlinger er noe dårlig tilpasset enkelte steder.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Det er fukt i betonggulvet, trolig fukt som trekker opp fra grunnen på grunn av manglende plast under gulvet og at det ikke er etablert drenering. Normalt på eldre bygninger. Eier opplyser at det på sommertider kan kondensere en del på vannrør som drypper ned på gulvet og tilfører fukt.
- Kryp kjeller: Kun deler av krypekjeller er inspisert. Ventilering av kryperom er ikke tilfredsstillende, noe høyt fuktnivå i trevirket på grunn av dette. Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i stubbeloftet.
- Dører: De gamle dørene er vindskjeve og tar i karmene.
- Kjøkken: Skjøter på plater over benkeplate er ikke tilfredsstillende tettet.
- Vannledninger: Vannrør er ikke fagmessig festet, medfører risiko for trykkslag i anlegget og lekkasje på grunn av bevegelser dette medfører. Rør i kryperom for fremtidig bad ligger utsatt for frost.

- Avløpsrør: Det ble ikke funnet stakepunkt og lufting på avløpsanlegget.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG3 - Utvendig:

- Balkonger/terrasser: Det er ikke montert rekkverk på altan i 1. etasje.
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk.

TG3 - Innvendig:

- Etasjeskille: Det er stedvis store planavvik på gulvene.
- Pipe og ildsted: Pipen er oppført inntil tømmervegg på loftetasjen, det er luftespalte på ca 5 cm. Pipe som er i bruk er innkledt på 1 side, slike piper som denne skal ha alle 4 sider synlige slik at sprekker kan oppdages. Ildfast plate mangler.
- Trapper: Det mangler rekkverk på den ene siden på trappen og rundt trappeåpning. Frihøyde i trappen er liten, kun 1,68m.
- Bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen 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. Tak og fasade er byttet av eier selv. Stegvis mellom 2013 og 2022.

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

- Ja. Det er et punktert vindu på vegg mot sør i 1. etg.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- Ja. Dette er et gammelt hus, og det er skjevhet i gulv. Dette er spesielt merkbart i stue. Disse skjevhetene er gamle og har ikke forverret seg over de 14 årene jeg har eid eiendommen. Inspeksjon av sprekk i grunnmur har vist at denne ikke har endret seg heller.

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

- Ja. Det er regulert og vedtatt ny kommunal bro over elv som leder til boligen. Dette medfører ingen endringer, men kan føre til forstyrrelser i byggeperioden. Ny bro sikrer adkomst til boligen i overskuelig framtid, så i sum må dette sies å være positivt.

37. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja. Låven er gammel og i behov for vedlikehold.

Beliggenhet

Valbergveien 30 ligger i et rolig og naturskjønt område i Leirfjord, nær Leland. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med relativt grei avstand til Leirfjord sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker, skoler, og andre nødvendige fasiliteter. Området er kjent for sin vakre natur og gode turmuligheter, noe som gjør det ideelt for friluftsentusiaster. Med nærhet til både sjø og fjell, tilbyr dette området en perfekt kombinasjon av landlig ro og praktisk nærhet til sentrale tjenester.

Eiendommen ligger landlig og fint med ca. 20 minutters kjøring til Leland. Eiendommen byr på fin utsikt og gode solforhold.

Adkomst

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

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen er plassbygget og oppført med åstakkonstruksjon på den eldste delen av boligen, på tilbygget er det sperrer opplagt på mønedrager. Eier opplyser at taket på den eldste deler er påforet og isolert med 10 cm ovenpå den gamle bordtroen, det er lagt diffusjonsåpent undertak og ny takteking. På tilbygget er det opplyst at det er påforet ovenpå den gamle bordtroen og isolert med 10 cm, det er laget luftespalte mellom isolasjon og ny bordtro, diffusjonstett undertak og ny takteking. Disse arbeidene er utført av eier i 2013. Konstruksjonen er fra byggeårene. Taket er tekket med lakkerte profilerte stålplater. Takrenner og nedløp av stål, heldekkende pipebeslag over tak. Takrenner, nedløp og pipebeslag forutsettes byttet da taktekingen ble lagt ny i 2013.

Veggkonstruksjon:

Den eldste delen av boligen er oppført med tømmer, tømmerkonstruksjonen har vært oppført et annet sted tidligere, tilbygget er oppført med bindingsverk. Det er isolert utvendig med 10 cm på tømmer konstruksjonen og 10 cm i bindingsverk. utside er pålagt vindsperre og utlektet stående malt bordkledning, dette ble montert i 2013.

Vinduer:

Vinduene har malte trekarmer, de fleste har 2 lags glass, men 2 av vinduene har 3 lags glass. Vinduene har varierende alder, 4 stk fra 2011, 1 stk fra 2008, 1 stk fra 2015, 1 stk fra 2020 og 2 stk fra 2024, de med 3 lags glass er eldre og det ene har punktert glass.

Dører:

Ytterdøren har malt isolert dørblad og malte trekarmer, døren er relativt ny. Balkongdør i 1. etasje har 3 lags glass, eldre dør. Balkongdør på loftetasjen har 2 lags glass og malte overflater, fra 2022. Dør til kjeller er plassbygget, ukjent alder.

Balkonger/terrasser:

Altan og veranda er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Oppført i 2016 i følge eier. Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren er oppført i betong. Det er trolig ikke etablert noe drenering og utvendig fuktsikring på/ rundt grunnmuren.

Uthus:

Uthuset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har tregulv med åpninger. Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på utside med stående malt bordkledning og bølgeblikk plater. Plassbygget takkonstruksjon, taket er tekket med bølgeblikk plater. Det er ikke montert takrenner. Plassbygget labankdør. Det er ikke innlagt strøm. Enkel standard. Bygningen har behov for vedlikehold/utbedringer, bølgeblikk plater er rustskadet.

Fjøs:

Fjøset er oppført på grunnmur av betong. Det er støpt gulv i 1 etasjen. Bygningen brukes som garasje og lager. Vegger over grunnmur/murverk er utført med enkelt bindingsverk og kledt på utside med spalte panel og bølgeblikk plater. Dører er plassbygde, og vinduer har enkle glass og er fra byggeåret, de fleste rutene er knust. Det er montert en leddheiseport i tre, denne er slitt og har råteskader. Plassbygget åstakkonstruksjon, utvendig tekket med bølgeblikk plater, det er hull etter spiker på flere av platene, noe lekkasje på grunn av dette. Takplatene er rustskadet. Det er ikke montert takrenner. Grunnmur har en del sprekker som må utbedres. Bygningen har et betydelig behov for utbedringer. Det er ikke innlagt strøm.

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.

Selger opplyser at noe inventar kan medfølge etter avtale, bortsett fra spisestuemøbler og pyntegjenstander. Dagseng på terrassen medfølger som den står. Om kjøper vil ha det gamle piano/skrivebordet, sofaer, bokhyller og skap som står i 2. etasje, kan dette også avtales. Dette må i så fall fremgå av et ev. bud/skriftlig dialog da det vil ansees å ikke være aktuelt med mindre annet er eksplisitt avtalt.

Viktig informasjon

Det er tinglyst bestemmelse om fiskerett på eiendommen, rettighetshaver er gnr. 71, bnr. 3, tinglysingsdato 09.09.1941. Megler har mottatt dokumentet, men det er gammelt og svært vanskelig å tyde.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest

Våningshus fra byggeår

Det foreligger ikke byggesaksbehandling tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv fra oppføringstidspunkt. Boligen er oppført i ca. 1935, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg i 1980

Tilbygg med tidligere soverom (i dag brukt som kontor i 1. etasje) har byggesaksbehandling tegninger fra 1978 og ferdigattest datert 14.02.1980. 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.

Tilbygg i 2013

Selger opplyser at boligen ble tilbygd i 2013 med terrasse, stue og kjøkken i 1. etasje og hovedsoverommet på loft. Tiltaket ble omsøkt i sak 13/657. Tiltakshaver var på det tidspunkt ansatt som eneste byggesaksbehandler i kommunen og kunne ikke behandle egne saker. Søknaden ble aldri tatt opp til behandling og tillatelse ble ansett som gitt etter plan- og bygningsloven § 21-7. Tiltakshaver sluttet i Leirfjord kommune i 2020, og har i etterkant begjært ferdigattest. Det foreligger ferdigattest for tiltaket datert 29.08.2023.

Fra eier er det mottatt byggetegninger/bilder til byggesaken som viser fasade og plantegning av begge etasjer. Leirfjord kommune har ikke disse dokumentene i sitt arkiv.

Uthus og fjøs

Det foreligger ingen byggesaksbehandling tegninger, byggesøknad, brukstillatelse/ferdigattest eller annen dokumentasjon på eldre uthus og fjøs med ukjent byggeår. Megler kan ikke verifisere lovligheten av disse. Selger opplyser at uthuset planlegges revet for å evt. føre opp garasje. I matrikkelrapport fra kommunen er det registrert et garasjeuthus som tatt i bruk 27.07.16. Selger opplyser at dette er uthuset, bare at det er og ser gammelt ut pga. bruk av restmaterialer fra tidligere bygg i området.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet. Det er ikke oppgitt når siste tilsyn og feiling av pipe ble utført. Tiltak må påregnes.

Internett- og tv-leverandør

Selger opplyser at det er mobilt bredbånd. Antenne sitter på veggen på balkongen og det er fri sikt til sender på Leland-siden. Når kommunen skal dra sitt fibernett over fjorden er det planlagt ilandføring på eiendommen (i vika nede ved brygga), og boks ved veikryss rett forbi huset. Det er ikke avklart når dette blir gjort, og abonnement må tegnes av ny eier. Kostnader til ev. tilkobling påhviler ny eier.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon

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

Regulering

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) med spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 20020001, datert 26.11.03. Planforslag for kommuneplanens arealdel 2023-2035 er ute på høring. Beliggenhet i LNF-område kan medføre begrensninger i forhold til bruk og utvikling av eiendommen. Her gjelder som regel et generelt byggeforbud og det må søkes om dispensasjon til kommunen ved oppføring av tiltak.

Iht. mottatt kart fra Leirfjord kommune ligger eiendommen i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er ikke påvist kvikkleirepunkt iht. kartet.

Det er registrert kulturminne på eiendommen:

Lokalitetsnr.: 7117

Art: Gravminne

Vernetype: Uavklart

Kategori: Arkeologisk lokalitet

Dette er iht. kart fra kulturminnesok.no pr. 21.08.2024 lokalisert et stykke unna huset, i krysset som fører til Valbergveien 32, 34, 38 og 40.

Vei, vann og avløp**VEI**

Det går en kommunal vei frem til broen, og deretter privat vei til boligen. Veien går over en eiendom som i henhold til offentlige registre ikke eksisterer. Selger opplyser at det var kommunal vei til boligen inntil nylig. Nabo oppe i bakken brøyter til sitt hus, og vil muligens kunne være behjelpelig med brøyting. For øvrig er det tre fritidseiendommer og ett bolighus som man er i veifelleskap med, så det er flere å dele en eventuell brøyteutgift på.

VANN

Utvendig vannledning av ukjent type og alder, eier mener det er et plastrør, rør som kommer inn gjennom grunnmuren er et kobberrør. Boligen har vannforsyning fra Tverlandet Vannverk med ca. 110 abonnenter. Megler har p.t. ikke mottatt informasjon om årlig abonnementspris da det til nå har vært underlagt kommunale avgifter. Dette kan endre seg og vil i så fall kunne medføre kostnader.

AVLØP

Avløpsrør av plast som er lagt nytt i 2012, avløp er tilkoblet privat septiktank av glassfiber, overløp til sjø. Septiktank er montert i 2012 i følge eier. Det er gitt utslippstillatelse datert 19.10.2012.

Skattemessig formuesverdi

Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.

Det foreligger en bekreftet formuesverdi for 2022 på kr 37 503,-. Det er ikke oppgitt hvorvidt dette er som primærbolig eller sekundærbolig. Uavhengig av dette er verdien for lav, og på bakgrunn av det er det gjort en forenklet beregning for å gi et mer korrekt bilde. Det kan på bakgrunn av dette forekomme endringer i etterkant av salg, avhengig av omsetningsverdi. Dette blir kjøpers ansvar. For ytterligere spørsmål må Skatteetaten kontaktes.

Beregnet ligningsverdi

Primærverdi kr 533 376,- for 2023

Sekundærverdi kr 2 133 502

Andre opplysninger

Visning

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

Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

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

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

Budgivning

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

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

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

Personvern

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

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

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommedes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1nn.no/personvern

Overtakelse

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

Eier

Kjell Hedgard Hugaas

Heftelser og servitutter

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 1084

Dato: 09.09.1941

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om naustplass

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Dokumentet er svært vanskelig å tyde, men følger vedlagt.

Omhandler i hovedsak fradeling fra bnr. 3 ved opprettelse av bnr. 7 (denne eiendommen).

Jordskifte

Dagboknr.: 4861

Dato: 28.11.1972

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Omhandler i hovedsak avklaring av grenser mellom gnr. 71, bnr. 7, 3, 5, 8 og 4. Krav om jordskifte ble fremsatt av bnr. 7 (denne eiendommen).

Jordskifte

Dagboknr.: 3456

Dato: 21.08.1973

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Omhandler i hovedsak behandling av anke fra bnr. 4 ifbm. jordskifte tinglyst 28.11.1972 (se ovenfor) av grenser og gjerdeplikt, parter i saken den gang var gnr. 71, bnr. 4, 5, 7 og 8.

Best. om adkomstrett

Dagboknr.: 3927

Dato: 24.08.1993

Bruksrett til naust samt adkomst til naustet

Omhandler at gnr. 71, bnr. 13 skal ha bruksrett til naust som, inntil videre, står på eiendommen til bnr. 7 (denne eiendommen) samt adkomst til naustet. Selger av bnr. 7 har viderebragt dette til Leirfjord kommune for en justering av kart/terreng.

Dette er ikke utført pr. 20.08.24. Selger påtar seg ikke ansvar for at dette blir gjennomført nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og og ev. konsekvenser, som bl.a. en justering av tomtestørrelse etc. Uavhengig av ev. gjennomføring er kjøper kjent med forholdet og aksepterer dette ved inngivelse av bud.

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 6930

Dato: 06.01.2014

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Omhandler veirett for gnr. 71, bnr. 15 over eiendommen til gnr. 71, bnr. 7 (denne eiendommen) og bnr. 3 iht. kartet som ligger vedlagt sammen med tinglysingen.

Registrering av grunn

Dagboknr.: 1084

Dato: 09.09.1941

Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglere vederlag

Fastprovisjon kr 55 000,-. I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 490,-, visningshonorar kr 2 500,- pr. stk, grunnpakke vederlag kr 3 690,- og markedsføring Syv Søstre kr 9 980,-. I tillegg kommer eksterne utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 50 000,- for utført arbeid. I tillegg kommer vederlag grunnpakke, eksterne utlegg og vederlag for visning og markedsføring. Alle priser inkluderer 25 % mva.

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

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

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.

Sentrale lover

Avhendingsloven og konsesjonsloven

Tilstandsrapport/takst

Utført 18-09-2025 av Geir Arne Brattli i Brattli Takst og Byggvurdering 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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

//Nabolagsprofil
//Tilstandsrapport, datert 18.09.25
//Selgers egenerklæring, datert 10.03.25
//Byggetillatelse tilbygg, datert 29.06.78
//Tegning tilbygg, datert 26.06.78
//Tegning tilbygg fasade, ikke datert
//Ferdigattest tilbygg, datert 14.02.80
//Tegninger, begjæring ferdigattest, redegjørelse og ferdigattest tilbygg, avsluttet 29.08.23
//Vedtak avløpsledning og utslippstillatelse, datert 19.10.12
//Matrikkelrapport, datert 06.09.23
//Gårdskart, datert 29.07.24
//Grunnkart, datert 06.09.23
//Kartutsnitt, ikke datert
//Kommuneplan, ikke datert
//Dagboknr. 1048 - Erklæring og skylddeling, tgl. 09.09.41
//Dagboknr. 4861 - Jordskifte, tgl. 28.11.72
//Dagboknr. 3456 - jordskifte, tgl. 21.08.73
//Dagboknr. 3927 - Adkomstrett/eiendomsrett, tgl. 24.08.93
//Dagboknr. 6930 - Bestemmelse om veg/eiendomsrett, tgl. 06.01.14
//Info fra Leirfjord kommune vedr. vei, vann og avløp, datert 07.09.2023
//Avtale om leie av jord, datert 07.05.2018

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.

