

Velkommen til

Leirfjordveien 367, 8890 Leirfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Leirfjordveien 367
8890 Leirfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 000 000,-
Omkostninger	kr	51 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 051 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1955
BRA/BRA-i	247 / 173 m²
Soverom	5

Energimerke 

Er du på jakt etter enebolig i Leirfjord kommune med flott beliggenhet langs vannkanten? Da bør du ta en titt på denne!

Boligen går over 3 plan og inneholder godt med soverom, kjøkken fra 2016, bad/vaskerom renovert i 2016 og godt med bodareal m.m. I tillegg får du en garasje med tilhørende naustrom i bakkant som ble ferdig i 2019. Eiendommen har også tinglyst rettighet for båtutsett. En flott mulighet for deg som både vil bo fast, men også deg som ønsker en sekundærbolig/fritidsbolig på Helgelandskysten. Adkomst fra fylkesveien er sikret gjennom tinglyst veirett.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

+47 900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Leirfjordveien 367, 8890 Leirfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 60, Bnr. 56, Leirfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 000 000,-
Omkostninger	kr	51 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 051 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 065 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 50 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 51 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 10 844,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Oppgitt avgift er basert på hva som ble fakturert for eiendommen i 2024.

I tillegg kommer det renovasjon fra SHMIL utenom disse.

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

Areal
BRA - i: 173 m²
BRA - e: 74 m²
BRA totalt: 247 m²
TBA: 15 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 085,7 m² på eiet tomt i følge matrikkelbrev.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Det er byggegrunn av løsmasser. Det ligger grunnmursplast rundt boligen, taknedløp er tilkoblet rør i grunnen. Bygningen har betonggrunnmur på hoveddel og lettklinkerblokker ved tilbygg. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Eiendommen ligger i lett skrående terreng. Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for "kvikkleireskred" tidligere "Aktsomhet marin leire" i henhold til kartportalen NVE (aktsomhetskart), store deler av Leirfjord har denne markeringen. Eiendommer som ligger innenfor dette området kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak. Utvendige avløpsrør er av plast, tilkoblet felles septiktank (Leirfjordveien 365) med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av ukjent type. Alder er ukjent.

Byggeår
1955 ifølge tidligere takst. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.
Boligen er tilbygget ihhv 1985 og 1988 iht dato på tegninger mottatt av kommunen.
Garasjen 2019 ifølge ferdigattest.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 64 m²: Gang og 4 boder.

1. etasje
BRA-i 66 m²: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 1 soverom og gang m/trapp.

2. etasje
BRA-i 43 m²: Hall m/trapp, gang og 4 soverom.

Garasje
BRA-e 74 m²: Garasje og naustrom.
Garasjen er ca. 44m² og naustet er ca. 30m².

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

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger for tilbyggene mot sør og øst. Dette gjelder følgende:
- Vindfang er delt opp med vindfang og trapperom
- Noen endringer på fasader ifm. vinduer. Det er oppført tak over inngangsparti som ikke er inntegnet.
Megler har ikke mottatt tegninger av andre etasje for tilbygget. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk (1 soverom) stemmer med godkjente tegninger.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Garasje:
Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger med unntak av en liten endring. Dette gjelder i fasade mot nord hvor det er satt inn en enkel dør og vindu, mens på tegninger vises dobbel dør.

Standard
1.etg. Innvendig er det gulv med parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. 2.etg. Innvendig er det gulv med laminat, belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malerpapp. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene. Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik. 1.etg. stue er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 34mm og ca. 12mm lokalt i en diameter på 2m. Kjøkken er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 18mm og ca. 23mm lokalt i en diameter på 2m. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik. Loft soverom nordøst er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 30mm og ca. 15mm lokalt i en diameter på 2m. Soverom sørøst er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 23mm og ca.18mm lokalt i en diameter på 2m. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i kjeller (sotluke byttet 2025). Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp med tette trinn pålagt belegg. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bad/vaskerom
Veggene har fliser og lakket parkett. Taket har panel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, men fremgangsmåte/oppbygging er beskrevet i egenerklæringsskjema. Rommet har innredning med glatte fronter, Heldekkende servant, speilskap med overlys, et sideskap, to skap over vaskemaskin og et høyskap. Toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk på bryter og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8. Malt med MMS 2 med pigger og korrigert for nordisk tre. Hulltaking er kun en stikkprøve og ikke garanterer for at det ikke er fukt andre steder i rommet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Alt av rør fra hovedstoppekran er byttet i 2016 iht. egenerklæring. Stoppekran montert i kjeller. Det er avløpsrør av plast, stakepunkt i kjeller. Nye rør fra kjøkken og gulvsluk på bad. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og luftekanal i pipe. Luft til luft varmepumpe med innedel montert på stue i 1.etg. Siste service utført

rundt nov/des 2023. Varmtvannstanken er på ca. 140 liter. Tilkoblet strøm via bryter. Det anbefales å legges slange fra overtrykksventil til sluk i rommet. Inntakskabel via jordkabel, utvendig strømskap med måler. på loft er sikringsfordeling montert, utstyrt med automatsikringer. I hovedsak har boligen åpen installasjon, men noe skult installasjon også. Boligen skal være utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2).
Røykvarsler i hver etasje.

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

TG2 – Utvendig:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik: Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Mangler musebånd/lusing ved noen hjørnekasser.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er montert heldekkende pipehatt over pipe. Før var det kun pusset pipe over tak. Luke til kaldloft er ikke isolert og den tetter ikke.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. I 2.etg. på soverom mot nordvest gikk det ikke an å åpne kittvindu. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Hovedytterdør tetter noe dårlig, i tillegg er det montert katteluke som vil lage kaldtrekk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Det er målt en spennvidde på 2,3m. til bjelkene på terrassen, bjelkene er av 2" x 5" (48x123) og disse han en maks spennvidde på 2,0m iht. bjelkelagtabell.
Skjevheter i fundament. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 meter.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er viktig at terrenget har helningsgrad ut fra grunnmuren fordi overflatevann skal normalt ledes vekk fra boligen slik at man unngår unødige

fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr.meter ca 3meter ut.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

TG2 – Innvendig:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. I hovedsak er det 2.etg. som må renoveres.
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik: En del åpninger mellom gulv og gulvlist på soverom mot sørøst.
• 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.
• Det er avvik:
• Ildfast stein har sprekker. Mangler deler av pakning på dør.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er betydelig knirk i trapp.
• Det er avvik: Mangler lister på dør i gang.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ingen ventiler i vegger ved tilbyggene, gjelder soverom og stue/kjøkken.
• Det elektriske anlegget har fått TG2. Hele anlegget er ikke rehabilitert. Det er ikke fremvist samsvarserklæring. På garasje foreligger det faktura men ikke samsvarserklæring. Det er utført søk i boligmappa på eiendommen uten treff, sannsynlig innehar ikke boligen/andelen noen dokumenter. Ref Boligmappa.no. Linea har utført el-kontroll av boligen den 20.11.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el. virksomhet. Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert el. virksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

TG3 – Utvendig:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert snøfangere ved tilbyggene fra 1985 og 1988.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

TG3 – Innvendig:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Mellom kjøkken og stue (tilbygg) er det en merkbar høydeforskjell, ca. 11mm. I kjeller ble det funnet muselort i kasse under bjelkelag.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Steinar Nyhagen
Beskrivelse av arbeidet: Oppretting av bjelkelag, stubbgulv. Badegulv er støpt og pusset i B35. Vegger montert gips før flisarbeid. Membran ihht beskrivelse fra leverandør Løkken As Uzin. Hoved gulv 3 tykke strøk. Dusj gulv og vegg. Duk og 5 strøk membran. Flis i hele dusj sone og flis brystning høyde. Med eikeparkett fra brystning og opp til takk. Lakkert 4 strøk. Tak i paneling
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Brødrene Skjervstad rørlegger
Beskrivelse av arbeidet: Alt rørlegger arbeidet i hele huset. Kjeller. Bad og kjøkken
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Leirfjord elektro As
Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk i hele huset. Bad. Kjøkken. Loft. Kjeller og Garasje.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
? Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Membran ihht beskrivelse fra leverandør Løkken As Uzin. Hoved gulv 3 tykke strøk. Dusj gulv og vegg. Duk og 5 strøk membran. Flis i hele dusj sone og flis brystning høyde. Med eikeparkett fra brystning og opp til takk. Lakkert 4 strøk.

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?
? Ja
Det ble under klargjøring for takst funnet en liten lekkasje på pipe på tak. 30.5.2025. Det er bestilt ny pipehatt med komplett ny underdel. Blir levert av Takproffen og montert i løpet av uke 24. det er ingen følge skader fra denne lille lekkasjen.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Takproffen As
Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt og ny under del
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Montering av pipehatt og underdel.

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?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Deler av tak malt opp. Gjort av Trondheims firma.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Nytt raftkasse mot sør, nye vindskier på helehuset. Nye takrenner på hele huset.

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
1 etasje.
Stue og kjøkken er vinduer ok tilstand. 2 stk nye overlysvindu mot nord. Yttergang har planen vært og bytte vindu. Bad vindu i ok tilstand. Soverom 1 etasje. 1 vindu ok og et bør byttes. 2 etasje. Alle vindu bør byttes.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Steinar Nyhagen
Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje og naust. ferdigstilt våren 2025 Plate på mark støpt 15 cm tykkelse rundt vegger og 10 cm i øvrige gulv areal. Garasje er bygd i 20 cm leca med laftevatt i alle liggefuger. Garasje er pusset og malt innvendig. Gulv har grunnvarme på 1;5 kw. Det er med gulv føler og bryter på vegg i garasje. Himling i garasje er isolert med 10 cm glava og 5 cm syddmatter. Naust i sørenden av bygget er oppført i 15 cm leca og skillevegg/brannveg mot garasje er satt inn branndør. Naustet og Garsje er også ferdig El installasjon med 2stk 3 fase utak.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Næstby Trevare
Beskrivelse av arbeidet: Takstoler og tak.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
? Ja

Gulvet er av gammel gjøre måte og har derfor kapilæroppsug. Kjelleren er tør når avfukter står på.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
? Ja
Det har vært mus i kjeller.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Brødrene skjærvstad
Beskrivelse av arbeidet: Avløp og rør anlegg hele huset. Det ble brukt deler av gammelt avløpsrør(plastrør fra 1988 når utbygget(stue og Kjellerrom).

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.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: PTG Helgeland
Beskrivelse av arbeidet: Mitsubishi varme pumpe.

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?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av pipe i første og installert ny ovn. Gjort av Steinar Nyhagen. Svennebrev og Mesterbrev murerfaget. Og lærer 32 år byggfag.

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?: 2018
Firmanavn: Leirfjord elektro As
Beskrivelse av arbeidet: Nytt el i hus. Garasje og naust.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Nytt utbygg. Med kjeller Stue mot nord
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Ja
Ca. bygd 1988.

Megler gjør oppmerksom på at selv om det er påpekt nytt el. i huset, så har takstmann satt TG2 da ikke hele anlegget er rehabilitert.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Deler av tekking er malt i 2023, men fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke
dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp av metall, takstige med bøyle. Doble vindskibord. Takrenner, nedløpsrør, vindskibord er byttet i 2025. Montert heldekkende pipehatt 17.06.25. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst via luke i gang. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene har varierende alder fra byggeår og til 2010. Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår. Det følger med 3skt av de minste vinduene i kjeller. Bygningen har malt teak hovedytterdør (1982) med katteluke og malt balkongdør i tre med 2-lags glass (2015). Terrasse mot sørøst på ca. 15m², hvorav ca. 5m² med tak. Fundamentert med støpte pillarer festet i vegg. Terrassen er oppført med impregnerte materialer, rekkverk med malt stående stakitt og håndlist, høyden på rekkverket er 89cm. Material brukt på denne terrasse/balkong er CCA-impregnert treverk som ble produsert frem til 1. oktober 2002. Treverket inneholder (kobber, krom og arsen) dette betraktes som farlig avfall og er forbudt å omsette. Ved en ombygging riving må dette leveres til godkjent mottak iht. produktforskriften. Utvendig trapp av malte impregnerte vanger, nye terrassebord er montert på trinn. I betongplate nedenfor trapp skal det være støpt inn varmekabler i følge rekvirent.