Oppdragsansvarlig

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Torolv Kveldulvsøns gate 29, 8800 Sandnessjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Plantegning

1. ETASJE



LOFTETASJE



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



















VALBERGVEIEN 30

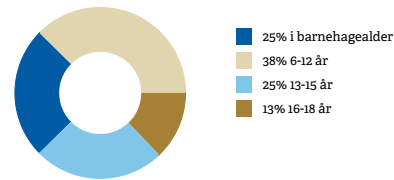
OFFENTLIG TRANSPORT

 Kviting	10 min 
Linje 201, 213	0.8 km
 Sandnessjøen lufthavn Stokka	39 min 

SKOLER

Leirfjord barne- og ungdomsskole (1-10)	15 min 
294 elever, 20 klasser	13.4 km
Sandnessjøen videregående skole	34 min 
400 elever, 20 klasser	32.2 km
Mosjøen videregående skole	46 min 
900 elever	47.5 km

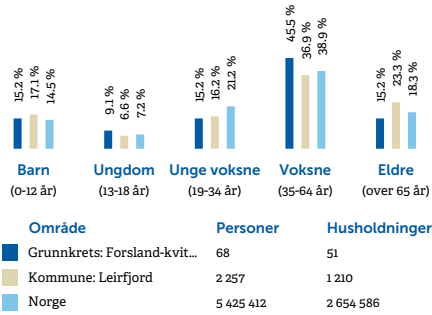
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

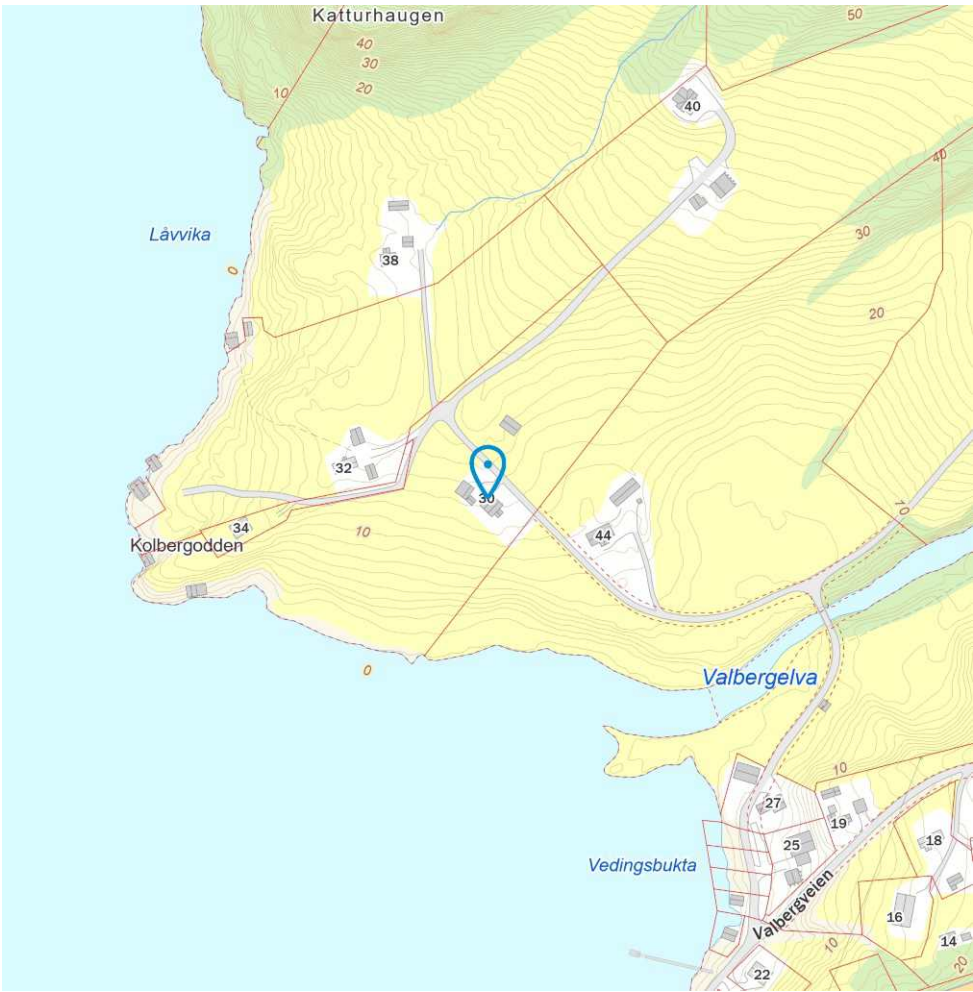
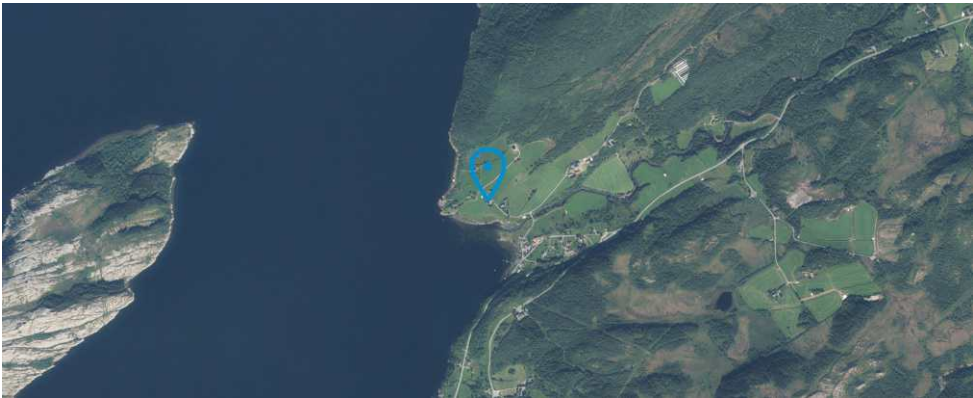
Leland barnehage (1-5 år)	17 min 
88 barn	14.2 km
Leines barnehage (1-5 år)	26 min 
22 barn	23.8 km
Drevja barnehage (1-5 år)	30 min 
26 barn	26.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Leirfjord	16 min 
Post i butikk, PostNord	13.6 km
Bunnpris Leirfjord	16 min 

SPORT

 Leirfjord barne	16 min 
Aktivitetshall, ballspill	13.4 km
 Leland idrettsplass	17 min 
Fotball, friidrett	14.1 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler i Nord-Norge AS avd. Sandnessjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler i Nord-Norge AS avd. Sandnessjøen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Enebolig
Valbergveien 30 , 8890 LEIRFJORD
LEIRFJORD kommune
gnr. 71, bnr. 7

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 Rapportdato: 18.09.2025 Oppdragsnr.: 13324-1335 Referansenummer: VW7728

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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.

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn, men det meste av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primært område.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

gab@brattli-takst.no

970 13 690



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- etasjeskillere
- tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er 2 stk naust på odden på eiendommen, disse tilhører ikke eiendommen i følge eier.
Oppgitte byggeår på bolig og fjøs er usikre.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med lakkerte profilerte stålplater, besikttet fra bakkenivå og fra vinduer og balkong.
Takrenner og nedløp av stål, heldekkende pipebeslag over tak.
Takrenner, nedløp og pipebeslag forutsettes byttet da taktekingen ble lagt ny.
Den eldste delen av boligen er oppført med tømmer, tømmerkonstruksjonen har vært oppført et annet sted tidligere, tilbygget er oppført med bindingsverk.
Det er isolert utvendig med 10 cm på tømmer konstruksjonen og 10 cm i bindingsverk. utside er pålagt vindsperre og utlektet stående malt bordkledning, dette ble montert i 2013.
Takkonstruksjonen er plassbygget og oppført med åstak konstruksjon på den eldste delen av boligen, på tilbygget er det sperrer opplagt på mønederager.
Eier opplyser at taket på den eldste deler er påforet og isolert med 10 cm ovenpå den gamle bordtroen, det er lagt diffusjonåpent undertak og ny takteking.
På tilbygget er det opplyst at det er påforet ovenpå den gamle bordtroen og isolert med 10 cm og at det er laget luftespalte mellom isolasjon og ny bordtro, diffusjonstett undertak og ny takteking.
Disse arbeidene er utført av eier i 2013. Konstruksjonen er fra byggeårene.
Vinduene har malte trekarmen, de fleste har 2 lags glass, men 2 av vinduene har 3 lags glass.
Vinduene har varierende alder, 4 stk fra 2011, 1 stk fra 2008, 1 stk fra 2015, 1 stk fra 2020 og 2 stk fra 2024, de med 3 lags glass er eldre og det ene har punktert glass.
Ytterdøren har malt isolert dørblad og malte trekarmen, døren er relativt ny, nylig byttet låse sylinder.
Balkongdør på 1 etasjen har 3 lags glass, eldre dør.
Balkongdør på loftetasjen har 2 lags glass og malte overflater, fra 2022.
Dør til kjeller er plassbygget, ukjent alder.
Altan og veranda er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Oppført i 2016 i følge eier.
Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom, unntatt et lite felt med beleg i entre.
På vegger er det malte plater, malt panel og synlige tømmervegger.
I himlinger er det malt panel, malte plater, malt papp og malt MDF panel.
Det meste av overflater er fornyet/oppusset etter 2013.
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeårene.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe er oppført med teglstein og er fra byggeåret, nyere vedovn montert i stue.
Det er ikke oppgitt når siste tilsyn og feiling ble utført.
Kjeller har betonggulv og vegger er i mur/betong.

Hulltaking ikke nødvendig/mulig.
Det er krypekjeller under deler av boligen.
Innvendig trapp har malte vanger og rekkverk, beisede trinn.
Innvendige dører består i hovedsak av dører fra byggeåret, disse er i heltre, noen er montert som skyvedører.
Det er 3 nye dører, disse er til fremtidig bad og til soverom i tilbygget og har malte formpressede dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Det er påbegynt arbeidet med nytt våtrom, men det er kun lagt sponplate gulv i rommet, ikke noe på vegger og i himlingen.
Det ble ikke foretatt hulltaking da rommet ikke er etablert/bygget ferdig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med vask i porselen og ett greps blandebatteri.
Våtromsplater på vegg over benkeplate.
Det er installert stekeovn, koketopp, komfyrvakt, oppvaskmaskin og kjøp/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, tilførsel til kjøkken og fremtidig bad er utført med rør i rør anlegg.
Avløpsrør er utført med plast på det som er synlig.
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i enkelte vinduskarmen.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.
Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 200 liter, 2005 modell.
Fast tilkobling på bryter.
230Volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 56A overbelastningsvern, 8 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 15A og 4 stk 10A kurser.
Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, ut fra det som er synlig i kryperom er det en blanding av leire, sand og stein.
Det er ikke etablert noe drenering og utvendig fuksikring på/ rundt grunnmuren.
Grunnmuren er oppført i betong.
Boligen ligger i lett skrått terreng der det stedvis er fall inn mot grunnmuren.
Avløpsrør av plast som er lagt nytt i 2012, avløp er tilkoblet privat septiktank av glassfiber, overløp til sjø.
Utvendig vannledning av ukjent type og alder, eier mener det er et plastrør, rør som kommer inn gjennom grunnmuren er et kobberør.
Boligen har vannforsyning fra Tverlandet private anlegg.
Septiktank av glassfiber montert i 2012 i følge eier.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	201 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

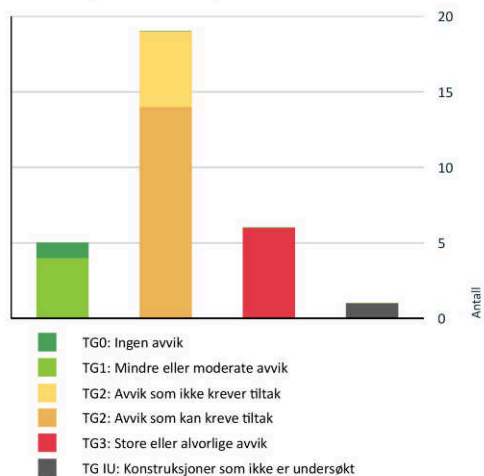
Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

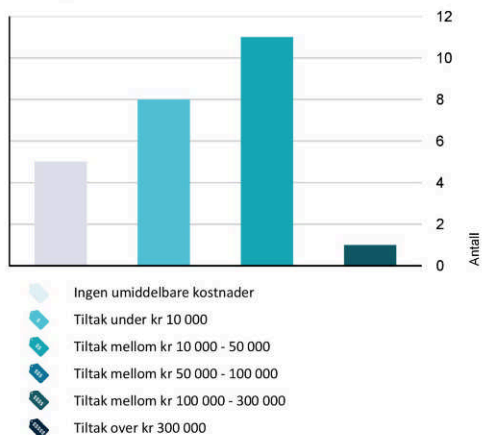
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg, kun boligen.
Utvendig befarung er utført fra bakkenivå.
Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.
Arealene er målt inkludert kott, skap, sjakter og under trapp i underetasjen og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Kryp kjeller - 2
- Innvendig > Innvendige dører

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1935

Kommentar
Byggeåret er noe usikkert.

Anvendelse

Standard

Boligen har en god standard for byggeåret, bygningen er renovert.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Reparasjoner	Byttet låse sylinder på ytterdør. Lagt ferdig sponplate gulv på fremtidig bad og satt opp en vegg med bindingsverk.
2022	Modernisering	Elektrisk anlegg til kjøkken installert.
2018	Modernisering	Det elektriske anlegget er lagt nytt i årene 2013-2018 inkludert ny inntaks kabel.
2021	Modernisering	Det er lagt drenerende masser på øst- sørøst side på parkeringsarealet.
2019	Modernisering	Nytt vann og avløpsanlegg til kjøkken, klargjort for vannfordelerskap i kjeller.
2013	Modernisering	Tak og fasader fornyet. Tilbygg med veranda og oppussing av stue, kjøkken og soverom utført.
2012	Modernisering	Det ble lagt drenerende masser ved inngangspartiet på boligen. Ny septiktank inkludert nye rør fra boligen og rør fra tank til sjø.
1980	Tilbygg	Tilbygg med entre på 1 etasje og soverom på loftetasje oppført, byggeåret er noe usikkert. Ferdigattest er datert 14.2.1980

UTVENDIG

1 TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lakkerte profilerte stålplater, besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer og balkong.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, heldekkende pipebeslag over tak. Takrenner, nedløp og pipebeslag forutsettes byttet da taktekkingen ble lagt ny.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Renner er kun innsipert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp og om de er tette da det var oppholdsvar på befaringsdagen.

Det er ikke montert snøfangere på taket, dette medfører at det kan forekomme ras fra taket som kan skade person og biler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Det var ikke krav til snøfangere da boligen ble oppført, endringen med ny taktekking er ikke søknads pliktig og at krav fra byggeåret fremdeles gjelder vedrørende snøfangere. Det anbefales likevel det at det blir montert snøfangere med denne type tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Den eldste delen av boligen er oppført med tømmer, tømmerkonstruksjonen har vært oppført et annet sted tidligere, tilbygget er oppført med bindingsverk.

Det er isolert utvendig med 10 cm på tømmer konstruksjonen og 10 cm i bindingsverk. utside er pålagt vindsperre og utlektet stående malt bordkledning, dette ble montert i 2013.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Det er påvist andre avvik:

Musesperre er montert, men det er ikke montert lusinger mellom påbord på kledningen, mus vil unne komme seg inn på grunn av dette.

Det er noe gjenstående arbeider med bordkledningen.

Kort avstand fra terreng og takkonstruksjon medfører økt risiko for råteskader på kledningen og økt behov for vedlikehold.

Bordkledningen er skjøtet nede på veggen, enkelte steder med korte lengder, ender på kledningen er ikke kuttet med skrå/dryppkant, det medfører økt risiko for råteskader på kledningen.

Konsekvens/tiltak

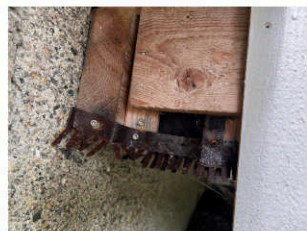
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det må monteres lusinger bak kledningen og avstand fra terreng må økes for å lukke avviket.

Nedkant på kledningen bør kappes med skrå/dryppkant.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



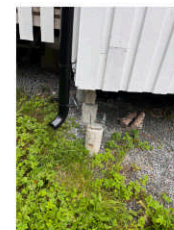
Uferdig kledning.



Mangler lusinger mellom kledning



Kort avstand til terreng fra underkant kledning



Skjøt på kledning

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er plassbygget og oppført med åstak konstruksjon på den eldste delen av boligen, på tilbygget er det sperrer opplagt på mønestrager. Eier opplyser at taket på den eldste deler er påforet og isolert med 10 cm ovenpå den gamle bordtroen, det er lagt diffusjonsåpent undertak og ny taktekking. På tilbygget er det opplyst at det er påforet ovenpå den gamle bordtroen og isolert med 10 cm og at det er laget luftspalte mellom isolasjon og ny bordtro, diffusjonstett undertak og ny taktekking. Disse arbeidene er utført av eier i 2013. Konstruksjonen er fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

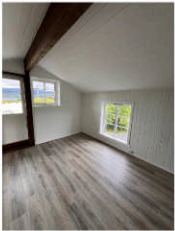
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er merket på pipe og på tømmervegg etter tidligere lekkasjer rundt pipe. Det er ingen tegn til lekkasjer på befaringsdagen. Det er noe skjevheter på den eldste delen som normalt for alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilbygg



Eldre del med åstak

Vinduer

Vinduene har malte trekarmmer, de fleste har 2 lags glass, men 2 av vinduene har 3 lags glass. Vinduene har varierende alder, 4 stk fra 2011, 1 stk fra 2008, 1 stk fra 2015, 1 stk fra 2020 og 2 stk fra 2024, de med 3 lags glass er eldre og det ene har punktert glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er enkelte vinduer der beslag på vannbrettet tar i vinduet når det åpnes. Omramming er montert uten luftspalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte. Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold. Det er skade på karm på vindu på veranda. Kledning rundt vinduer er unøyaktig tilpasset flere steder. Vindu med 3 lags glass på stue sør er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag som tar i karm må utbedres. For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftspalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm. Punktert glass må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vannbrett helt opp under karm og omramming uten luftspalte



Unøyaktig tilpasset kledning rundt vinduer.



Skade på vinduskarm på veranda.

Dører

Ytterdøren har malt isolert dørblad og malte trekarmmer, døren er relativt ny, nylig byttet låse sylinder. Balkongdør på 1 etasjen har 3 lags glass, eldre dør. Balkongdør på loftetasjen har 2 lags glass og malte overflater, fra 2022. Dør til kjeller er plassbygget, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke pusset/ ferdig rundt dør til kjeller. Det er ikke montert beslag/ferdig rundt balkongdør på 1 etasjen. Det er montert 2 beslag under balkongdør på loftetasjen.

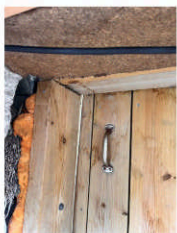
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må ferdigstilles rundt dører utvendig for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



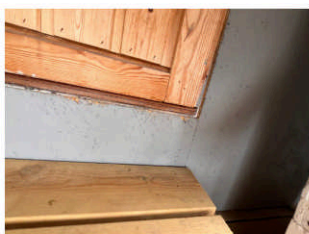
Kjellerdør ikke innpusset



Kjellerdør i 1 etasje



Beslag under dør på loftetasje



Balkongdør i 1 etasje

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan og veranda er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Oppført i 2016 i følge eier.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på altan i 1 etasje, høyde er over 0,5 meter, krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Medfører risiko for fallskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk

TO 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk, høyde er over 0,5 meter, krav til rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Medfører risiko for fallskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Det er laminat på gulv i alle rom, unntatt et lite felt med belegg i entre.

På vegger er det malte plater, malt panel og synlige tømmervegger.

I himlinger er det malt panel, malte plater, malt papp og malt mdf panel.

Det meste av overflater er fornyet/oppusset etter 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er noe heksesot på enkelte steder på loftetasjen, indikerer at det er noe luftlekkasje.

Det er noen synlige skjøter i himlingen i stue og sprekker i plateskjøter rundt om i boligen.

Det mangler feilister på enkelte steder.

Veggplater og himlinger er noe dårlig tilpasset enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

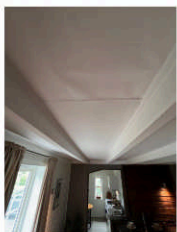
- Andre tiltak:
- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Årsak til heksesot må utbedres, det er en luftlekkasje i området.

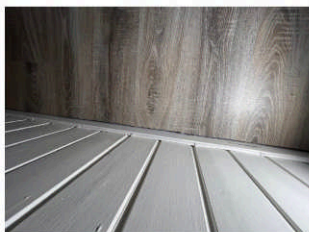
For å lukke avvikene må det påregnes noe utbedringer rundt om i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

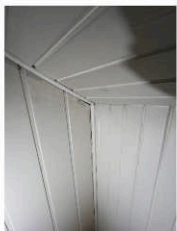
Tilstandsrapport



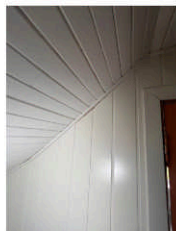
Synlig skjøt i himling



Mangler feielist



Heksesot.



Dårlig tilpasset plate/list.

1 TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis store planavvik på gulvene.

I stue er det 60mm planavvik målt i hele rommet.

I entre er det 27mm planavvik målt i hele rommet.

På soverom i tilbygget er 23mm planavvik målt i hele rommet.

På soverom mot nordøst er det 50mm planavvik målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke mulig å fastsette kostnaden uten ytterligere undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 10 000 og 50 000 og avhenger av hvem som utfører oppdraget og hva oppdraget går ut på

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Krefttrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m3.

Kostnad for kontroll medtatt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TO 3 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein og er fra byggeåret, nyere vedovn montert i stue. Det er ikke oppgitt når siste tilsyn og feiing ble utført.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er oppført inntil tømmervegg på loftetasjen, det er luftespalte på ca 5 cm.

Pipe som er i bruk er innkledd på 1 side, slike piper som denne skal ha alle 4 sider synlige slik at sprekker kan oppdages.

Konsekvens/tiltak

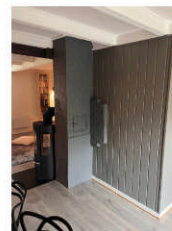
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Plate under sotluke er kun en anbefaling, ikke et krav.

Anlegget bør kontrolleres av feier/brannvesen før bruk.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak, kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke.

1 TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har betonggulv og vegger er i mur/betong.

Hulltaking ikke nødvendig/mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er fukt i betonggulvet, dette er fukt som trekker opp fra grunnen på grunn av manglende plast under gulvet og at det ikke er etablert drenering. Normalt på eldre bygninger.

Eier opplyser at det på sommertider kan kondensere en del på vannrør som drypper ned på gulvet og tilfører fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

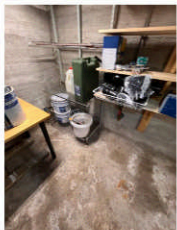
Tilstandsrapport

Avhengig av bruk må det iverksettes tiltak.

Om arealene skal benyttes må det gjøres tiltak med drenering og fuktsperre under betonggulvet.

Anbefaler uavhengig av bruk å montere bedre ventilering i rommet.

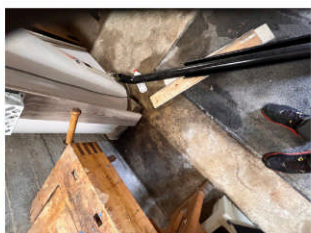
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Merker av fukt på betonggulv.



Fuktnivå i trebjelkelag er normalt med tanke på at det ligger under terreng og har liten utlufting.



Merker av fukt på betonggulv.

TO 2 Kryp Kjeller - 2

Det er krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:

Ventilering av kryperom er ikke tilfredsstillende, og det er ikke montert fuktsperre i kryperommet under stuen. Manglende fuktsperre medfører at det kommer fukt fra grunnen som kan påvirke undersiden på etasjeskillet, noe høyt fuktnivå i trevirket på grunn av dette.

Det er ikke tilfredsstillende tettet inn mot grunnmur og rundt rørgjennomføringer i stubbeløftet, dette medfører trekk i gulv konstruksjonen.

Aralet under stuen er benyttet som lager for diverse, arealet bør ryddes slik at fuktsperre kan etableres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere fuktsperre på bakken i arealet, tette rundt rørgjennomføringer samt etablere bedre ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TO 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp har malte vanger og rekkverk, beisede trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det mangler rekkverk på den ene siden på trappen og rundt trappe åpning, åpninger i rekkverk er større enn 10 cm som er dagens krav. Manglende rekkverk og store åpninger medfører risiko for fallskader.

Frihøyde i trappen er liten, kun 1,68 cm, krav i dag 2,1 meter, lav høyde medfører risiko for skade og fall.

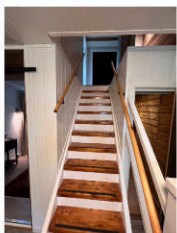
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

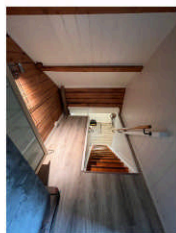
Anbefaler å gjøre tiltak for å bedre frihøyde i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk



Mangler rekkverk rundt åpning



Lav frihøyde.

TO 2 Innvendige dører

Innvendige dører består i hovedsak av dører fra byggeåret, disse er i helte, noen er montert som skyvedører. Det er 3 nye dører, disse er til fremtidig bad og til soverom i tilbygg og har malte formpressede dørblad.

Vurdering av avvik:

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

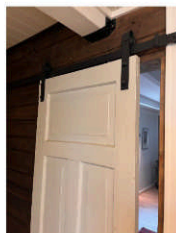
Det gamle dørene er vindskeve og tar i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justering og tilpasninger på enkelte dører må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Generell

Det er påbegynt arbeider med nytt våtrom, men det er kun lagt sponplate gulv i rommet, ikke noe på vegger og i himlingen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

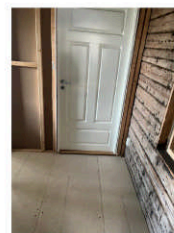
Rommet er ikke ferdig bygd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking da rommet ikke er etablert/bygget ferdig.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med vask i porselen og ett greps blandebatteri. Våtromsplater på vegg over benkeplate.

Det er installert stekeovn, koketopp, komfyrvakt, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjøter på plater over benkeplate er ikke tilfredsstillende tettet.

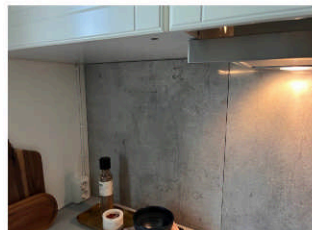
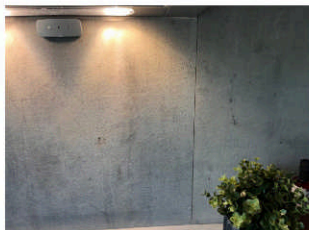
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at platene kan ta skade av fukt, plateskjøt må fuges.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, tilførsel til kjøkken og fremtidig bad er utført med rør i rør anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannrør er ikke fagmessig festet, medfører risiko for trykkslag i anlegget og lekkasje på grunn av bevegelser dette medfører. Rør i kryperom for fremtidig bad ligger utsatt for frost.

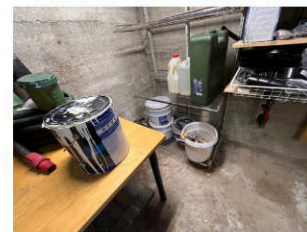
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig som foretar utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Stoppekran



Langt mellom fester.



Vannrør i kryperom, frostsatt.

1 TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør er utført med plast på det som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakepunkt og lufting på avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om det ikke finnes stakepunkt og lufting over tak på anlegget må dette etableres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i enkelte vinduskarmer. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 200 liter, 2005 modell. Fast tilkobling på bryter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

230Volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 56A overbelastningsvern, 8 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Hele det elektriske anlegget er lagt nytt i årene 2013 til 2018 i følge eier. Anlegg til kjøkken ferdigstillet i 2022.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på anlegget, datert 15.6.2018
Det er fremvist samsvarserklæring på arbeidene utført i 2022, datert 9.8.2022
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er såpass nytt og det er utført av godkjent installasjonsvirksomhet at det vurderes som unødvendig med en ny kontroll på anlegget.

Tilstandsrapport

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, ut fra det som er synlig i kryperom er det en blanding av leire, sand og stein.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke etablert noe drenering og utvendig fuksikring på/ rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er påvist andre avvik:

Avhengig av ønsket bruk av kjeller må det dreneres og fukt sikres utvendig på grunnmuren.

Slik forholdene er nå er det fuktig i betonggulvet og nedre del av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Om kjeller skal benyttes til annet enn for lagring av ting som tåler fukt må det dreneres og fukt sikres rundt grunnmuren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noen sprekker i grunnmuren enkelte steder, disse har ingen betydning for myrens stabilitet og bæreevne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør tettes der de er utsatt for regn og overflatevann.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 To 2 Terrenghold

Boligen ligger i lett skrått terreng der det stedvis er fall inn mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen, det er kraftig fall på terrenget inn mot dør til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å hindre vann å renne inn mot kjellerdøren, for eksempel å lage en mur rundt åpningen slik at vann kan ledes forbi denne, det bør da også lages et tak over muren/døren.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 To 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast som er lagt nytt i 2012, avløp er tilkoblet privat septiktank av glassfiber, overløp til sjø.

Utvendig vannledning av ukjent type og alder, eier mener det er et plastrør, rør som kommer inn gjennom grunnmuren er et kobberrør. Boligen har vannforsyning fra Tverlandet private anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør som kommer gjennom grunnmur er eldre enn 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 To 1 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktank av glassfiber montert i 2012 i følge eier.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

137 m²/123 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Garderobe, Bod, Spisestue, Kjøkken, 3 Stuer, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Uthus, Fjøs
Bruksareal andre bygg: 64 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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 4 100 000

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

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Det er få sammenlignbare salg å vise til, verddivurderingen er basert på eiendommens beliggenhet og størrelse, boligens størrelse, tilstand og standard.

Det vurderes med bakgrunn i dette at eiendommen vil være attraktiv i dagens marked for oppgitt markedspris.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Leirfjordveien 80 ,8890 LEIRFJORD 190 m² 1950 5 sov	21-08-2023	2 300 000	2 850 000		2 850 000	15 000
2 Valbergveien 25 ,8890 LEIRFJORD 164 m² 1983 3 sov	06-06-2016	2 100 000	1 950 000		1 950 000	11 890

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt 2024	Kr.	1 500
Kommunale avgifter 2024	Kr.	1 544
Renovasjon 2024	Kr.	2 947
Forsikring stipulert kostnad pr år	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader stipulert kostnad pr år	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 440 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	110 000

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 520 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.	430 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 340 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Kommentar

Verdi av tomt er beregnet som følger.

Bebygg område inntil boligen inkludert tekniske anlegg og opparbeiding kr 350.000,-kr.

Fulldyrket mark 14 dekar med enkelt tilkomst og nokså flatt areal, verdsatt til ca 2000 kroner pr dekar, det vil si ca kr 30.000,-

Skog med lav bonitet 3,4 dekar og uproduktiv skog, myr og jorddekt fastmark 78,7 dekar verdsatt til kr 30000,-

Skog med høy og middels bonitet 123,2 dekar verdsatt til 125000,-

Sjøtomt verdsatt til 200000,-

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

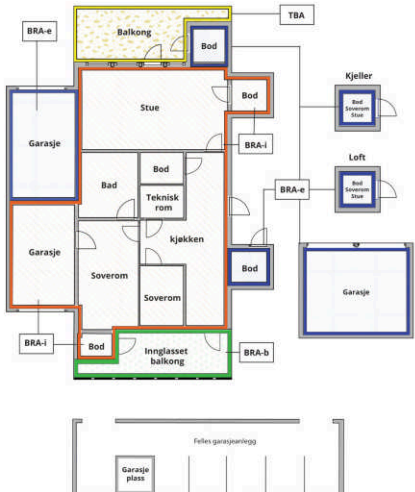
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	43			43	3	4	47
Etasje	80			80	29		80
Kjeller		14		14			14
Krypkjeller							
SUM	123	14			32	4	141
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, gang 2, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, garderobe, bod, spisestue, kjøkken, stue, stue 2, stue 3		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
Krypkjeller			

Kommentar
Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.
Areal oppgitt som BRA-e er areal i kjeller.
Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.
Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Fjøs

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	119	18
Uthus	0	12
Fjøs	0	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
11.9.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1822 LEIRFJORD	71	7		0	224404.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Valbergveien 30							
Hjemmelshaver Hugaas Kjell Hedgard							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen ligger landlig og fint med ca 20 minutters kjøring til Leland, det er fin utsikt og gode solforhold.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig vei
Tilknytning vann Eiendommen har vannforsyning fra Tverlandet private vannverk.
Tilknytning avløp Eiendommen har avløp via septiktank med overløp til grøft e.l. tømmes av kommunen
Regulering Eiendommen er ikke regulert, men ligger i et LNF-område. Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan med planid 20020001 gjeldende fra 26.11.2003 Planen er under behandling, planid 202101. Plannavn kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Om tomten Tomten er stor og består av 3 teiger, arealene rundt boligen er opparbeidet med plen og noe beplantning samt gruset innkjørsel med god plass for parkering, bygningene er oppført på teig nr 3 som utgjør et areal 20,2 daa. Av dette utgjør fulldyrket mark et areal på 14 daa. Det er 126,8 daa produktiv skog, av dette er 66,3 daa skog med høy bonitet, 56,9 daa skog med middels bonitet, 3,6 daa skog med lav bonitet og 65,9 daa uproduktiv skog. Det er 3 daa innmarksbeite og 14,8 daa annet markslag. Opplysninger om arealene/markslag er hentet på Gardskart.no
Tinglyste/andre forhold Det er tinglyst diverse heftelser på eiendommen. 9.9.1941 bestemmelse om fiskerett, rettighetshaver knr 1822. Gnr 71. Bnr 3 6.1.2014 bestemmelse om veg, bruksrett til naust samt adkomst til naustet, rettighetshaver er knr 1822. Gnr 71. Bnr 13 Heftelser vurderes å ha liten betydning for eiendommens bruk og verdi.
Konsesjonsplikt Det er nødvendig med konsesjon for denne eiendommen da den er over 100 daa. Det er ikke boplikt på eiendommen. Eiendommen har 8,3 daa fulldyrket jord og denne er det driveplikt på, driveplikten kan oppfylles ved å leie ut jorda som tilleggsjord for annen landbrukseiendom med avtaler for 10 år om gangen. Konsesjonspliktige eiendommer kan omfattes av priskontroll, men så lenge eiendommen selges for under 3,5 millioner kroner vil ikke dette være aktuelt.
Kulturminner Det er registrert kulturminne på eiendommen, dette gjelder et gravminne, uavklart vernetype. Bør undersøkes ytterligere. I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.
Driveplikt Eiendommen har dyrket mark og denne er det driveplikt på i følge jordloven. Driveplikten kan oppfylles ved å leie/forpakte bort arealet, kravet er at det skal inngås avtaler med en varighet på minst 10 år på dette.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
536 200	2024	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal enkel standard

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt, men har noe behov for utbedringer.

Beskrivelse

Uthuset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har tregulv med åpninger.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med stående malt bordkledning og bølgeblikk plater.

Plassbygget takkonstruksjon, taket er tekket med bølgeblikk plater. Det er ikke montert takrenner. Plassbygget labankdør. Det er ikke innlagt strøm. Enkel standard.

Bygningen har behov for vedlikehold/utbedringer, bølgeblikk plater er rustskadet.

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

Fjøs



Anvendelse

Garasje/bod

Byggeår

1935

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for bygningstype.

Vedlikehold

Bygningen har behov for utbedringer.

Beskrivelse

Fjøset er oppført på grunnmur av betong. Det er støpt gulv i 1 etasjen.

Bygningen brukes som garasje og lager.

Vegger over grunnmur/murverk er utført med enkelt bindingsverk og kledd på utside med spalte panel og bølgeblikk plater.

Dører er plassbygde, og vinduer har enkle glass og er fra byggeåret, de fleste rutene er knust.

Det er montert en leddheiseport i tre, denne er slitt og har råteskader.

Plassbygget åstak konstruksjon, utvendig tekket med bølgeblikk plater, det er hull etter spiker på flere av platene, noe lekkasje på grunn av dette. Takplatene er rustskadet.

Det er ikke montert takrenner.

Grunnmur har en del sprekker som må utbedres.

Bygningen har et betydelig behov for utbedringer.

Det er ikke innlagt strøm.

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
Egenerklæringsskjema	10.03.2025		Gjennomgått	8	Nei
Matrikkel rapport	06.09.2023		Gjennomgått	6	Nei
Grunnbokutskrift	30.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Det finnes ikke tegninger på bygningene i kommunens arkiver.	Eksisterer Ikke		Nei
Ferdigattest tilbygg	14.02.1980		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	26.11.2003		Gjennomgått	14	Nei
Feier		Rapport ikke datert.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendoms kart	06.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart	30.07.2024		Gjennomgått	1	Ja
NVE kart	01.08.2024		Gjennomgått	1	Ja
Ferdigattest på tidligere bad	10.04.1972	Rommet er revet og under oppbygging til nytt våtrom.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2024	
2	02.08.2024	
3	18.09.2025	Fornyng av rapport
4	18.09.2025	Fornyng av rapport

For gyldighet på rapporten se forside

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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 godkjenning 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.



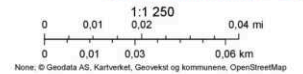
A topographic map of the Kolbergodden area. The map features a blue hatched zone that covers a significant portion of the terrain. Several points are marked with numbers: 30, 32, 34, and 44. The area is labeled 'Kolbergodden' in the lower-left corner. The map includes contour lines and a network of roads or paths.

 KvikkleireFaregrad
 Høy (løsneområde)
 Høy (utløpsområde)

 Middels (løsneområde)
 Middels (utløpsområde)
 Lav (løsneområde)

 Middels (løsneområde)
 Ingen
 KvikkleireskedAktksomhet

 SVV_Kvikkleirepunkt
 SVV_Kvikkleireomr





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 Kjetil Hedgard Hugaas

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Valbergveien 30
8890 Leirfjord

1822-71/7/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

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

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

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

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Tak og fasade er byttet av eier selv. Stegvis mellom 2013 og 2022.
6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Ja**

Det er et punktert vindu på vegg mot sør i 1. etg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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

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

• **Ja**

Dette er et gammelt hus, og det er skjevhet i gulv. Dette er spesielt merkbart i stue. Disse skjevhetene er gamle og har ikke forverret seg over de 14 årene jeg har eid eiendommen. Inspeksjon av sprekk i grunnmur har vist at denne ikke har endret seg heller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Det er vanninntrengning ved dør i kjeller når snø samler seg opp mot døren. Dette er av beskjedent omfang. Tørker fort når snø fjernes.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt drenerende masser foran inngang, før det ble lagt grus over disse.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt drenerende masser under ny parkering på øst/sør-øst side, før det ble lagt grus over disse.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Nord, øst, sør.

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

• **Ja**

Da jeg overtok eiendommen var det mange slike feil og mangler. Over tiden har de blitt utbedret, huset har blitt isolert med gjennomsnittlig 20 cm ekstra isolasjon, og alle vinduer er byttet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Da jeg overtok eiendommen var det mange slike feil og mangler. Over årene har de blitt utbedret, huset har blitt isolert med gjennomsnittlig 20 cm ekstra isolasjon, og alle vinduer er byttet.

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?

• **Ja**

Avløp til sjø brøt sammen sensommeren 2012. Dette er nå utbedret med helt nytt anlegg fra hus til septik, og videre til sjø.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Are Larsen A7S

Beskrivelse av arbeidet: Ny septiktank og avløp til sjø.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Leirfjord Sanitær og Flis

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør og avløp kjøkken. Gjort klart til vannfordelerskap i kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Leirfjord Sanitær og Flis

Beskrivelse av arbeidet: Blendet rør til bad, i påvente av nytt bad.

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?