Garasje/naust
Bygningen er fundamentert som plate på mark. Vegger i garasje er murt med 20cm leca med laftevatt i alle liggende fuger. Veggene er pusset og malt. Himling er isolert med 20cm isolasjon og sydde matter. Montert leddport med motorstyring. Vinduer med 2-lags glass og ytterdør. Innlagt strøm med lys og stikk. I gulvet er det nedstøpt varmekabel på 1,5kw med gulvføler. Montert branndør i skillevegg mellom garasje og naust. Vegger i naust er murt med 15cm leca, samt skille vegg mellom enhetene. Saltak konstruksjon av prefabrikerte w-takstoler, med under tak og tekket med profilerte takplater av metall. Dobbel labankdør mot sør. Vindu og dør mot nord. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendom med flott beliggenhet ved vannkanten, ca. 4 km. nord for Leland sentrum. Skole, barnehage, butikker og kommunale kontorer

ligger på Leland. Fin utsikt mot Sundøya, Syv Søstre og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomst
Adkomst fra fv17 over privat vei som er sikret gjennom tinglyst veirett.

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

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

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

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1955, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg til bolig
Det foreligger tegninger for tilbygg datert 07.05.1985 og tegninger for et annet tilbygg datert 01.03.1988. Det foreligger også en byggetillatelse for tilbygg datert 09.05.1985.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje
Garasjen har ferdigattest datert 02.12.2019. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på garasjen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe, vedovn og ellers elektrisk.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i ett område i kommuneplanens arealdel som er avsatt til LNF-område. I LNF-områder tillates bare bygging som har direkte tilknytning til jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stedbunden næring og annen stedbunden næring. Kommunen kan tillate bygging til bolig, ervervs- og fritidsformål på eksisterende fradelt tomter.

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

Eiendommen har fra Fv17 adkomst via privat vei over gnr/bnr 60/13. Veirett er sikret gjennom tinglyst veirett.

Eiendommen har avløp via felles septiktank med Leirfjordveien 365, med overløp til grøft e.l.

Eiendommen har også rett til å sette ut båt. Tinglyst rettighet for vei og båtoppsett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 530 203,- for 2023

Sekundærverdi kr 2 120 810,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Eier
Steinar Nyhagen

Heftelser og servitutter
Festenummer gitt bruksnummer
Dagboknr.: 795594
Dato: 03.10.2011
Festenummer gitt bruksnummer

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 923303
Dato: 08.11.2011
Bestemmelse om båtoppsett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 923303
Dato: 08.11.2011

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 18-06-2025 av Kim Storeng i Takst1 Helgeland AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 18.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 13.06.2025
Energiattest
Bygningstegninger
Ferdigattest
Matrikkelrapport, datert 05.06.2025
Kommuneplan, datert
Reguleringsplan, datert
Reguleringsbestemmelser, datert
Tinglyste erklæringer, datert
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 900 76 522
Epost: sander.meisfjord@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mosjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Drone



Fasade





Drone



Drone



Ute

Plantegning







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

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

LEIRFJORDVEIEN 367

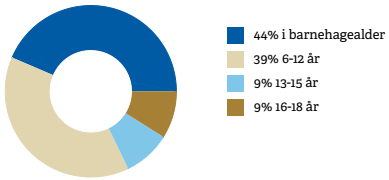
OFFENTLIG TRANSPORT

Nordnes	**5 min**
Linje 201, 213, 705	0.5 km
Drevvatn stasjon	**21 min**
Linje F7	27.3 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**26 min**
Bodø lufthavn	**145.5 km**

SKOLER

Leirfjord barne- og ungdomsskole (1-10 ...	**3 min**
324 elever, 22 klasser	3.9 km
Sandnessjøen videregående skole	**21 min**
400 elever, 20 klasser	22.7 km
Mosjøen vgs - avd. Marka	**34 min**
130 elever, 10 klasser	41.2 km

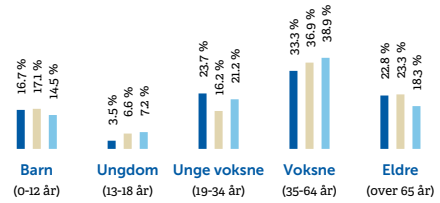
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**21%**	**33%**
Ikke gift	**65%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nordnes-tovås	112	59
Kommune: Leirfjord	2 257	1 210
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Leland barnehage (1-5 år)	**6 min**
108 barn	5.1 km
Leines barnehage (1-5 år)	**12 min**
18 barn	14.1 km
Sandnes barnehage (1-5 år)	**16 min**
46 barn	20.2 km