• Ja

Brannvesenet la inn merknad om utdatert adkomst til pipe for feing. Dette er nå utbedret med nye trinn/stige.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Ny utvendig adkomst til pipe montert av eier selv og kontrollert av feiervesen.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Montering av peisovn i stue av eier selv. Kontrollert av feiervesen.

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?: 2022

Firmanavn: Leirfjord EI-Installasjon, Nilsen Elektro, Sandnessjøen Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2013-2022 ble hele det elektriske anlegget i huset byttet ut. Det ble lagt ny kabel i bakke til strømstolpe, nytt skap ute, nytt skap inne, og samtlige punkt i huset ble byttet ut og nye ble lagt opp. Dokumentasjon finnes på boligmappa. Arbeidet ble utført av Leirfjord EI-installasjon, Nilsen Elektro, og Sandnessjøen Installasjon.

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?

• Ja

Det er regulert og vedtatt ny kommunal bro over elv som leder til boligen. Dette medfører ingen endringer, men kan føre til forstyrrelser i byggeperioden. Ny bro sikrer adkomst til boligen i



overskuelig framtid, så i sum må dette sies å være positivt.

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?

• Ja

Tilbygg gang, bad, garderobe, liten stue ble ferdigstilt i 1970

Tilbygg terrasse, soverom, stue, og kjøkken ble ferdigstilt i 2013.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Dokumenter finnes i kommunens arkiv. Ferdigattest foreligger.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• Ja

Rapport utført av Brattli i 2024.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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



• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Låven er gammel og i behov for vedlikehold.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbeidssted (adr.) Kviting		Mat. nr. (Gnr.,/bnr.,/parselnr.) 71/7		
Arbeidets art Tilbygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 30/5-78	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 26/6-78	Sak nr. 84/78
Byggherre Johan Valberg		Adresse 8894 Kviting		Tlf.
Anmelder Byggherren		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende Byggherren		Adresse		Tlf.

Merknader:

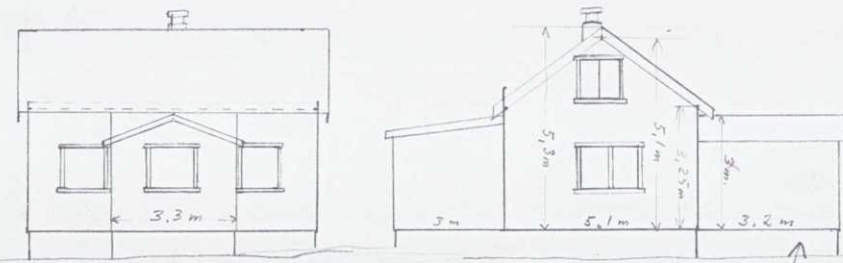
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato Leirfjord 29. juni 1978	Stempel LEIRFJORD BYGNINGSRÅD 8890 LEIRFJORD G. Bernsten Underskrift
---	--

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggespørvemyndighet	☐

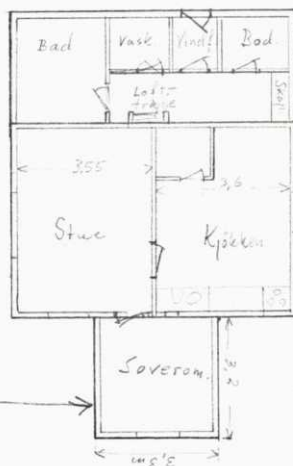
Johan Valberg.
Kviting.

G. Bernsten

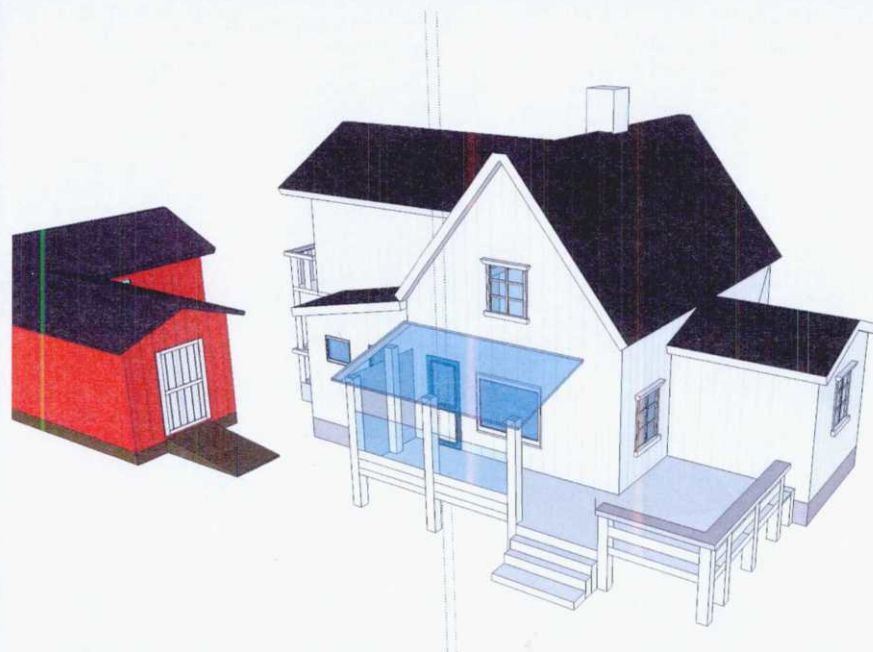


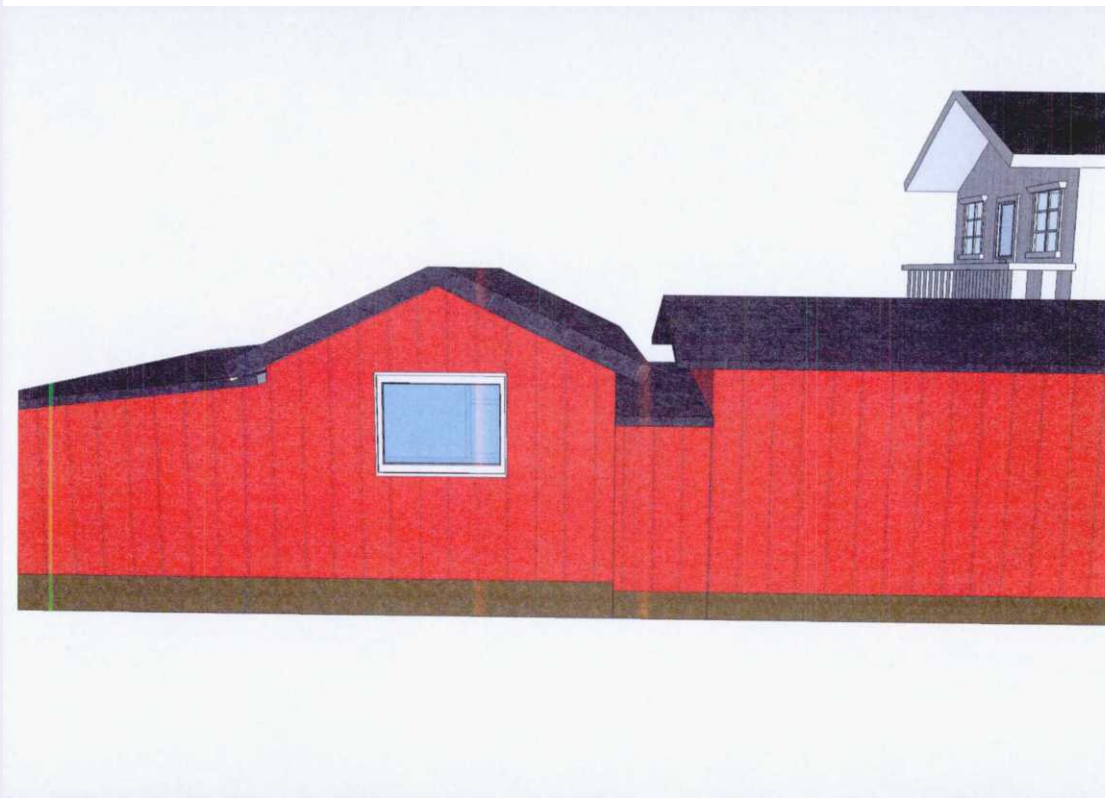
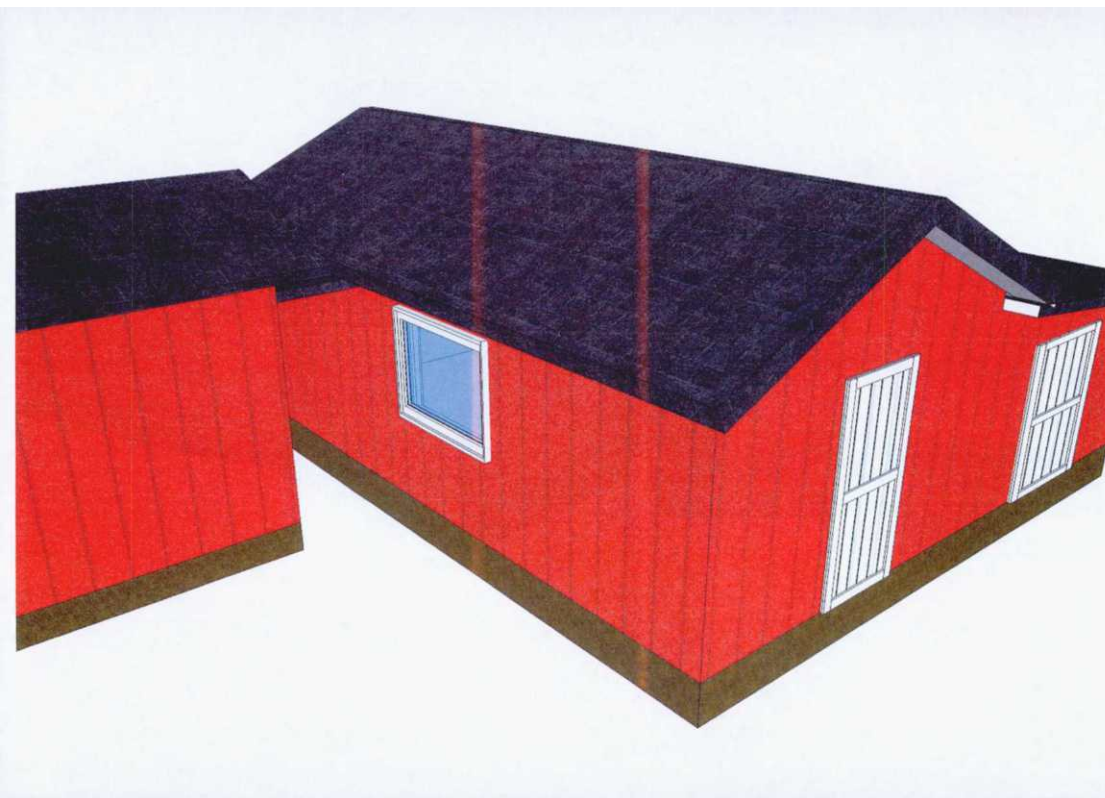
LEIRFJORD BYGNINGSRÅD
8890 LEIRFJORD
26/6-78
G. Bernsten

Johan Velling
Knutting.



LEIRFJORD BYGNINGSRÅD
8890 LEIRFJORD
26/6-78
G. Bernhagen







FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Kviting		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) 71/7		
Arbeidets art Tilbygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 30/5-78	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 26/6-78	Sak nr. 84/78
Byggherre Johan Valberg		Adresse 8894 Kviting		Tif.
Anmelder Byggherren		Adresse		Tif.
Ansvarshavende Byggherren		Adresse		Tif.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato Leirfjord	14/2-80	Stempel LEIRFJORD BYGNINGSRÅD 8890 LEIRFJORD
		Underskrift <i>Amund Bucken</i>

Sendes til

☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøymyndighet	☒ Sosialkontor
---	-----------------------------------	---	--	--

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Kommunens saksnr.
13/657

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2



Søknaden gjelder	
Gnr. 71	Bnr. 7
Festlenr.	
Seksjonsnr.	Bygningsnr.
Bolignr.	Kommune Leirfjord
Adresse Valbergveien 30	
Postnr. 8890	Poststed LEIRFJORD

Ferdigattest	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.	
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	
Dato	
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	
Dato	

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspåtlige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.	

Sluttrapport for avfall	
Sluttrapport av	Dato
vedlegges søknaden	
Vedlegg nr. K -	
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.	

Varmesystem	
Energiforsyning	
☒ Elektrisitet	☐ Sol
☐ Biobrensel	☐ Gass
☐ Varmepumpe - luft	☐ Olje/parafin
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☐ Annet
☐ Fjernvarme/spillvarme	
Varmefordeling	
☐ Vannbåren gulvvarme	☐ Luftoppvarming
☐ Vannbåren radiator	☒ Kamin/ovn/peis
☐ Elektriske varmekabler	☐ Annet
☒ Elektriske panelovner	
Ikke relevant	

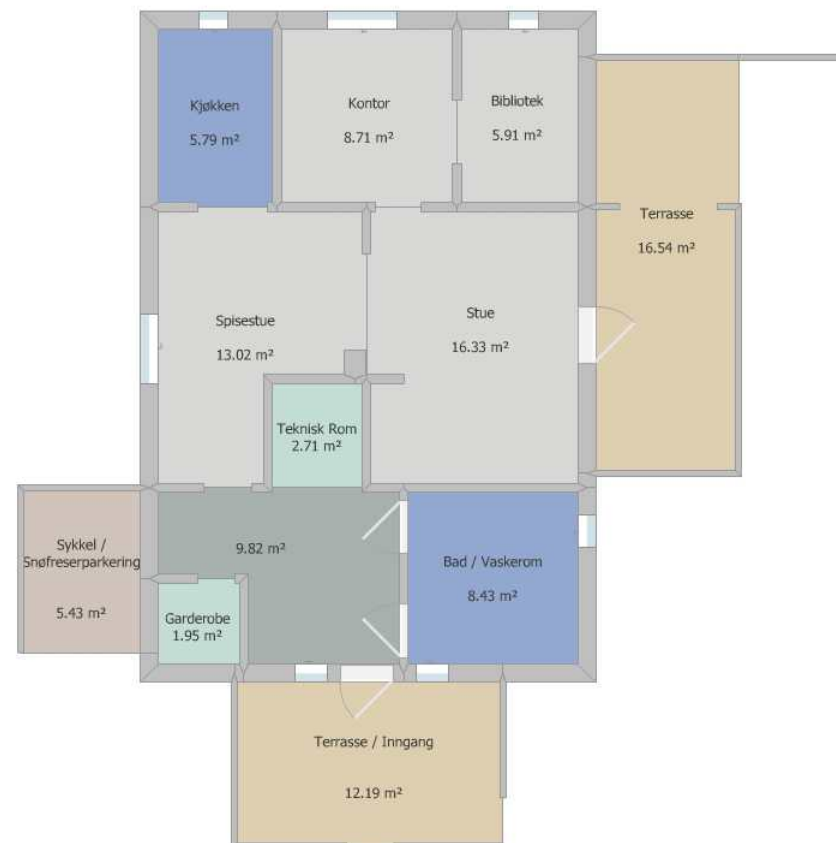
Erklæring	
☒ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier	

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	☒
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	1 – 1	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Gjennomføringsplan	G	–	☒
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	–	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	1 – 1	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 2	☐

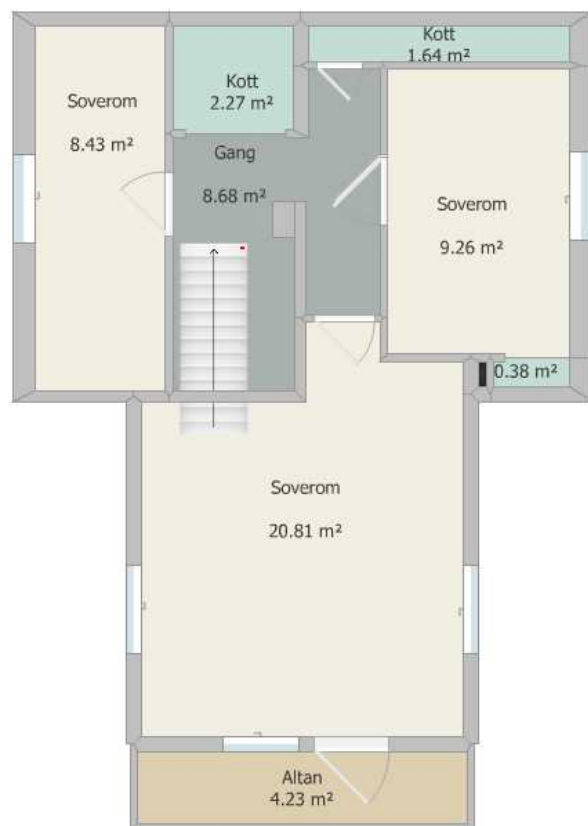
Underskrifter	
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	
Foretak	
Organisasjonsnummer	
Kontaktperson	Telefon
E-post	91756257
Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	
Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)	
Navn Kjell Hedgard Hugaas	
Organisasjonsnummer	
Kontaktperson	Telefon
E-post	kjell.hedgard.hugaas@gmail.com
Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	
KJELL HEDGARD HUGAAS	

Vedlegg E1

Plan 1. Etg



Plan 2. Etg



Vedlegg Q2

Fasade Nord-Vest



Fasade Nord-Øst



Fasade Sør-Øst





Leirfjord
kommune

Saksnr: 2023/551- 6
Deres ref:
Dato: 29.08.2023
Saksbehandler: Kristian Olaisen
E-post: kristian.olaisen@leirfjord.kommune.no

Vedlegg Q1

Angående søknad om ferdigattest

Da søknad om tilbygg ble sendt i 2013, var undertegnede den eneste byggesaksbehandleren i Leirfjord kommune. Da det ikke var andre saksbehandlere på byggesak i kommunen, ba derfor daværende tekniske sjef undertegnede om å anvende Pbl. §21-7, 2. ledd og således anse tillatelse som gitt etter at frist for behandling av søknaden var utløpt.

Pbl. §21-7, 2.ledd, sier følgende:

“Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-3 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.”

I forbindelse med ferdigstillelse av tiltaket, oppstod samme utfordring, da søknad om ferdigattest heller ikke kunne behandles av andre enn undertegnede. Teknisk sjef ga da beskjed om at man skulle anse tiltaket som “etablert på annet lovlig vis”.

Undertegnede sluttet i Leirfjord kommune i 2020, og ønsker nå å få behandlet søknad om ferdigattest, slik at dokumentasjon på boligen ikke lenger vil være basert på unntaksbehandling.

For ytterligere informasjon kan undertegnede kontaktes på 91 75 62 57. Forøvrig er det ansatte på teknisk enhet i Leirfjord kommune som kan bekrefte de beskrevne forholdene, da de var ansatte også på det aktuelle tidspunktet.