DAGLIGVARE

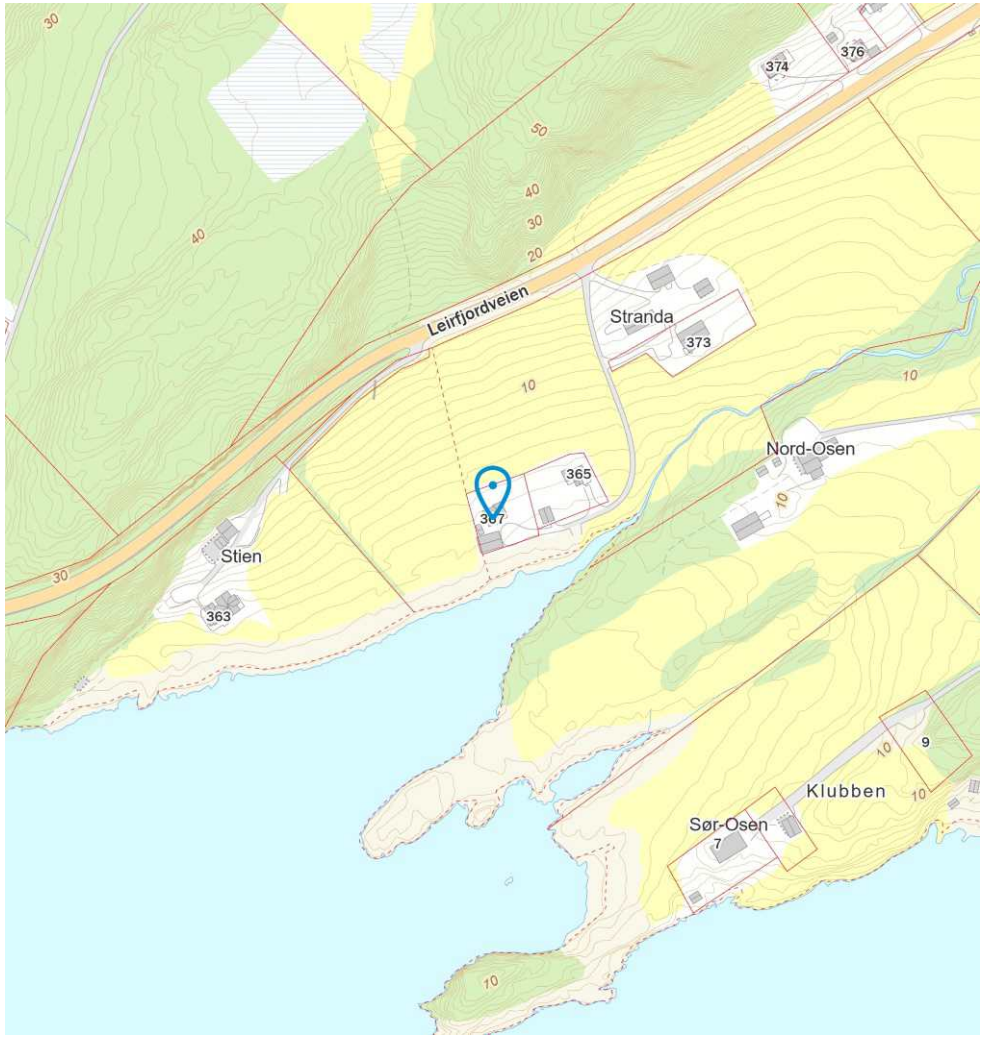
Coop Prix Leirfjord	**4 min**
Post i butikk, PostNord	4.1 km
Bunnpris Leirfjord	**4 min**

SPORT

Leirfjord barne	**3 min**
Aktivitetshall, ballspill	4 km
Leland idrettsplass	**6 min**
Fotball, friidrett	5.1 km
IFORM Sandnessjøen	**18 min**
Feel24 Sandnessjøen	**19 min**

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





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

LEIRFJORDVEIEN 367

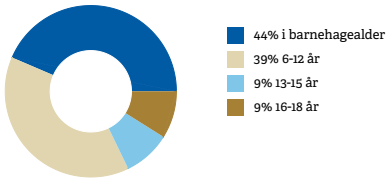
OFFENTLIG TRANSPORT

Nordnes	**5 min**
Linje 201, 213, 705	0.5 km
Drevvatn stasjon	**21 min**
Linje F7	27.3 km
Sandnessjøen lufthavn Stokka	**26 min**
Bodø lufthavn	**145.5 km**

SKOLER

Leirfjord barne- og ungdomsskole (1-10 ...	**3 min**
324 elever, 22 klasser	3.9 km
Sandnessjøen videregående skole	**21 min**
400 elever, 20 klasser	22.7 km
Mosjøen vgs - avd. Marka	**34 min**
130 elever, 10 klasser	41.2 km

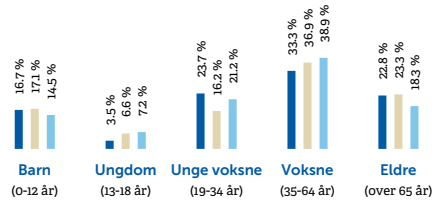
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**21%**	**33%**
Ikke gift	**65%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nordnes-tovås	112	59
Kommune: Leirfjord	2 257	1 210
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Leland barnehage (1-5 år)	**6 min**
108 barn	5.1 km
Leines barnehage (1-5 år)	**12 min**
18 barn	14.1 km
Sandnes barnehage (1-5 år)	**16 min**
46 barn	20.2 km