Mvh

Kjell Hedgard Hugaas

Kjell Hedgard Hugaas
Valbergveien 30

8890 LEIRFJORD

Vedtak nummer: 23/112

Godkjenning 71/7 Ferdigattest Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²

Ferdigattest gis herved etter anmodning fra tiltakshaver og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

- Med bakgrunn i fremlagt dokumentasjon kjenner kommunen ikke til forhold som strider mot vilkårene i byggetillatelsen, eller gjeldende bestemmelser gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.
- Det forutsettes at fremlagt dokumentasjon gir et korrekt bilde av realitetene i byggeprosess og sluttresultat. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
- Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring regnes som et eget tiltak etter plan og bygningsloven, og krever særskilt tillatelse.

Saksutredning

Saken omhandler søknad om ferdigattest for gjennomført tiltak. Tiltakene er tilbygg til bolig. Eiendommen med gbnr 71/7 ligger på Valberg på Kviting. Tiltaket ble omsøkt i sak 13/657. Tiltakshaver var på det tidspunktet byggesaksbehandler i kommunen. Søknaden ble aldri tatt opp til behandling og tillatelse ble ansett som gitt etter plan- og bygningsloven § 21-7.

Søker erklærer at tiltaket oppfyller kravene til ferdigattest, det er ikke foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen. Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Vurdering

På grunnlag av opplysninger gitt i søknad eller som supplement til denne, vurderer administrasjonen det slik at tiltaket virker å være utført i henhold til aktuelle reguleringer og bestemmelser. Ferdigattest kan dermed utstedes.

Klageadgang

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. Begrunnet klage sendes til post@leirfjord.kommune.no

Med hilsen

Kristian Olaisen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent



LEIRFJORD KOMMUNE

Kjell Hedgard Hugaas
Valberg

8890 LEIRFJORD

Vår ref.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
12/1205-3	GBNR 071/007		19.10.2012

GBNR 071/007 - SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT - AVLØPSLEDNING

Saken er behandlet som sak nr. 20/12 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

Du underrettes med dette om at det er fattet følgende vedtak:
Innsendte søknad godkjennes og det gis utslippstillatelse fra bolig på gnr 71 bnr 7 på Kviting.
Fra bolig føres avløpet til typegodkjent slamavskiller, fra slamavskiller legges det tette rør som avsluttes minimum to meter under laveste lavvann

Saksutredningen som ligger til grunn for vedtaket følger vedlagt.

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

Med hilsen


Asle Skog
avdelingsleder

KOPI

KOPI

Kopi:

8890 Leirfjord
Telefon: 75 07 40 00
Telefax: 75 07 40 01
E-post: leirfjord.kommune@leirfjord.kommune.no

Organisasjons nr.: NO 945034572 MVA
Innbet. av skatt: Bankgiro 7855.05.18227
Kommunekassen: Bankgiro 4540.05.00103

LEIRFJORD KOMMUNE
DELEGERT VEDTAK

Saksbehandler:	Asle Skog	Arkiv: GBNR 071/007
Arkivsaksnr.:	12/1205-2	Klageadgang: Ja

GBNR 071/007 - SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT - AVLØPSLEDNING

Rådmannens vedtak:

Innsendte søknad godkjennes og det gis utslippstillatelse fra bolig på gnr 71 bnr 7 på Kviting. Fra bolig føres avløpet til typegodkjent slamavskiller, fra slam avskiller legges det tette rør som avsluttes minimum to meter under laveste lavvann i sjøen

Saksutredning:

Det søkes om godkjennelse av avløpsanlegg med slamavskiller som eneste rensetrinn før utløpet ledes til sjøen.

For å kunne benytte slamavskiller som eneste rensetrinn, må utløpet ledes til god sjøresipient.. I forurensningsforskriften er dette definert som kystfarvann fra Lindesnes til Grense Jakobselv. Utslipet skal lokaliseres minimum 2 m under laveste lavvann.

Sjøområdet hvor utslippet skal etableres har gode strømningsforhold, og vurderes av saksbehandler som god sjøresipient. Avløpsanlegg med slamavskiller og tett ledning i sjøen godkjennes.

Are Larsen i firma Leirfjord transport og anlegg godkjennes som ansvarlig utførende for tiltaket.

Vedlegg:

KOPI

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 71, Bruksnr 7	Kommune:	1822 Leirfjord
Adresse:		Grunnkrets:	110 Forsland-Kviting
Veiadresse:	Valbergveien 30, gatenr 2244	Valgkrets:	1 Leirfjord
	8890 Leirfjord	Kirkesogn:	10040103 Leirfjord
Oppdatert:	27.07.2016		
Veiadresse:	Valbergveien 34, gatenr 2244		
(fra bruksenhet)	8890 Leirfjord		
Oppdatert:	01.04.2016		
Veiadresse:	Valbergveien 47, gatenr 2244		
(fra bruksenhet)	8890 Leirfjord		
Oppdatert:	01.04.2016		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Ja
Bruksnavn:	Østheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	3
Etableringsdato:	09.09.1941	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	224 404,4 kvm	Skyld:	1,00		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
7117	Gravminne	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	25.10.2015		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	20.02.2012	Berørt	1822/71/7	0,0
	Matrikkelført:	20.02.2012			
Annen forretningstype	Forretning:	17.02.2012	Berørt	1822/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	17.02.2012	Berørt	1822/71/2	0,0
			Berørt	1822/71/7	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.03.2010	Berørt	1822/71/1	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2010	Berørt	1822/71/7	0,0
			Berørt	1822/71/9	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.11.1992	Avgiver	1822/71/7	-942,3
	Matrikkelført:		Mottaker	1822/71/13	942,3
Skylddeling	Forretning:	09.09.1941	Avgiver	1822/71/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1822/71/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 6: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Valbergveien 30		Bolig	122,0	Kjøkkenen	3	1	1		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	122,0	Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	122,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:			1		
Bygningsnr:	187911532			Antall etasjer:			2		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		69,0		69,0				
L01			53,0		53,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	187911540			Antall etasjer:					
Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 3 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	15,0	Rammetillatelse:			26.07.2016		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			26.07.2016		
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			27.07.2016		
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	300570555			Antall etasjer:			1		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 6: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Valbergveien 34	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebyggd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	187911516			Antall etasjer:
				1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				35.0	35.0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 6: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Valbergveien 47	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebyggd areal:	40,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangsett.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningssnr:	187911524			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40.0	40.0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 6: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

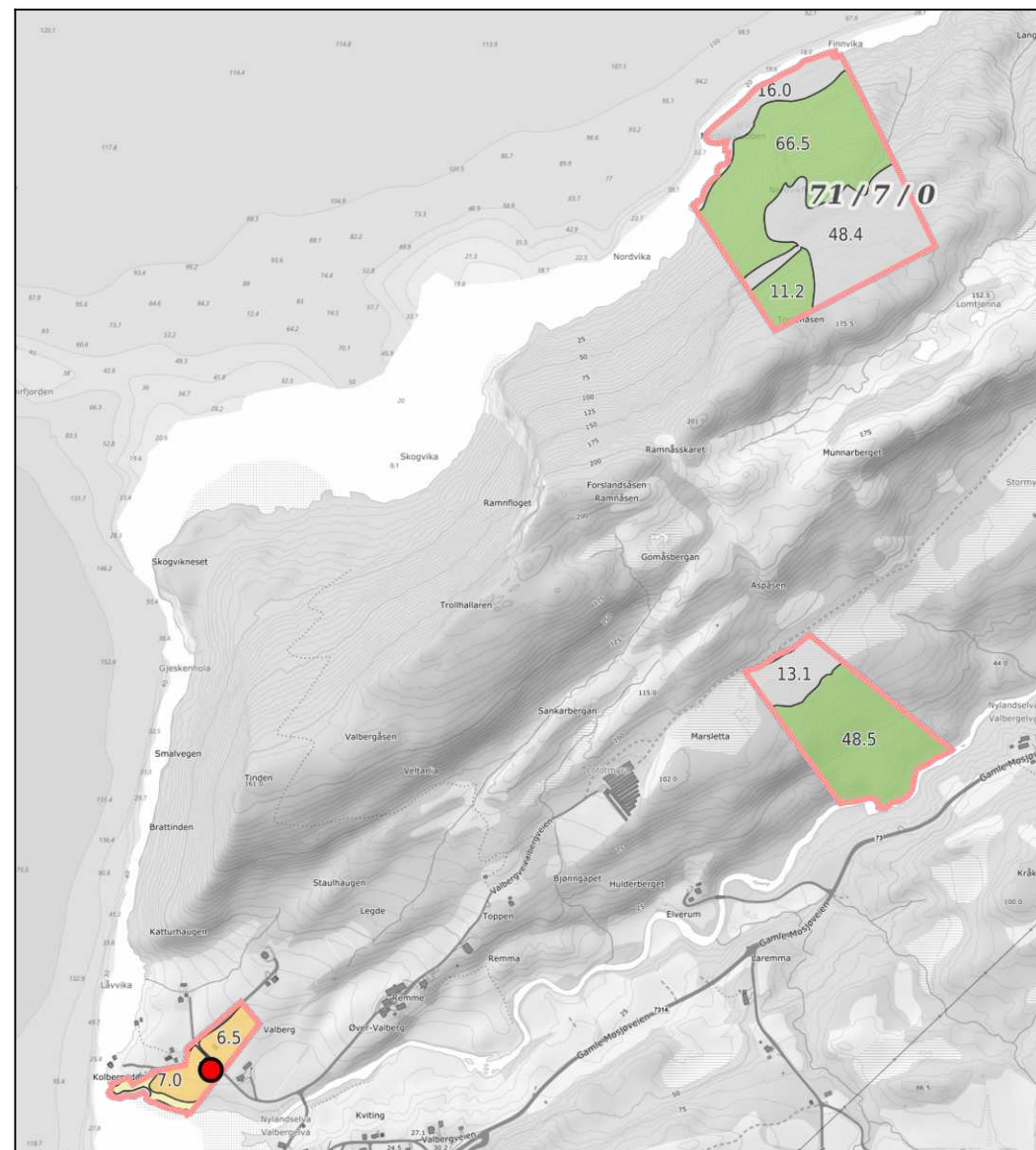
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

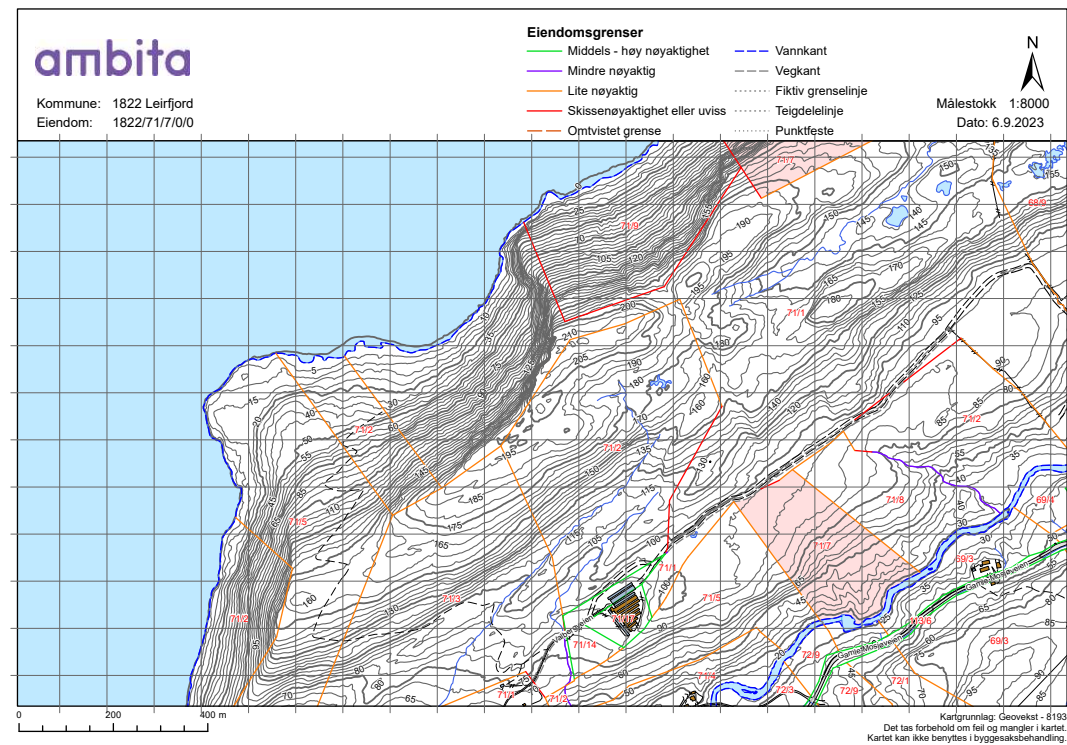
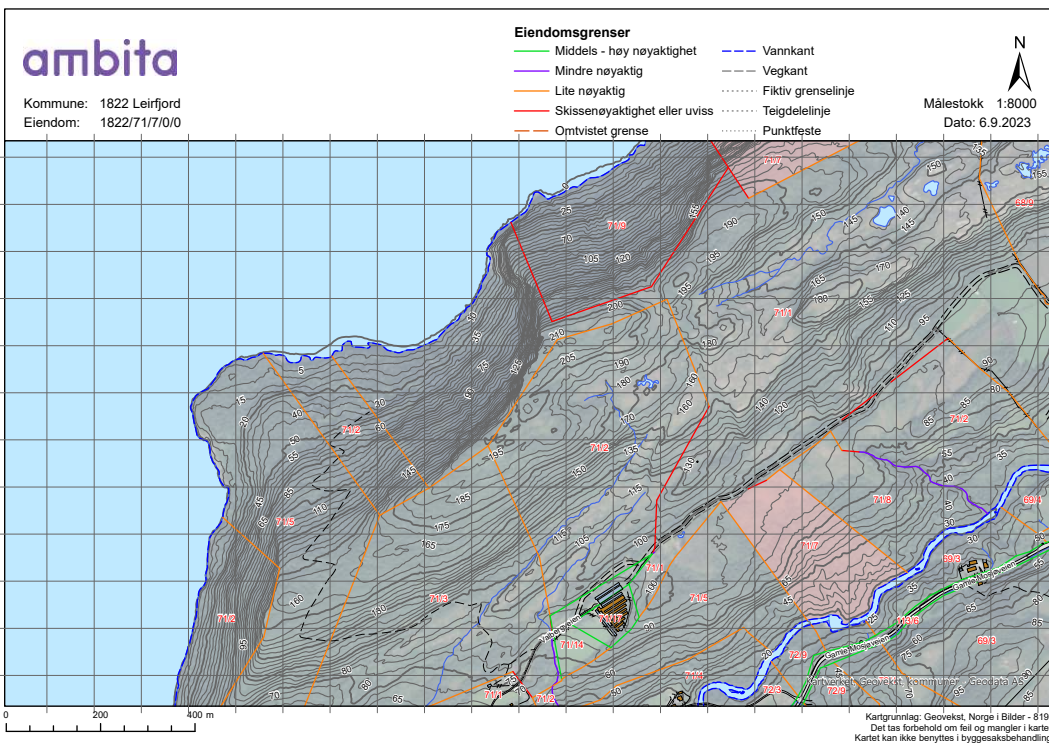
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebyggd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangsett.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	187911559		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.



 Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 29.07.2024 12:33 Eiendomsdata verifisert: 29.07.2024 12:33	Markslag (AR5) 7 klasser <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>TEGNFORKLARING</th><th>AREALTALL (DEKAR)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>14.0</td></tr> <tr> <td>5</td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td>6</td><td>Innmarksbeite</td><td>3.0</td></tr> <tr> <td>w</td><td>Produktiv skog *</td><td>126.8</td></tr> <tr> <td></td><td>Annet markslag</td><td>78.7</td></tr> <tr> <td></td><td>Bebygg, samf., vann, bre</td><td>2.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Sum</td><td>224.5</td></tr> </tbody> </table>		TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	14.0	5	Overflatedyrka jord	0.0	6	Innmarksbeite	3.0	w	Produktiv skog *	126.8		Annet markslag	78.7		Bebygg, samf., vann, bre	2.0		Ikke kartlagt	0.0		Sum	224.5	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																											
	Fulldyrka jord	14.0																											
5	Overflatedyrka jord	0.0																											
6	Innmarksbeite	3.0																											
w	Produktiv skog *	126.8																											
	Annet markslag	78.7																											
	Bebygg, samf., vann, bre	2.0																											
	Ikke kartlagt	0.0																											
	Sum	224.5																											
GÅRDSKART 1822-71/7/0 Tilknyttede grunneiendommer: 71/7/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser ● Driftssenterpunkt																											



Tegnforklaring

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

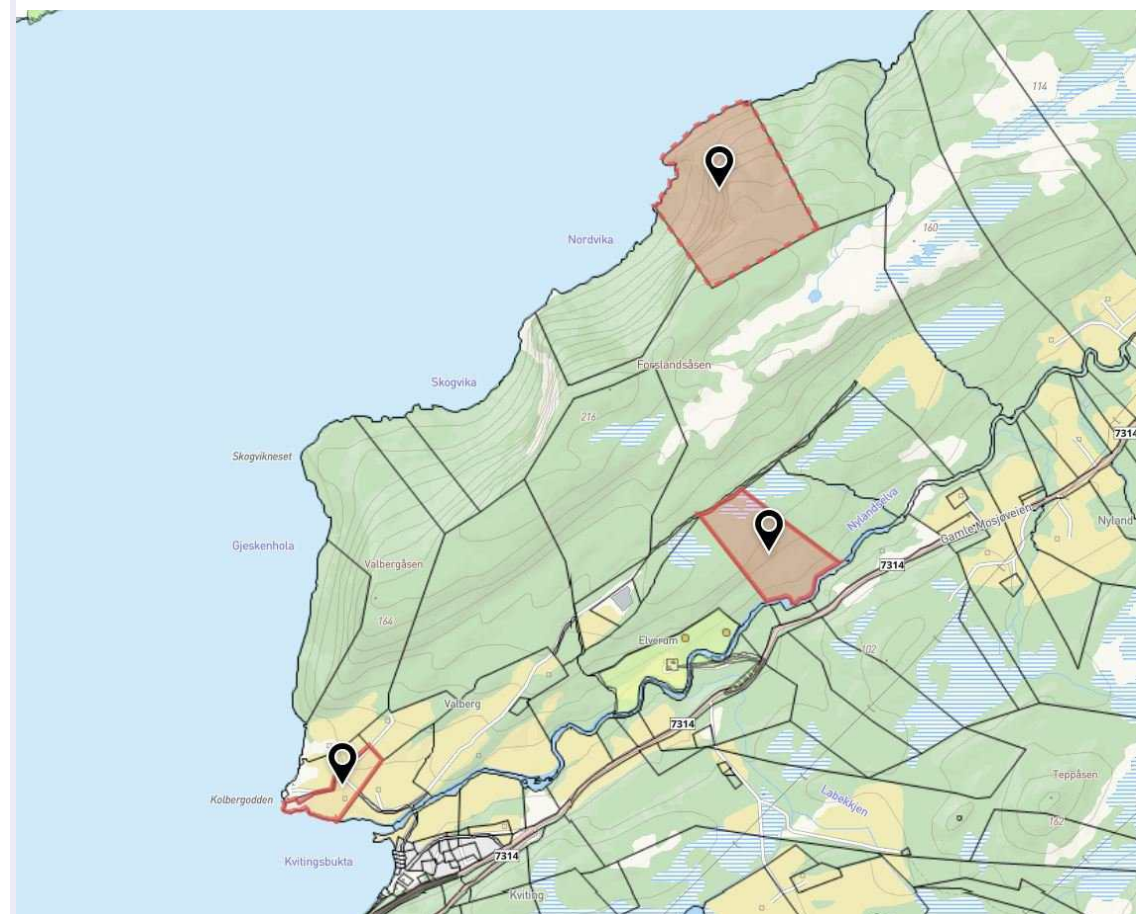
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