DAGLIGVARE

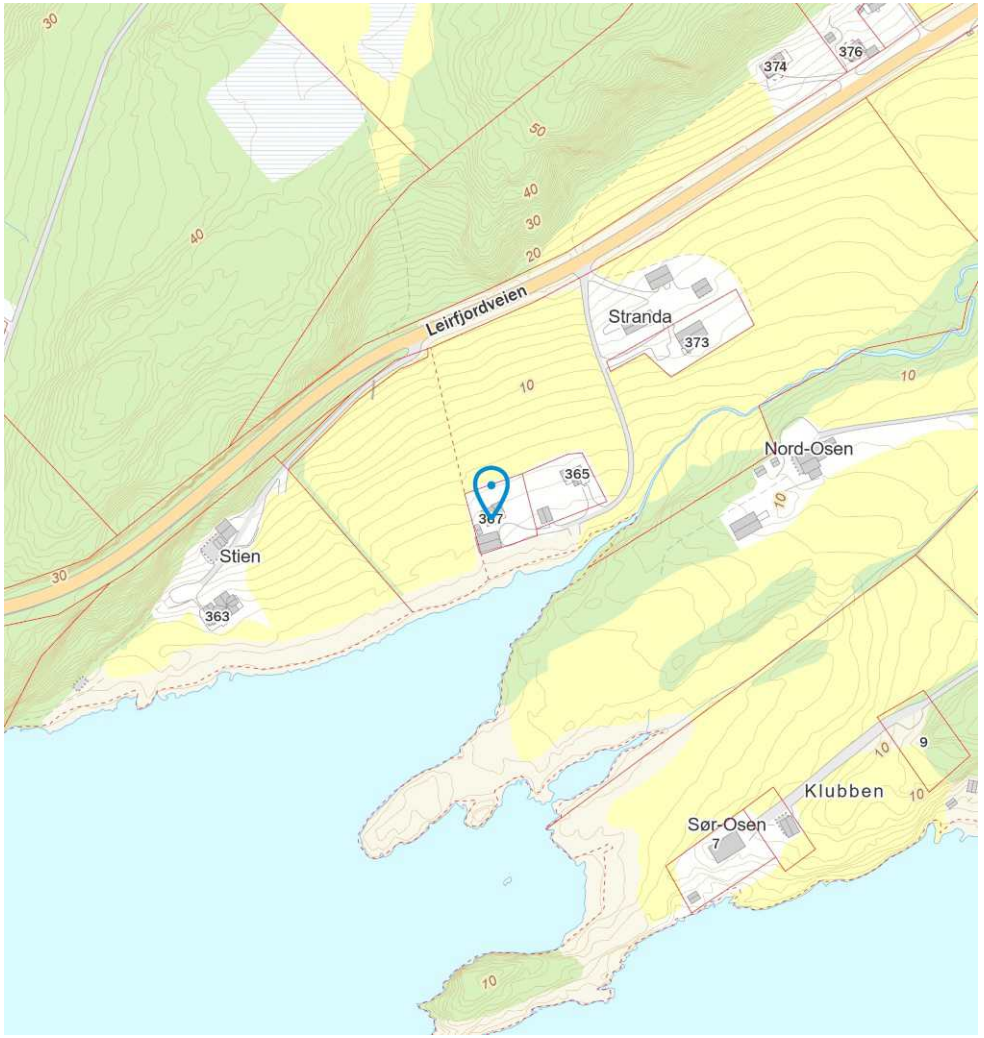
Coop Prix Leirfjord	**4 min**
Post i butikk, PostNord	4.1 km
Bunnpris Leirfjord	**4 min**

SPORT

Leirfjord barne	**3 min**
Aktivitetshall, ballspill	4 km
Leland idrettsplass	**6 min**
Fotball, friidrett	5.1 km
IFORM Sandnessjøen	**18 min**
Feel24 Sandnessjøen	**19 min**

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





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

bankID SIGNERT 13.06.2025 Nyhagen, Even

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

Even Nyhagen

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Leirfjordveien 367
8890 Leirfjord

1822-60/56/0/0

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?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Steinar Nyhagen

Beskrivelse av arbeidet: Oppretting av bjelkelag, stubbgulv. Badegulv er støpt og pusset i B35. Vegger montert gips før flisarbeid. Membran ihht beskrivelse fra leverandør Løkken As Uzin. Hoved gulv 3 tykke strøk. Dusj gulv og vegg. Duk og 5 strøk membran. Flis i hele dusj sone og flis brystning høyde. Med eikeparkett fra brystning og opp til takk. Lakkert 4 strøk. Tak i paneling

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Brødrene Skjervstad rørlegger

   Beskrivelse av arbeidet: Alt rørlegger arbeidet i hele huset. Kjeller. Bad og kjøkken

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Leirfjord elektro As

   Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk i hele huset. Bad.kjøkken. Loft. Kjeller og garasje

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran ihht beskrivelse fra leverandør Løkken As Uzin. Hoved gulv 3 tykke strøk. Dusj gulv og vegg. Duk og 5 strøk membran. Flis i hele dusj sone og flis brystning høyde. Med eikeparkett fra brystning og opp til takk. Lakkert 4 strøk.

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?

• Ja

Det ble under klargjøring for takst funnet en liten lekkasje på pipe på tak. 30.5.2025. Det er bestilt ny pipehatt med komplett ny underdel. Blir levert av Takproffen og montert i løpet av uke 24. det er ingen følge skader fra denne lille lekkasjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Takproffen As

   Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt og ny under del

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av pipehatt og underdel

---

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?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Deler av tak malt opp. Gjort av Trondheims firma

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

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt raftkasse mot sør, nye vindskier på helehuset. Nye takrenner på helehuset

---

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**

1 etasje.
Stue og kjøkken er vinduer ok tilstand. 2 stk nye overlysvindu mot nord. Yttergang har planen vært og bytte vindu.
Bad vindu i ok tilstand. Soverom 1 etasje. 1 vindu ok og et bør byttes.
2 etasje. Alle vindu bør byttes.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Steinar Nyhagen

Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje og naust. ferdigstilt våren 2025 Plate på mark støpt 15 cm tykkelse rundt vegger og 10 cm i øvrige gulv areal. Garasje er bygd i 20 cm leca med laftevatt i alle liggefuger. Garasje er pusset og malt innvendig. Gulv har grunnvarme på 1;5 kw. Det er med gulv føler og bryter på vegg i garasje. Himling i garasje er isolert med 10 cm glava og 5 cm syddmatter. Naust i sørenden av bygget er oppført i 15 cm leca og skillevegg/brannveg mot garasje er satt inn branndør. Naustet og Garsje er også ferdig El installasjon med 2stk 3 fase utak

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

   Firmanavn: Næstby Trevare

   Beskrivelse av arbeidet: Takstoler og tak

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Gulvet er av gammel gjøre måte og har derfor kapilæroppsug. Kjelleren er tør når avfukter står på