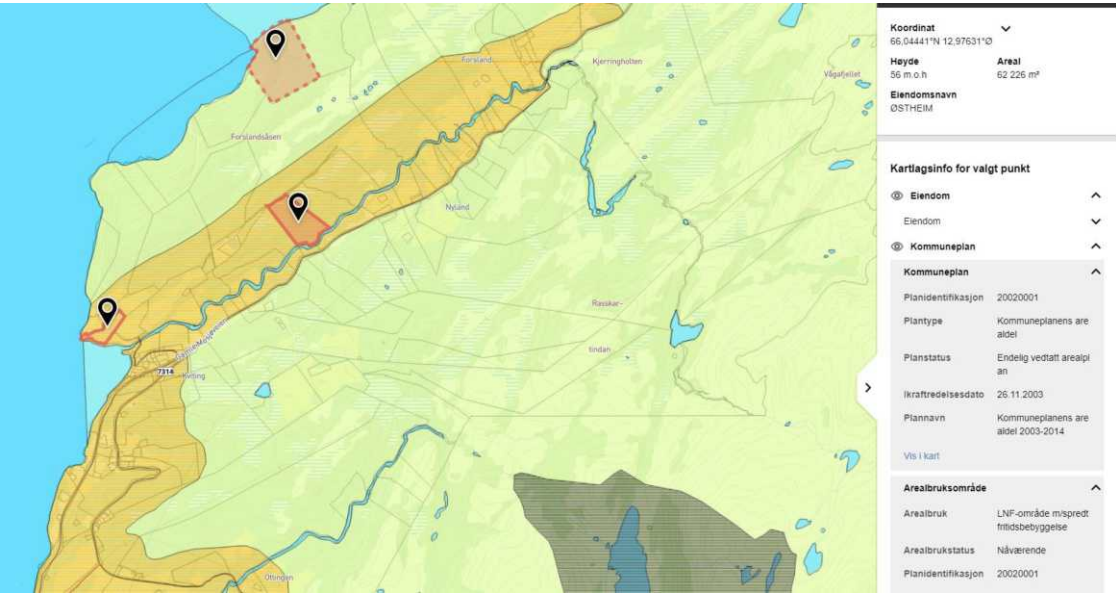
Høydekurver

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

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

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





Nr. 859 a. Avskrift av dagbok nr. 1084 1941
SEM & STENHOLMEN 1/4, OSLO Vedlegg til Alstahaug sorenskriverembets
5-81. Godkjent til innføring i grunnboka. Avskrift.

Skylddelingsforretning

Onsdag den 30. September 1941 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Valbu*
g.nr. *71* br.nr. *3* av skyld mark *6,85* i *Lierfjord*
herred. Forretningen er forlangt av *Enke Pava Nilsen*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Offte

Ved forretningen møtte:³⁾ *Hjerten Johan Valbu*
og Selgven Pava Nilsen

Mennene valgte til formann *Andreas Olthug*
Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾
Marken bebygget med x i bug på nordre side av Halbergsdalen 20 m fra fjærrgår i østlig retning, 68 m til x i Bug, videre i sørøstlig retning til x i nedre dalen 49 m. Båren se i nordlig retning 45 m til x i nedre dalen. Båren se i østlig retning 125 m til x i gardsfjæddalen, båren se i østlig retning 60 m til grensen mot Olth Nilsen og følger se denne grens til fjærrgår den siden

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedt. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. *Offte* den *N. N.*»
³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens § 2 og §1).
⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 4. Grensene mot naboeneidommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at beftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som beftelsen skal hvile på (lovens § 5).

den siden larve grønsom til utgangs punkt
 Utgang
 Merktil bygningen ved bakte nr 5 og fjerne
 Elven 280 m til x i jordfast sken. Baken
 så i Nordvestlig retning, 270 m til x i jordfast
 sken på Eising kanten. Baken så i Sydvestlig
 retning, 170 m til grønsom med br nr 5 og
 følger så denne grønsom til utgangs punkt
 Skogen

Merktil bygningen ved sjøen med x i byg mit
 mellom Fennvikken og lille langdalen og går
 i Sydvestlig retning, 200 m til x i bren. Videre
 i same retning, 150 m til x i byg på Tufvåsen
 i grønsom med br nr 1. Den del som ligger
 på vestre side av dette merke til høre
 Johan Valberg. Lignendes skal han ha
 sit lakered og ut til Strand lingen fra
 Nordvikken og til merktil Focland.
 Lignendes skal han ha Nist samt og op
 loppblads ved sjøen

Jørgensen skal ha ut til Sommerpræstent
 av hovedbruket og for vii over Geden sin
 eiendom til Sommerpræst. Desuden skal
 alle de hittil brukte vire fremdeles
 være til for avkompliktene
 Lærde av Eldna, Karl og Lærde
 skal være felle. Lignes ut til Tang lake

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odel¹⁾ og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

Havningen og Lærnesen

kan benyttes i fellesskap av
 idet vi har funnet videregående deling utenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til *kr 1.-*

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør *1.85*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ *Østheim*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

EIENDOMSMEGLER 1 SANDNESSJØEN
TOROLV KVELDULVSONSGATE 27-29
8801 SANDNESSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Lena Elise Westby - 13230068
Vår referanse: 3540102/24535927
Bestilling: C3 2024-07-30 (3) 121

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4861	71	28.11.1972	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1822 LEIRFJORD	71	3	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Utskrift av
Verdsett til dagbok nr. 4861/1972
Alstahaug sorenskriverembete

U t s k r i f t
av
rettsbok nr. 30 og 32
for
Midt-Helgeland jordskiftesokn
Alstahaug domsokn.

Jordskifte
på
gnr. 71, Valberg
i Leirfjord.

Sluttet 27. oktober 1972.

Innhold.

Side

1. møte, 10. juni 1970, inkaminasjon	1 - 3
2. " 21. juni 1971, bonitering	3 - 5
3. " 3. mai 1972, planmøte	5 - 6
4. " 27. oktober 1972, sluttmøte	6 - 12
I. Jordskiftefeltets yttergrenser	7
II. Grenser i jordskiftefeltet	8
III. Teigene	9
IV. Gjerde	10
V. Vegar	10
VI. Standskog	10
VII. Grensegang	11
VIII. Jordskiftet kostar	11
IX. Ymse vedtak	11
X. Ikraftsetting	12
XI. Kunngjering	12

U t s k r i f t

av rettsbok nr. 30 og 32 for Midt-Helgeland jordskiftesokn, Alstahaug sorenskriveri. Saka gjeld jordskifte av utenger på Valberg, gnr. 71 i Leirfjord.

---ooOoo---

År 1970 den 10. juni vart det sett jordskifterett i huset til Johan Valberg, Kviting.

Rettens formann: Jordskiftedomar Oskar Hegnes, Mosjøen.

Jordskiftemenn: 1. Arne Thomassen, Leirfjord.

2. Harry Larsen, "

Protokollfører: Formannen.

Jordskifteteknikar Bjarne Skaland, Mosjøen, var innkalla og frammøtt.

Sak nr. 4/1969.

Saksøklar: Johan Valberg, eigar av gnr. 71, bnr. 7

Saksøkt: 1. Karen Valberg, " " " 71, " 3

2. Saras Valberg, " " " 71, " 5

3. Peder Valberg, " " " 71, " 8

4. Helge Hansen, " " " 71, " 4

Saka gjeld: Jordskifte av utenger til gnr. 71, bnr. 5, 7 og 8 i Leirfjord.

Desse møtte: Johan Valberg, Karen Valberg, Peder Valberg.

Helge Hansen møter for Pauline Berg Hansen utan skriftlig fullmakt.

Saras Valberg var innkalla, men møtte ikkje.

Formannen las opp §§ 106 - 108 i domstollova. Korkje partar eller jordskiftemennene visste om tilhøve som kunne gjera nokon av mennene i retten ugild.

Jordskiftemennene har før gitt den lovnad lova krev.

Det kom ingen merknad mot mennene i jordskifteretten.

Formannen la fram:

1. Krav om jordskiftesak frå Johan Valberg frå 5. august 1969.

2. Matrikeloppgave frå sorenskrivaren i Alstahaug.

3. Innkalling til Midt-Helgeland jordskifterett, dagsett 25. april 1970.

4. Innkalling av jordskiftemennene, dagsett 30. mai 1970.

5. Skriv frå Johan Valberg til jordskiftedomaren i Midt-Helgeland, dagsett 5. august 1969.

6. Skriv frå Peder Valberg til jordskiftedomaren i Midt-Helgeland, dagsett 16. august 1969.

- 2 -

7. Skriv frå Karen Valberg til jordskiftedomaren i Midt-Helgeland, dagsett 18. august 1969.

8. Skriv frå Saras Valberg til jordskiftedomaren i Midt-Helgeland, dagsett 20. august 1969.

Peder Valberg la fram:

9. Utskrift frå møteboka for Leirfjord beiteråd frå 28. mai 1969.

Johan Valberg la fram:

10. Skylddeling for gnr. 71, bnr. 7, tinglyst 9. september 1941.

11. Skjøte frå Sara Nilsen til Johan Valberg på gnr. 71, bnr. 7, tinglyst den 23. okt. 1941.

12. Skylddeling for gnr. 71, bnr. 4, tinglyst den 1. juli 1920.

Helge Berg Hansen la fram:

13. Kjøpekontrakt frå Peder Nilsen Valberg til Ole Pedersen Valberg på bnr. 4 frå 31. oktober 1919.

14. Skjøte på gnr. 71 bnr. 4 frå Peder Nilsen Valberg til Ole Pettersen Valberg, tinglyst den 10. januar 1921.

15. Skjøte på gnr. 71, bnr. 4 frå Ole Norum Pettersen til Pauline Berg Hansen, tinglyst den 22. oktober 1952.

De framlagte dokument vart opplesne så langt det var nødvendig.

Johan Valberg forklara at utenget som det nå er kravd jordskifte over er delt i teiger, men beitet er sams for fleire bruk.

Peder Valberg protesterte imot at jordskifte vart fremja. Han sa at den beste ordninga er at beitet framleis vert nytta sams.

Jordskifteretten gjekk så ut og såg på tilhøva i marka. Johan Valberg og Helge Hansen var med og orienterte retten om grenser og andre tilhøve.

Jordskifteretten sa samrøystes slik

orskurd:

Saksøkjaren Johan Valberg har sett fram slik

påstand:

Jordskifte over utengene skal fremjast.

Saras Valberg har i skriv av 20. august 1969 protestert mot at saka vert fremja.

Peder Valberg har også protestert mot jordskifte og han har sett fram slik

påstand:

Jordskifte over utengene skal ikkje fremjast.

- 3 -

Jordskifteretten sin merknad:

Det utengområde som nå er kravd jordskifte er god beitemark. Det er også gode tilhøve for skogplanting.

Jordskifteretten er kome til at jordskifte kan utførast utan at det vert til skade for nokon av partane. For Johan Valberg som vil nytte sin teig til saubeite vil jordskifte vere til stor nytte. Hans teig kan da inngjerdest med solid gjerde.

Slutning:

Det jordskifte som Johan Valberg kravde den 5. august 1969 skal fremjast. Innmarka på bnr. 4 skal takast med i skiftet og kartleggast.

Jordskiftetfeltet grenser i søraust til Nylandselva. I vest til gnr. 71, bnr. 2. I nordvest til gnr. 71 si utmark og i nord til gnr. 71, bnr. 2 sin utengteig.

Feltet skal kartleggast i målestokk 1:2000.

Saka vart så utsett på uviss tid til kartet er oppteke.

Varselfristen til seinare møte skal vera minst ei veke.

Kostnader:

kr. 156,80

Kostnaden vart betalt førebels av Johan Valberg.

Møteboka vart opplest for Johan Valberg.

Det kom ingen merknad til saksførehavinga eller føringa av møteboka.

Rettsmøtet slutt.

Valberg den 10. juni 1970.

Oskar Hegnes.

Harry Larsen.

Arne Tommassen.

År 1971, den 21. juni vart Midt-Helgeland jordskifterett sett på Kviting ungdomshus i Leirfjord.

Formann for retten: Jordskiftedomar Oskar Hegnes, Mosjøen.

Jordskiftemenn: 1. Arne Tommassen, Leirfjord.

2. Harry Larsen, "

Protokollfører: Formannen.

Jordskifteteknikar Bjarne Skaland var innkalla og frammøtt.

Sak nr. 4/69 - utsett frå 10. juni 1970.

Saka gjeld: Jordskifte av utenger til gnr. 71, bnr. 5, 7 og 8 i Leirfjord.

- 4 -

Desse møtte: Johan Valberg, Peder Valberg, Helge Hansen, Ole Valberg, Otto Kibsgård og Saras Valberg.

Korkje partane eller jordskiftemennene visste om tilhøve som kunne gjera noen av rettens medlemmer ugild.

Formannen la fram:

16. Innkalling til Midt-Helgeland jordskifterett, dagsett den 4. juni 1971.

17. Innkalling av jordskiftemennene, dagsett den 7. juni 1971.

18. Skylddelingsforretning for gnr. 71, bnr. 5 (kopi), tinglyst 16. juni 1939.

19. Kart over utenger til gnr. 71, Valberg i Leirfjord herad.

Jordskiftedomaren bad partane sjå nøye på kartet og seie frå om dei hadde noko å merke. Det kom ingen merknad til kartet.

Det vart gjort kjent for partane at jordskiftetfeltet nå vil verta verdsatt og sa at partane kunne vera med under dette arbeidet.

Helge Hansen har bedt om at beiteretten til bnr. 4 nå må verta avløyst og at torvteigen til bruket må verta utlagt i samband med brukets innmark. Han bad vidare om at bnr. 4 sin sjøhustomt nå må verta avmerka i marka.

Ymse spørsmål i samband med gjerde og vegar vart drøfta med partane. Peder Valberg held fram at om gjerdet rundt utengene vert sett istand så var det ikkje turvande med fleire gjerde.

Jordskifteretten og partane reiste så ned til sjøen ved Kolbergodden og såg på bnr. 4 sin sjøhustomt. Der møtte Karen Valberg. Det kom ingen merknad imot at jordskifteretten nå merka opp nemnte sjøhustomt.

Jordskifteretten gjorde samrøystes slikt vedtak:

Den grensegangen som Helge Hansen, på vegne av Pauline Hansen har kravt i dag for bnr. 4 sin sjøhustomt, skal fremjast.

Jordskifteretten tok så til med verdsetting av skiftetfeltet. Ingen av partane var med retten under dette arbeidet.

Om ettermiddagen vart det halde nytt møte med partane på ungdomshuset.

Desse møtte: Johan Valberg og Helge Hansen.

Jorda er verdsatt i kr. pr. dekar. Beitet er serskildt taksert. Det kom ingen merknad mot dei takstane jordskifteretten hadde sett.

- 5 -

Saka vart så utsett på uviss tid til skifteplan kan verta utarbeidd.

Kostnad.

Tilsaman kr. 181,40

Johan Valberg lova å gjere opp denne kostnaden med jordskiftedomaren seinare.

Rettsboka vart lest opp.

for: Johan Valberg og Helge Hansen.

Det kom ingen merknad til møteboka eller leiinga av møtet.

Rettsmøtet slutt.

Oskar Hegnes.

Arne Tommassen.

Harry Larsen.

År 1972 den 3. mai vart Midt-Helgeland jordskifterett sett på Kviting samfunnshus, Kviting.

Formann: Oskar Hegnes, Mosjøen.

Jordskiftemenn: 1. Bonde Arne Tommassen, Leirfjord.

2. " Harry Larsen, "

Protokollfører: Formannen.

Jordskifteteknikar Bjarne Skaland var innkalla og fram-møtt.

Sak nr. 4/69 - utsett frå 21. juni 1971.

Saka gjeld: Jordskifte av utenger til gnr. 71, bnr. 4, 5, 7 og 8 i Leirfjord.

Desse møtte: Johan Valberg, Peder Valberg. For Pauline B. Hansen møter Helge B. Hansen. Vidare møtte Saras Valberg.

Korkje partane eller jordskiftemennene visste om slike tilhøve som kan gjera nokon av medlemmane i retten ugild.

Framlagt:

20. Innkalling til Midt-Helgeland jordskifterett, dat. 25. april 1972.

21. Innkalling av jordskiftemennene, dat. 25. april 1972.

22. Fullmakt frå Pauline B. Hansen til Helge Hansen, dat. 3. mai 1972.

23. Kopi av jordskiftekartet med utrekna skifteplan.

Forslag til skifteplan vart synt og drøfta med partane. Plans vart seinare synt i marka.

Helge Hansen sa at bnr. 4 har fått for lite utlegg for den beiteretten som høyrer til det bruket. Han sa at før i tida

- 6 -

fødde dei på bnr. 4, 2 kyr, 2 sauer og ein kalv.

Dei andre partane kom ikkje med nokon merknad mot skifte-plana.

Jordskifteretten sa samrøystes slikt

skjøn:

I skylddelingsforretninga for gnr. 71, bnr. 4 frå 22. mai 1920 står det: "Kjøperen har rett til fri havning i bumarka "for de kreaturer som fødes paa parsellen, likesom han har rett "til beite sammen med sælgeren paa hans utenge den tid han beiter "der".

Det er bare den del av bnr. 4 sin beiterett som kviler på utengene (skiftefeltet) som vert avløyst med denne saka.

Jordskifteretten har sett på og samanlikna innmarkene på dei 4 bruka som har beite i utenget og ein har funne at bnr. 4 skal ha utlagt 2000 verdikroner for beiteretten i dette området.

Jordskifteretten gjorde deretter slikt

vedtak:

Jordskiftet skal gjennomførast etter den skifteplanen som nå er påvist. Planen er innteikna på ein kopi av jordskifte-kartet.

Saka vart så utsett på uviss tid så dei nye grensene kan verta avmerka i marka.

Innkalling til neste møte skal skje med rekommanderte brev. Varselsfristen må vera minst ei veke.

Partane må syte for handlangarhjelp til merkearbeidet.

Kostnaden.

Tilsaman kr. 251,-

Kostnaden vart betalt forlotts av Johan Valberg. Jordskiftemennene fekk oppgjør.

Rettsboka vart lest opp for: Johan Valberg.

Det kom ingen merknad mot møteleiinga eller føring av møteboka.

Rettsmøtet slutt

Kviting den 3. mai 1972.

Oskar Hegnes.

Harry Larsen

Arne Tommassen.

År 1972 den 27. oktober vart Midt-Helgeland jordskifte-rett sett i huset til Johan Valberg (junior) på Valberg i Leirfjord.

- 7 -

Formann: Jordskiftedomar Oskar Hegnes, Mosjøen.

Jordskiftemenn: 1. Bonde Arne Tommassen, Leirfjord.

2. " Harry Larsen, "

Protokollfører: Formannen.

Jordskifteteknikar Bjarne Skaland var innkalla og fram-møtt.

Sak nr. 4/1969 - utsett frå 3. mai 1972.

Saka gjeld: 1. Jordskifte av utenger til gnr. 71, bnr. 4, 5, 7 og 8.

2. Grensegang for nausttomt til gnr. 71, bnr. 4.

3. Grensegang mellom gnr. 71, bnr. 3 og bnr. 7 på eit kort grensestykk ved sjøen.

Desse møtte: Johan Valberg, Saras Valberg, Peder Valberg, Ole Valberg, Otto Kibsgård, Harald Nyland, Ole Kjørstad, Olav Kjørstad, Johan Berg, Karen Valberg. For Pauline Berg Hansen møtte Helge B. Hansen.

Korkje partane eller jordskiftemennene visste om tilhøve som kunne gjera nokon av medlemmane i retten ugild.

Framlagt:

24. Innkalling av partar, naboer og jordskiftemenn til møte i Midt-Helgeland jordskifterett den 27.10-72, dat. 5.10 -72.

25. Skriv frå Helge B. Hansen om anke til jordskifteoverrett, dat. 8/6 -72.

26. Skriv frå jordskiftedomar Oskar Hegnes til Helge B. Hansen, dat. 21/6 -72.

Dei framlagte dokument vart lest opp så langt retten fann det var nødvendig.

Etter ynskje frå Saras Valberg gjorde jordskifteretten vedtak om at grensa mellom gnr. 71, bnr. 4 og bnr. 5 skal regulerast slik at vegen til bnr. 5 sin utengteig vert liggande på eigen grunn.

I. Jordskiftefeltets yttergrenser.

Jordskiftefeltet grenser i sørvest til innmarka på gnr. 71, bnr. 2, eigar Otto Kibsgård.

Denne grensa tar til i Nylandselva og går nordvestover etter ein liten bekk til kors (1) på søraustkant av stor stein på Bjønngapet.

I nordvest støyter skiftefeltet mot utmarka til gnr. 71 etter ei grense som tar til i grensemerke nr. 1 og går i retning 67[°] 34,3 m til kors (2) i liten bergnakke og 49,5 m til kors (3) i sørvestre kant av bergnakk. Herfra i retning 52[°] 42,5 m til kors

- 8 -

(4) på markert bergnakk midt på bergryggen, så 51[°] 59 m til kors (5) midt på bergryggen, 35[°] 30 m til kors (6) på liten bergnakk, 38[°] 51,4 m til kors (7) på flat bergnakk høgst på åsryggen, 31[°] 56 m til kors (8) på nordaustre ende av bergrygg, 30[°] 41 m til kors (9) på søre kant av stor stein, 43[°] 151,5 m (kartmål) til kors (10) på søre ende av bergrygg, 71[°] 105,5 m til kors (11) på toppen av stor stein på nordre kant av bekkesik, 57[°] 36,8 m til nedsett stein (12), 69,4 m til nedsett stein (13) og 66,5 m til kors (14) i jordfast stein i nordre kant av lite bekkesik.

I nordaust støyter skiftefeltet mot utengteig til gnr. 71, bnr. 2, eigar Otto Kibsgård, etter ei grense som tar til i grensemerke nr. 14 og går i retning 163[°] 47,5 m til nedsett stein (15) i eit bekkesik og vidare søraustover etter liten bekk til Nylandselva.

I søraust støyter feltet til Nylandselva.

II. Grenser i jordskiftefeltet.

Grense nr. 1, mellom gnr. 71, bnr. 4 på sørvest og søraustsida og gnr. 71, bnr. 5 på nordaust og nordvestsida, tar til i Nylandselva og går i retning 347[°] til nedsatt stein (16) ca. 4 m frå elva, 36,5 m til nedsatt stein (17), så 39 m til vinkelstein (18). I dette punktet bøyer grensa og går i retning 262[°] 1,8 m til kors (18^b) i jordfast stein, 43,5 m til kors (19) i liten jordfast stein, 37,2 m til kors (20) på lavtliggende jordfast stein og 22 m til nedsett stein (21). Frå dette punktet går grensa i retning 278[°] 34,2 m til kors (22) midt på bergrygg, 45,5 m til kors på toppen av stor stein (23), 45 m til nedsatt stein (23^b) og 72 m til nedsatt stein (24). Så i retning 249[°] 43,5 m til nedsatt stein (25) på bakke, 279[°] 58,5 m til kors (26) i vestvondt bergnakk og samme retning ca. 4 m til yttergrensa (grensebekken) der grense nr. 1 ender.

Grense nr. 2, mellom gnr. 71, bnr. 5 på søraustsida og gnr. 71, bnr. 7 på nordvestsida, tar til i Nylandselva og går i retning 359[°] til nedsett stein (27) ca. 4 m fra elva, 165 m til nedsett stein (28) på bakke, 29 m til nedsett stein (29) på bakkekant, 26 m til kors (30) i låg jordfast stein i foten av lia, 39 m til kors (31) i liten bergnakk ca. 4 m nedanfor høgst på lia, 44 m til kors (32) i lite svaberg i nedre side av bergrygg, 43,6 m til nedsett stein (33) på nedre kant av myra og 110 m til grensemerke nr. 10 i yttergrensa, der grense nr. 2 ender.

- 9 -

Grense nr. 3, mellom gnr. 71, bnr. 7 på søraustsida og gnr. 71, bnr. 8 på nordvestsida, tar til i Nylandselva og går i retning 344^g til kors (34) i nedre side av jordfast stein ca. 1,5 m frå elva, 34 m til nedsett stein (35), 73,2 m til nedsett stein (36), 66,2 m til kors i jordfast stein (37), 71,8 m til kors (38) i bergbrot høgst på lia og 101,7 m til grensemerke nr. 12 i yttergrensa der grense nr. 3 ender.

I de nedsette steinar er det hogd kors. Retningane er oppgitt i høve til sant nord.

De oppgitte avstaner mellom grensemerkene er målt horisontalt. Grensemerkene er inntegnet på jordskiftekartet.

III. Teigene.

Skiftefeltet er delt til full eigedom slik:

Gnr. 71, bnr. 4, Elverum, skm. 0,25, eigar Pauline Berg Hansen, har fått sin eigedom i ein teig i samband med brukets innmark. Teigen er på kartet merka med litra B. Denne teigen grensar i søraust til Nylandselva. I sørvest til yttergrensa mot gnr. 71, bnr. 2 og i nordvest og nordaust til grense nr. 1.

Gnr. 71, bnr. 5, Solhaug, skm. 0,94, eigar Saras Valberg, har fått sin eigedom i en teig som på kartet er merka med litra C. Denne teigen grensar i søraust til Nylandselva og grense nr. 1. I sørvest til yttergrensa mot gnr. 71, bnr. 2. I nordvest til yttergrensa mot utmarka og i nordaust til grense nr. 2.

Gnr. 71, bnr. 7, Østheim, skm. 1,00, eigar Johan Valberg, har fått sin eigedom i ein teig som på kartet er merka med litra D. Denne teigen grensar i søraust til Nylandselva. I sørvest til grense nr. 2. I nordvest til yttergrensa og i nordaust til grense nr. 3.

Gnr. 71, bnr. 8, Volden, skm. 1,00, eigar Peder Valberg, har fått sin eigedom i ein teig som på kartet er merka med litra E. Denne teigen grensar i søraust til Nylandselva. I sørvest til grense nr. 3. I nordvest til yttergrensa mot utmarka og i nordaust til yttergrensa mot gnr. 71, bnr. 2 sin utengteig.

- 10 -

IV. Gjerde.

Det vart bestemt slik gjerdeordning:

1. Etter forslag frå Harald Nyland påla jordskifteretten eigarane på garden Kjørstad å hegne for eigne husdyr mot skiftefeltet på søraustre side av Nylandselva.

Dei frammotte frå Kjørstad var enig i slik ordning.

2. Gjerdeplikten i yttergrensa mot gnr. 71, bnr. 2 sin innmark skal vera som før.
3. Gjerdeplikten i skiftefeltets yttergrense mot utmarka og mot gnr. 71, bnr. 2 sin utengteig er delt mellom partane før. Jordskifteretten vedtok at denne gjerdeplikten skal vera som før.
4. Eigaren av gnr. 71, bnr. 4, Paula Berg Hansen skal etter skylddelingsforretning for bnr. 4 frå 22. mai 1920 gjerde for sin innmark. Jordskifteretten vedtok at denne gjerdeplikten skal vera som før.
5. Innan skiftefeltet kan kvar gjerde inn så mykje han ynskjer av eigen teig. Så snart nabo lagar innhegning og har beitedyr på andre sida av grensa, så skal han overta halvparten av gjerdeholdet på den strekning dei to innhegningar støytter saman.

Kvar skal hegne for eigne husdyr mot Nylandselva.

6. Partane skal syte for nødvendige grunder, kvar på sine gjerdestrekningar, over dei vegane som er bestemt i dette skiftet.

V. Vegar.

Jordskifteretten opprettholdt eller utla disse vegar til framtidig bruk:

Veg nr. 1. Eigaren av gnr. 71, bnr. 4, Pauline Berg Hansen, skal ha rett til sankarveg over bnr. 5 sin teig frå eigen innmark opp til utmarka.

Veg nr. 2. Felles veg over teigene til bnr. 5, 7 og 8 skal oppretthaldast som før. Vegen er innmålt og avlagt på jordskiftekartet.

Veg nr. 3. Felles veg over teigene til bnr. 5, 7 og 8 skal oppretthaldast som før. Vegen er innmålt og avlagt på jordskiftekartet.

VI. Standskog.

Kvar skal ha rett til å hogge standskogen på dei jord-

- 11 -

stykke som går i skifte og som dei har ått før.

Skogen skal vera hogd og bortknyrt innan 1. mai 1974.
Det som stend eller ligg att etter den tid tilfell den nye eigar.

VII. Grensegang.

1. Nausttomt.

Etter krav frå eigaren av gnr. 71, bnr. 4, Pauline Berg Hansen, heldt jordskifteretten grensegang for den nausttomta som etter skylddelingsforretning frå 22. mai 1920 er utlagt til bnr. 4 på innmarkteigen til bnr. 3.

Grensa for denne nausttomta tar til i kors i berg ca. 1 m nord for bergrenne omtrent i flomålet og går i retning 123⁵ 5 m til kors i berg litt nedanfor ei bergklipe. Grensa går så i retning 23⁵ 4 m til kors i berg i kanten av steinur, 323⁵ 5 m til kors på bergrygg pålag i flomålet og så i retning 223⁵ 4 m til utgangspunktet.

Om vegrett til bnr. 4 sin sjøhustomt viser ein til skylddelingsforretninga for dette bruket frå 22. mai 1920.

2. Grensegang på innmark.

Etter krav frå Johan Valberg og Karen Valberg heldt jordskifteretten grensegang på innmarka mellom gnr. 71, bnr. 3 på vestsida og bnr. 7 på austsida.

Denne grensa tar til i sjøen og går i retning 80⁵ til kors i berg i øvre kant av flomålet, 25,4 m til gamalt kors i berg i nordvendt bergside ca. 0,5 m over bakken. Vidare frå dette punktet går grensa etter kjente merker.

VIII. Jordskiftet kostar.

Tilsaman kr. 957,20

Kostnaden vart delt slik:

Karen Valberg	for bnr. 3	kr. 50,-
Pauline B. Hansen	" " 4	" 200,-
Saras Valberg	" " 5	" 220,-
Johan Valberg	" " 7	" 267,20
Peder Valberg	" " 8	" 220,-

Johan Valberg betalte kr. 368,-.

Jordskiftemennene fekk oppgjør.

IX. Ymse vedtak.

1. Eigaren av gnr. 71, bnr. 4, Pauline Berg Hansen, har framleis

- 12 -

sin beiterett i utmarka på gnr. 71. Det er bare beiteretten og torvretten som dette bruket hadde i utengene (skiftefeltet) som er avløyst ved denne saka.

2. Den tinglyste utskrifta skal ligga i huset til eigaren av gnr. 71, bnr. 7, Johan Valberg.

X. Ikraftsetting.

Dette jordskiftet over utenger til gnr. 71, bnr. 4, 5, 7 og 8 med dei grenseganger som er haldne i samband med denne saka, vert sett rettsleg i kraft den 1. januar 1973.

XI. Kunngjering.

Saka vart kunngjort i huset til Johan Valberg (junior) den 27. oktober 1972 ved at rettsboka vart lest opp for: Johan Valberg, Saras Valberg og Peder Valberg.

Partane var innkalla til dette møtet med rekommanderte brev.

Formannen opplyste om anke og leste opp §§ 59, 61, 62, 64, 66, 67, 69, 70 og 102.

Det kom ingen merknad til møteleiinga eller føring av rettsboka.

Rettsmøtet slutt den 27. oktober 1972.

Oskar Hegnes.

Harry Larsen

Arne Tommassen.

Rett utskrift.

Oskar Hegnes



Dok. nr. 4861 1972, dagbokført 28/11. 72

Alstahaug sorenskriverembete
Holmåsøy

Tgt. på gnr. 71, bnr. 3, 4, 5, 7 og 8 i Reinbjørn

EIENDOMSMEGLER 1 SANDNESSJØEN
TOROLV KVELDULVSONSGATE 27-29
8801 SANDNESSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Lena Elise Westby - 13230068
Vår referanse: 3540105/24535942
Bestilling: C3 2024-07-30 (3) 122

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3456	71	21.8.1973	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1822 LEIRFJORD	71	4	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Avskrift av
Vedlegg til
dok.nr. 1973/3456/71

U t s k r i f t

av jordskifteoverrettsbok - autorisert 2.3.1944 for Midt-Helgeland
jordskiftesokn - for så vidt angår overjordskifte på gården
Valberg, gnr. 71 i Leirfjord. Påbegynt og sluttet 27. juni 1973.

- - - -

År 1973 den 27. juni ble jordskifteoverrett satt i
ungdomslokalet Frams forsamlingshus på Kviting i Leirfjord.

Rettens formann:

Jordskifteoverdommer Øyvind Strand.

Jordskiftemenn:

1. Bonde Rolf Lundvang, Leines, Meisfjord
2. Gårdbruker Kåre Leknes, Sandnessjøen
3. Bonde Magnus Mathisen, Åsen, Leirfjord
4. Bonde Einar Hoff, Hjartland, Meisfjord.

Protokollfører:

Jordskiftelandmåler Harald Estensen.

Ankepart:

Pauline Berg Hansen, Kviting, eier av bnr. 4 under Valberg,
gnr. 71 i Leirfjord.

Ankemotparter:

1. Saras Valberg, Kviting, eier av bnr. 5
2. Johan Valberg, -"- " " " 7
3. Peder Valberg, -"- " " " 8

Saken gjelder:

Anke til Nordland jordskifteoverrett over jordskifte
av utenger til bnr. 5, 7 og 8 under Valberg, gnr. 71 i
Leirfjord, sluttet av Midt-Helgeland jordskifterett den
27. oktober 1972.

- 2 -

Til stede:

Ankeparten v/Helge B. Hansen iflg. fullmakt, og ankemotpartene Saras Valberg og Peder Valberg.

Ankemotparten Johan Valberg og Karen Valberg, som eier av bruket 71/3, var også varslet ved rek. brev.

Rettens formann refererte bestemmelsene i domstolslovens §§ 106-108. Hverken partene eller jordskiftemennene visste om forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Jordskiftemennene Leknes og Mathisen har tidligere gjort tjeneste som jordskiftemenn.

Jordskiftemennene Lundvang og Hoff har ikke tidligere gjort tjeneste som jordskiftemenn og ble av rettens formann gjort kjent med de plikter en jordskiftemann har.

De skrev under på følgende
forsikring:

På forespørsel fremkom ingen bemerkning mot rettens sammensetning.

Rettens formann la fram:

1. Ankeerklæring med vedlegg av 27. desember 1972 fra Pauline Berg Hansen.
2. Innkalling av partene til møtet i dag, dat. 21. mai 1973, vedheftet Postverkets kvitt. for rek. brev.
3. Utskytingskrav av 28. mai 1973 fra ankeparten Pauline Berg Hansen.
4. Forfallsmelding fra oppnevnt jordskiftemann Ole Tysnes.
5. Inhabilitetsmelding av 9.6.73 fra oppnevnt jordskiftemann Bernhard Aasen.

- 3 -

6. Utskrift av rettsboka for Midt-Helgeland jordskifterett.
7. Jordskifterettens saksdokumenter.
8. Fullmakt av 27/6-73 fra Pauline Berg Hansen til hennes mann Helge B. Hansen.

Rettens formann leste opp de fremlagte dokumenter nr. 1-5 og 8.

Videre forklarte rettens formann partene fremgangsmåten ved behandling i jordskifteoverrett og leste opp jordskifte-lovens § 67.

Deretter fikk ankeparten ordet for å sette fram sine ankeposter og nærmere begrunne disse.

Ankeparten Pauline Berg Hansen ved sin mann Helge B. Hansen satte fram disse ankeposter:

Prinsipalt:

1. Jordskiftet av 1972 oppheves.

Subsidiært:

2. Ankepartens bruk har fått utlagt for små arealer til avløsning av brukets beiterett.
3. Avløsning av beite i utenget vil føre til vanskeligheter ved driften av kreaturer fra bnr. 4 og til fellesbeitet i utmarka hvis eieren av bnr. 5 beiter i tilstøtende utengteig samtidig.
4. Fratatt dyrkingsmuligheter.
5. Vil beholde myra (tidligere brukt torvmyr) når erstatningen ble satt så lavt.
6. Påført unødvendig lang gjerdestrekning.

Ankemotpartene Saras Valberg og Peder Valberg var enige med ankeparten i at jordskiftet av 1972 burde oppheves, da

- 4 -

ingen lengre drev brukene på Valberg.

Ankepartens øvrige ankeposter mente de fremmøtte anke-
motparter var uberettiget.

Jordskifteoverretten foretok befaring av den utlagte
teig til ankepartens bruk, av de avståtte arealer, av til-
grensende teiger, av adkomstmulighetene til utmarka m.v.

Med på befaringen var Helge B. Hansen og delvis Saras
og Peder Valberg.

Befaringen ble avsluttet kl. 14.00 og partene tilsagt å møte
i samme lokale kl. 16.30.

Jordskifteoverretten drøftet deretter i enerom de frem-
satte ankeposter og fattet enstemmig slikt

vedtak:

Ankepost 1 - opphevelse av jordskiftet.