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Det har vært mus i kjeller

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Brødrene skjærvstad

Beskrivelse av arbeidet: Avløp og rør anlegg hele huset. Det ble brukt deler av gammelt avløpsrør(plastrør fra 1988 når utbygget(stue og Kjellerrom)

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

• Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: PTG Helgeland

   Beskrivelse av arbeidet: Mitsubishi varme pumpe

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av pipe i første og installert ny ovn. Gjort av Steinar Nyhagen. Svennebrev og Mesterbrev murerfaget. Og lærer 32 år byggfag

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?:** 2018

   Firmanavn: Leirfjord elektro As

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt el i hus. Garasje og naust

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Nytt utbygg. Med kjeller Stue mot nord

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Ca bygd 1988

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
LEIRFJORD kommune
gnr. 60, bnr. 56

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14188-1388 **Referansenummer:** KO4774

Autorisert foretak: Takst1 Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Storeng **Vår ref:**

F
ENERGIMERKE

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

Takst1 Helgeland

Takst1 Helgeland AS med hovedkontor i Mosjøen. Selskapet ble etablert i januar 2017. Vi står klar til å hjelpe deg med alle typer taksttjenester innenfor bolig. Med fokus på kvalitet og nøyaktighet kan du være sikker på at taksten du får er til å stole på. Vi tar oppdrag på hele Helgeland. Ta kontakt for pris og tilgjengelighet. Ingen oppdrag er for små og ingen for store! Selskapet er sertifisert av Norsk Takst og som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer, forsikringsordninger og er underlagt NTF's etiske lover og regler.

Vi setter pris på dine verdier!

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved kjøp og salg av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Kim Storeng

Kim Storeng

post@takst1-helgeland.no
467 91 000

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer samt med kjeller. Frittliggende garasje og naust fra 2019.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	247 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger fra1988.
2.etg. Det finnes ingen plantegning av denne etasjen.
1.etg. Vedrørende disse tegninger stemmer de ikke med dagens bruk. Kjøkken er gjort mindre, bygd soverom mot nordvest. Gang er gjort mindre til fordel for større bad/vaskerom. Vindfang er delt opp med vindfang og trapperom.
Kjeller har ingen rombetegnelse på plantegning.
Noen endringer på fasader ifm. vinduer. Det er oppført tak over inngangsparti som ikke er inntegnet.
Ytterlige undersøkelser anbefales.

Anbefalning:
Takst1 Helgeland anbefaler å søke Leirfjord kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Garasje/naust

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

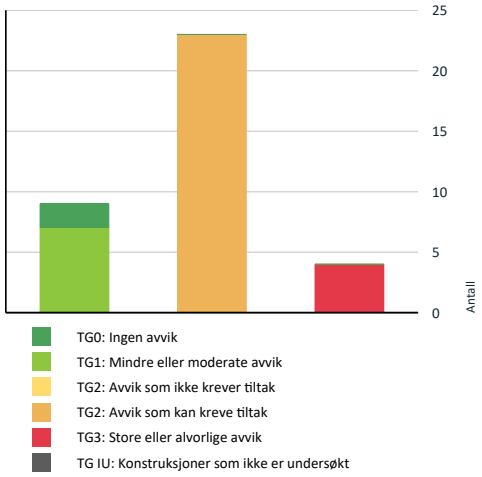
Tegninger datert 30.03.2016.
Liten endring i fasaden mot nord, i naust er det satt inn enkel dør og vindu, mens på tegninger vises dobbel dør.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

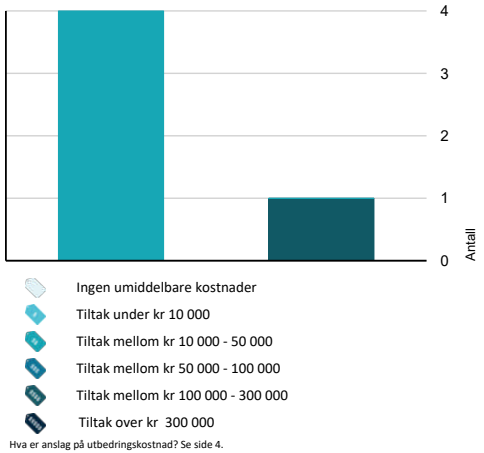
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales.

I eldre bygninger kan det være brukt forskjellige miljøfarlige stoffer i bygningsmaterialer. Disse kan være skjult i konstruksjoner, dette oppdages ikke ved visuell befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning med detalj på vegger og vinduer/dør.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Iht. tidligere takst. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg mot sør i to etasjer samt kjeller.
1988	Tilbygg	Tilbygg mot øst med kjeller og 1.etg.
2025	Modernisering	Montert nye takrenner og nedløp, heldekkende pipehatt, nye vindskibord på hele husert og ny raftkasse mot sør.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Deler av tekking er malt i 2023, men fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

En del rust på tekking.
Metall plater over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det må foretas lokal utbedring.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport





Bulker i tekking



Bulker



En god del rust på tekking.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall, takstige med bøyle. Doble vindskibord. Takrenner, nedløpsrør, vindskibord er byttet i 2025. Montert heldekkende pipehatt 17.06.25.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere ved tilbyggene fra 1985 og 1988.

Byggeforskrift 1985. Kap. 45 :11. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Tekking med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det anbefales montering av snøfangere hvor det mangler, dette for at det ikke skal oppstå fare for liv og helse.

Konsekvens: Ved manglende snøfangere kan det oppstå fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler snøfanger.



Mangler snøfanger.



Det anbefales å montere snøfanger på alle flater.



Heldekkende pipehatt montert

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mangler musebånd/lusing ved noen hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport



Råteskadet hjørnebord mot sørøst.



Spredde råteskader mot sørvest.



Ingen lufting av kledning i nedre del på hoveddel.



Hjørnekasser ved tilbygg mot nordøst mangler musesikring.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst via luke i gang.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er montert heldekkende pipehatt over pipe. Før var det kun pusset pipe over tak.
Luke til kaldloft er ikke isolert og den tetter ikke.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.

Manglende isolering av loftsluke samt at den ikke tetter fører til varm luft trekker opp på kaldloft, som igjen kan føre til kondensproblemer.

Tilstandsrapport





Muselort



Liten lekkasje ved pipe



Målt 24,9v% ved pipe.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene har varierende alder fra byggeår og til 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

I 2.etg. på soverom mot nordvest gikk det ikke an å åpne kittvindu.
Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport



Dugg i vindu ved tilbygg 2.etg.



Vinduet tetter ikke, gjelder vindu ved tilbygg 2.etg.



Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.



Stormkappe mangler over ventil.

TG 3 Vinduer kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår. Det følger med 3skt av de minste vinduene i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskadet vindu



Råteskadet vindu



Råteskadet vindu

TG 2 Dører

Bygningen har malt teak hovedytterdør (1982) med katteluke og malt balkongdør i tre med 2-lags glass (2015).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedytterdør tetter noe dårlig, i tillegg er det montert katteluke som vil lage kaldtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Ved montering av katteluke svekkes u-verdien på døren. Dør må byttes for å unngå kaldtrekk.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sørøst på ca. 15m², hvorav ca. 5m² med tak. Fundamentert med støpte pillarer festet i vegg. Terrassen er oppført med impregnerte materialer, rekkverk med malt stående stakitt og håndlist, høyden på rekkverket er 89cm.
Material brukt på denne terrasse/balkong er CCA-impregnert treverk som ble produsert frem til 1. oktober 2002. Treverket inneholder (kobber, krom og arsen) dette betraktes som farlig avfall og er forbudt å omsette. Ved en ombygging riving må dette leveres til godkjent mottak iht. produktforskriften.

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

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport

Det er målt en spennvidde på 2,3m. til bjelkene på terrassen, bjelkene er av 2" x 5" (48x123) og disse han en maks spennvidde på 2,0m iht. bjelkelagtabell.
Skjevheter i fundament.
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

Fundamenter bør rettes og monteres skråband på disse.
Bjelkene vil oppleves som noe sviktene.



Skjevheter i fundament.



Høyde 89cm.





Spennvidde på 2,3m på 5" bjelker.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av malte impregnerte vanger, nye terrassebord er montert på trinn. I betongplate nedenfor trapp skal det være støpt inn varmekabler i følge rekvirent.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport





Høyden på rekkverket er 83cm.



Ikke montert stakitt på rekkverk

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1.etg. Innvendig er det gulv med parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
2.etg. Innvendig er det gulv med laminat, belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malerpapp.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

I hovedsak er det 2.etg. som må renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport



Skade etter lekkasje fra pipe.



Del av laminat mangler der hvor skap har stått.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene. Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik.
1.etg. stue er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 34mm og ca. 12mm lokalt i en diameter på 2m. Kjøkken er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 18mm og ca. 23mm lokalt i en diameter på 2m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Mellom kjøkken og stue (tilbygg) er det en merkbar høydeforskjell, ca. 11mm.
I kjeller ble det funnet muselort i kasse under bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- 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 finnes flere muligheter for avretting av gulv og kostnadsestimat kan variere på valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Stue 86,6cm



Stue 83,2cm, avvik på totalt 34mm i hele rommet.



Kjøkken 95,1cm.



Kjøkken 97,4cm, avvik på 23mm innenfor 2m.

TG 2 Etasjeskille/gulv loft

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik.
Loft soverom nordøst er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 30mm og ca. 15mm lokalt i en diameter på 2m. Soverom sørøst er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 23mm og ca.18mm lokalt i en diameter på 2m.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

En del åpninger mellom gulv og gulvlist på soverom mot sørøst.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport



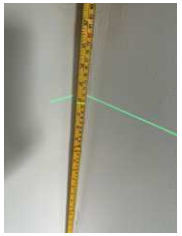
Soverom nordøst 121,7cm.



Soverom nordøst 124,7cm, totalt avvik på 30mm.



Soverom sørøst 68,4cm.



Soverom sørøst 70,7cm, totalt avvik på 23mm.

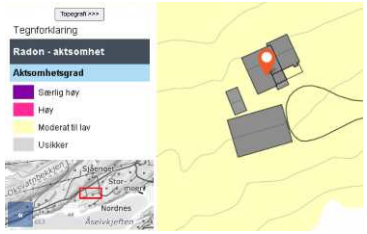
TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon bør måles i vinterhalvåret, helst mellom oktober og april. Man bør måle radon over et lengre tidsrom, anbefalingen er minimum to måneder. Skal du måle radon i boligen, bør det måles i minst to oppholdsrom, og har boligen flere etasjer bør det måles i et oppholdsrom i hver etasje.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i kjeller (sotluke byttet 2025).

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ildfast stein har sprekker.

Mangler deler av pakning på dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Montere ny pakning på dør.





Sprekker i ildfast stein.



Mangler deler av pakning på vedovn.



Ny sotluke

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette trinn pålagt belegg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er betydelig knirk i trapp.

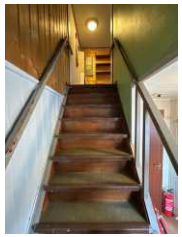
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Mangler to balustere i rekkverk.



Åpning på 37cm i rekkverk.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler lister på dør i gang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må settes listverk rundt dør.





Mngler lister på dør til gang



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon. Fremgangsmåte er beskrevet i egenerklæringsskjema.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og lakket parkett. Taket har panel.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Dør er montert i våtsonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, men fremgangsmåte/oppbygging er beskrevet i egenerklæringsskjema.

Årstall: 2016 **Kilde:** Kontaktperson





Synlig membran

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med glatte fronter, Heldekkende servant, speilskap med overlys, et sideskap, to skap over vaskemaskin og et høyskap. Toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Kontaktperson







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på bryter og tilluft under dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Kontaktperson



Test av avtrekk, ok.