Ankeposten blir å avvise.

Jordskiftet kan ikke sies å være til skade for
ankepartens bruk.

Under boniteringsmøtet i jordskifteretten den
21. juni 1971 fremholdt Helge Hansen at beiteretten
til bnr. 4 måtte bli avløst og at torvteigen måtte
bli flyttet ned til innmarksteigen (utskriften side 4).

Det er dette jordskifteretten har gjort.

Ankepost 2 - utlagt for små arealer.

Ankeposten blir å avvise.

Etter jordskifteoverrettens oppfatning gir
hverken vurderinger av de teiger som avgis/mottas
av ankeparten, eller verdsettingen av den tidligere
brukte beiterett grunnlag for større utlegg til
ankeparten.

- 5 -

Jordskifteoverretten er av den oppfatning at de
avståtte arealer er lite skikket til dyrking, mens
en del av de tillagte arealer kan dyrkes - om dette
skulle bli aktuelt.

Beiteretten skal bare delvis dekke brukets even-
tuelle beitebehov, og det tillagte beiteareal -
beregnet etter ca. 6 da beste sort jord - synes
å dekke dette behov.

Ankepost 3 - vanskelig adkomst til utmarka.

Ankeposten blir å avvise.

Den i jordskiftet beskrevne veg nr. 1 er utlagt
som "Sankarveg" for bnr. 4 over bnr. 5.

Ankepost 4 - fratatt dyrkingmuligheter.

Ankeposten blir å avvise, jfr. ankepost 2.

Jordskifteoverretten er av den oppfatning at
utlagte arealer på Storneset er bedre skikket til
dyrking enn de arealer ankepartens bruk avstår.

Ankepost 5 - vil beholde tidligere torvmyr.

Ankeposten blir å avvise, jfr. ankepost 1.

Ankeparten ville under jordskiftet ha torvteigen
flyttet ned i sammenheng med det øvrige areal. Det
er ikke grunnlag for å legge bruket ut i 2 teiger.

Ankepost 6 - påført lang gjerdestrekning.

Ankeposten blir å avvise.

Ankepartens bruk ble ved skyldddelingen pålagt
gjerdeplikt rundt den utlagte Teig, og den tillagte
utvidelse ved jordskiftet fører ikke til urimelig
forlengelse av gjerdestrekningen.



- 6 -

Herved skulle de fremsatte ankeposter være behandlet.

Ankeresultatet fører ikke til at ankemotpartene kan kreve utvidet gransking etter jordskiftelovens § 67, annet ledd.

Forskjellige bestemmelser.

Den tinglyste utskrift av forretningen blir å oppbevare hos eieren av gnr. 71, bnr. 7, Johan Valberg til felles bruk.

Omkostningene

med denne forretning

Tilsammen kr. 775,25

Disse omkostninger blir i medhold av jordskiftelovens § 72 annet ledd, å betale av ankeparten.

Ikrafttreden.

Dette overjordskiftet og jordskiftet sluttet 27. oktober 1972, vedrørende utenger m.v. til gnr. 71, bnr. 4, 5, 7 og 8 i Leirfjord, trer under rettslig tvang i kraft den 1. september 1973.

Frister fastsatt ved jordskiftet forlenges med 1 - ett - år.

Kunngjøring.

Kunngjøringen fant sted den 27. juni 1973 ved at rettsboka ble lest opp i forsamlingslokalet til U.L. Fram på Kviting i Leirfjord.

Til stede var: Helge B. Hansen, Saras Valberg og Peder Valberg.

Rettens formann leste opp jordskiftelovens §§ 69 og 102.

Ankeparten fikk utbetalt sitt tilgodehavende av for meget innbetalt forskott kr. 1224,75.



- 7 -

Jordskiftemennene fikk utbetalt sitt tilgodehavende.

På forespørsel fremkom ingen bemerkning til forhandlingene eller føringen av rettsboka.

Retten hevet.

Kviting i Leirfjord, den 27. juni 1973.

Øyvind Strand (sign.)

Kåre Leknes (sign.)

Einar Hoff (sign.)

Rolf Lundvang (sign.)

Magnus Mathisen (sign.)

Rett utskrift bekreftes:

Øyvind Strand
Øyvind Strand



Dok. nr. 3456 19 73, dagbokført 24/8 73
Alstahaug sorenskriverembete
H. Alstahaug

Tgl på gnr. 71, bnr. 4, 5, 7 og 8.



EIENDOMSMEGLER 1 SANDNESSJØEN
TOROLV KVELDULVSONSGATE 27-29
8801 SANDNESSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Lena Elise Westby - 13230068
Vår referanse: 3540106/24535947
Bestilling: C3 2024-07-30 (3) 123

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3927	71	24.8.1993	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1822 LEIRFJORD	71	7	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1993/3927/71
Uthentet 2024-07-30 10:08

Side 1 av 2

TINGLYST

24.08.93

ALSTHAUG
SØRENSKRIVEREMBE
DAGBOKNR.: 3927

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ¹⁾		Com	But	Festst.	Sekjennet	Idetfl andel
1822 Leirfjord		71	13			
Omsetningen gjelder bygg på fast grunn: ☐ Ja ☒ Nei						
Bruk av grunn:						
☒ B Bolig ☐ F Frilands ☐ V Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☒ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK hus/kjole ☐ BL leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	Utsolgt til salg på det frie marked
Kroner	☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype:	
☐ 1 Fri salgt ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Eksp. prisausl. ☐ 4 Tvangs- ☒ 6 Skifte- ☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på antall måler	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ²⁾
Kroner
75000,- kr.

4. Overdras fra	Navn	Idetfl andel
	Søren Vælborg	

	Navn	Idetfl andel
	Kato Vælborg	



Doknr: 3927 Tinglyst 24.08.1993 Emb. 071
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler ³⁾
B.nr. 13 skal ha bruksrett til måst på g.nr 71, bnr: 7, samt adkomst til måstet.

Nr. 727 A Rich Anhold

EIENDOMSMEGLER 1 SANDNESSJØEN
TOROLV KVELDULVSONSGATE 27-29
8801 SANDNESSJØENBestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Lena Elise Westby - 13230068
Vår referanse: 3540108/24535957
Bestilling: C3 2024-07-30 (3) 124Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6930	200	6.1.2014	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1822 LEIRFJORD	71	3	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

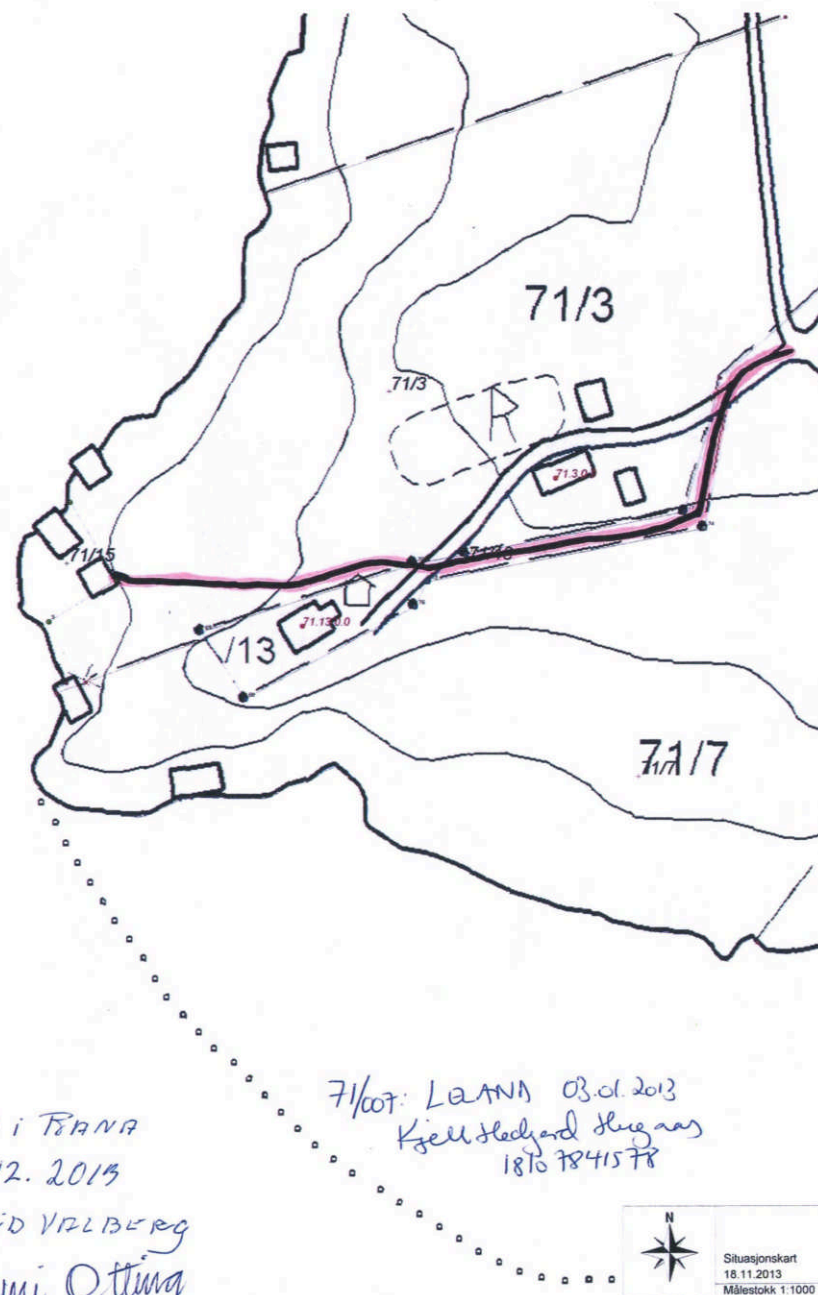
Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn REMI ANDRE OTTING		 Doknr: 6930 Tinglyst: 06.01.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM				
Adresse VALBERG						
Postnr. 8890	Poststed LEIRFJORD					
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 02077729995						
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken						
1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr. Kommunnavn 1822 LEIRFJORD		71	15			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretnings-/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet						
2. Kjøpesum						
kr 15000						
Uttyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei						
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samselskap ☐ 8 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
kr 15000						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾		Navn		Ideell andel		
		AUD VALBERG		1/1		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾		Navn		Ideell andel		
		REMI ANDRE OTTING		1/1		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾		Navn		Ideell andel		
		REMI ANDRE OTTING		1/1		
6. Særskilte avtaler						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
GNE H BNR 15 har vinnert over gnr 71 bnr 3 og gnr 71/7 som beskrevet på vedl. kart						
Dato 13/12/13		Utstederens underskrift <i>Remi Otting</i>				

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ 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 reg. partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
13.12.2013	MO i Rana	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
<i>AUD VALBERG</i>	<i>AUD VALBERG</i>	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8) 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. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<i>Syvonne V. Høgseth</i>	<i>SYVONNE VALBERG HOGSETH</i>	
Adresse	Adresse	
<i>Høgsethveien 42, 8616 MO i RANA</i>	<i>HOGSETHVEIEN 42, 8616 MO I RANA</i>	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<i>Bisbørn Valberg</i>	<i>BISBORN VALBERG</i>	
Adresse	Adresse	
<i>Kvernveien 49, 8618 MO i RANA</i>	<i>KVERNVEIEN 49, 8618 MO I RANA</i>	
Bortfesteres underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver^{a)}		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☐ 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 hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg 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		
Fødselsnr./Org. nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
^{a)} 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. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no .		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (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, § 2 f og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) 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.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) 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.		
Dato	Utstederens underskrift	

GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3





Leirfjord Kommune

Adresse KOMMUNEHUSET, LELAND, 8890
Telefon

Utskriftsdato: 07.09.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Leirfjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1822 Gårdsnr.: 71 Bruksnr.: 7

Adresse: Valbergveien 30, 8890 LEIRFJORD

Referanse: 13230068

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har septiktank Det er etablert utslipp. Eiendommen har godkjent utslipp.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Avtale om leie av jord

Mellom Kjell Hedgard Hugaas som eier av gnr. 71 bnr. 7,
og Ove Vallberg som eier av gnr. 71 bnr. 1

er inngått slik avtale:

Kjell Hedgard Hugaas leier til Ove Vallberg
17 dekar dyrka jord dekar overflatedyrka jord og daa dyrkbart areal av eiendommen.
«71» gnr. 71 bnr. 7 i Leirfjord kommune.

2. Beliggenhet av det/de areal leieforholdet omfatter:

Grensene er for øvrig markert på vedlagte kart/foto.

3a. Avtalens varighet er 10 år regnet fra 19 2014

3b. Avtalens varighet er år regnet fra 19.....

Avtalen må sies opp skriftlig med minst 1 års varsel. Blir leieavtalen ikke sagt opp eller fornyet, blir den automatisk fornyet med ett år om gangen. Ved oppsigelse plikter oppsigeren straks å sende gjenpart av oppsigelsen til landbrukskontoret.

Skal fratredelse etter oppsigelse skje i tidsrommet mellom 1. mai og 1. oktober, har leieren likevel rett til, mot forholdsvis betaling av leieavgift å disponere de leide arealer fram til 1. oktober. Dette gjelder likevel ikke hvis oppsigelse skjer etter punkt 10.

3a) nyttes ved avtaler inntil 10 år.

Avtalen krever ikke konsesjon og fylkeslandbruksstyrets godkjenning i h.h.t. jordloven.

3b) nyttes ved avtaler som er lengre enn ti år.

Avtalen krever konsesjon og fylkeslandbruksstyrets godkjenning i h.h.t. jordloven.

4. Leieren overtar jord, gjerder og veger i den stand som de er i ved tiltredelsen. For drift av de arealer som kontrakten omfatter, får leieren rett til å bruke eksisterende transport- og driftsveger.

Utlever. Forbeholder seg sin pakt til å disponere
1 dan til pakt Fekes
line rettelse til 1 dan gras i året levert.

5. Leiearealene skal nyttes til jordbruksformål og drives på jordbruksmessig og forsvarlig måte. Dette gjelder såvel gjødsling som ugrasbekjempelse og drift og stell for øvrig. Leieren skal holde ytre og indre gjerder i tilknytning til leiearealene vedlike. Det samme gjelder for veger.
6. Leieren gis rett til å nydyrke, bygge transportveg til nydyrkingsfelt, drenere og kanalisere arealene etter behov. Arbeid som nevnt i dette punkt kan bare utføres etter planer godkjent av fylkeslandbruksskontoret i Nordland og av eieren. Alle offentlige driftstilskott som følger med drifta/bruken av arealene tilfaller leieren. Eventuelle investeringstilskott fordeles mellom eier og leier etter avtale og i samråd med landbruksskontoret.
7. Leieavgiften er kr 0 pr. år. Den forfaller til betaling første gang den 19 og i de påfølgende år til samme dato. Etter krav fra en av partene kan leien reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Eieren kan ikke kreve jorcleien forhøyet på grunn av forbedringer som er utført eller kostet av leieren.
8. Framleie er ikke tillatt uten samtykke av eieren.
9. Hvis eieren dør eller hjemmelen skifter på en annen måte, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme retter og plikter som den tidligere eier. Ved eierskifte på leietakerens eiendom skal den nye eieren ha rett til å tre inn i denne leieravtalen på samme vilkår.
10. Vesentlig misligholdelse av denne avtales bestemmelser, gir eieren rett til å kreve leierforholdet hevet. Som vesentlig mislighold regnes f.eks. unnlatelse av å betale leieavgift 6 måneder etter forfallstid eller disponering av leiearealene til andre formål enn jordbruk.
11. Ved leierforholdets opphør skal de leide arealer med gjerder og veger tilbakeleveres eieren i like god stand som ved tiltredelsen av leierforholdet.
12. Det kan holdes skjønn, dersom en av partene krever det. Skjønnnet skal bl.a. gi opplysning om hviiken tilstand de leide arealer, gjerder og veier er i når de blir tiltrådt og fratrådt. Skjønnnet blir holdt av herredsagronomen eller en representant fra landbruksskontoret, samt en person som hver av partene utpeker. Skjønnnet skal ved tiltredelse og fratredeelse gi en skriftlig beskrivelse av den tilstand de leide arealer med gjerder og veger er i. Hvis eier og leier ved leierforholdets opphør er enige i det, kan fratredelesskjønn utelates.
13. Tvist eller tvil om denne avtalens forståelse avgjøres med bindende virkning av tre personer oppnevnt av sorenskriveren. Denne voldgiftsnemnd treffer også avgjørelse om deling av omkostninger vedrørende voldgiften. Før tvisten bringes inn for voldgift skal den forelegges landbruksskontoret/landbrukssnemnd som skal forsøke mekling.

14. Denne avtale er i tre eksemplarer hvorav partene beholder hver sin og den tredje oppbevares av landbruksskontoret.

15. Avtalen skal tinglyses. Tinglysingsomkostningene bæres av leier.

Valberg den 7/5 2018 Valberg den 7/5 2018

Kjell Hodgeard Hugaas
Eier/utleier

Valberg
Leier

Som eiers ektefelle samtykker jeg i leieavtalen.

den 19

Vi bekrefter herved at ovennevnte personer egenhendig har undertegnet denne avtale i vårt nærvær og at samtlige er over 18 år.

den 19

1.

2.



OFFSET NORD AIS

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 6 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 400
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi unner ingen å stå alene

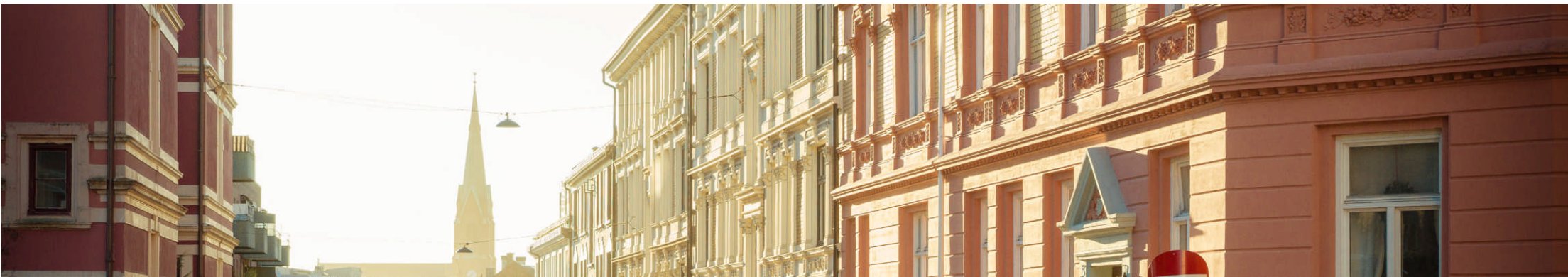
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

Velkommen til visning - husk å meld deg på



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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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





Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktføring, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13230068 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659

Valbergveien 30, 8890 Leirfjord.

Gnr. 71, Bnr. 7, Leirfjord kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ☐ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ☐ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 13230068
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.09.2025

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsøns gate 29, 8800 Sandnessjøen