Tilluft under dør

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

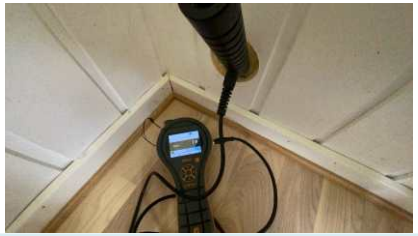
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8. Malt med MMS 2 med pigger og korrigert for nordisk tre. Hulltaking er kun en stikkprøve og ikke garanterer for at det ikke er fukt andre steder i rommet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Kontaktperson

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Montert komfyrvakt. Noen bruksmerker, betraktes som normalt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Kontaktperson





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Kontaktperson





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Alt av rør fra hovedstoppekran er byttet i 2016 iht. egenerklæring. Stoppekran montert i kjeller.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring





Test stoppekran



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, stakepunkt i kjeller. Nye rør fra kjøkken og gulvsluk på bad.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.





TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og luftekanal i pipe.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ingenventiler i vegger ved tilbyggene, gjelder soverom og stue/kjøkken.

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe med innedel montert på stue i 1.etg. Siste service utført rundt nov/des 2023.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Luft til luft varmepumpe har en forventet brukstid på 12-15år i følge leverandør.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 140 liter. Tilkoblet strøm via bryter. Det anbefales å legges slange fra overtrykksventil til sluk i rommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntakskabel via jordkabel, utvendig strømskap med måler. på loft er sikringsfordeling montert, utstyrt med automatsikringer. I hovedsak har boligen åpen installasjon, men noe skult installasjon også.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1955 Hele anlegget er ikke rehabilitert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring. På garasje foreligger det faktura men ikke samsvarserklæring. Det er utført søk i boligmappa på eiendommen uten treff, sannsynlig innehar ikke boligen/andelen noen dokumenter. Ref Boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Linea har utført el-kontroll av boligen den 20.11.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet. Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utfra registrerte feil/mangler en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3. Prisestimatet er kostnad for tilstandsrapport fra el-takstmann, eventuelle utbedringskostnader må fagperson kostnadsberegne.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport







Utvendig skap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen skal være utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2)
Røykvarsler i hver etasje.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukker 2018.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





brannvarsler loft



Brannvarsler første etasje



Brannvarsler kjeller

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ligger grunnmursplast rundt boligen, taknedløp er tilkoblet rør i grunnen.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Tilstandsrapport



Nedløp er tilkoblet rør i grunnen.



Grunnmursplast er brettet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur på hoveddel og lettklinkerblokker ved tilbygg. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker må holdes under oppsikt over litt tid. Skjer det ingen endringer, kan du normalt bare reparere sprekken. Utvider den seg, bør du få fagfolk til å se på den.





TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrående terreng.

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for "kvikkleireskred" tidligere "Aktsomhet marin leire" i henhold til kartportalen NVE (aktsomhetskart), store deler av Leirfjord har denne markeringen. Eiendommer som ligger innenfor dette området kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen.
Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

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

Det er viktig at terrenget har helningsgrad ut fra grunnmuren fordi overflatevann skal normalt ledes vekk fra boligen slik at man unngår unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr.meter ca 3meter ut.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



Aktsomhetskart 1000-års flom.



Ikke registrert kvikkleire faregrad eller risiko.



Dårlig fall fra grunnmur på nordlig side.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, tilkoblet felles septiktank (Leirfjordveien 365) med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

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

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/173 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 4 Gang, 5 Soverom, Vindfang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 4 Bod

Andre bygg: Garasje/naust
Bruksareal andre bygg: 74 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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 3 200 000

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

Markedsvurdering
Markedsverdi: Refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. Den tekniske tilstanden, godkjente bygninger, planløsninger, antall soverom m.m er med på vurderingskriteriene. Basert på den visuelle befaringen, størrelse, standard og beliggenhet til eiendommen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Mosjøveien 100 ,8890 LEIRFJORD 111 m² 1938 3 sov	25-07-2021	2 000 000	**1 900 000**		1 900 000	**17 117**
2	Leirfjordveien 365 ,8890 LEIRFJORD 101 m² 1957 3 sov	27-02-2018	1 550 000	**1 500 000**		1 500 000	**14 851**
3	Leirfjordveien 365 ,8890 LEIRFJORD 101 m² 1957 3 sov	20-07-2016	1 500 000	**1 400 000**		1 400 000	**13 861**
4	Leirfjordveien 260 ,8890 LEIRFJORD 185 m² 1953 4 sov	02-04-2025	2 600 000	**2 375 000**		2 375 000	**12 838**
5	Gamle Mosjøveien 91 ,8890 LEIRFJORD 127 m² 1986 3 sov	20-06-2016	1 550 000	**1 465 000**		1 465 000	**11 535**
6	Gamle Mosjøveien 103 ,8890 LEIRFJORD 128 m² 1969 0 sov	24-08-2022	1 200 000	**1 300 000**		1 300 000	**10 156**
7	Leirfjordveien 376 ,8890 LEIRFJORD 81 m² 1952 3 sov	18-07-2024	1 100 000	**800 000**		800 000	**9 877**
8	Leirfjordveien 383 ,8890 LEIRFJORD 156 m² 1952 3 sov	24-10-2016	700 000	**500 000**		500 000	**3 205**

Om sammenlignbare salg

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

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomskatt	Kr.	3 540
Forsikring	Kr.	9 300
Vann, nettleie og forbruk	Kr.	6 048
Feieavgift/tilsyn	Kr.	552
Renovasjon 140L	Kr.	5 616
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**55 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 100 000
Tillegg for balkong/terrasse/takoverbygg (utregnet som for ny)	Kr.		70 000
Tillegg for varmepumpe (utregnet som for ny)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 950 000**

Garasje/naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje/naust	Kr.		**850 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 800 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

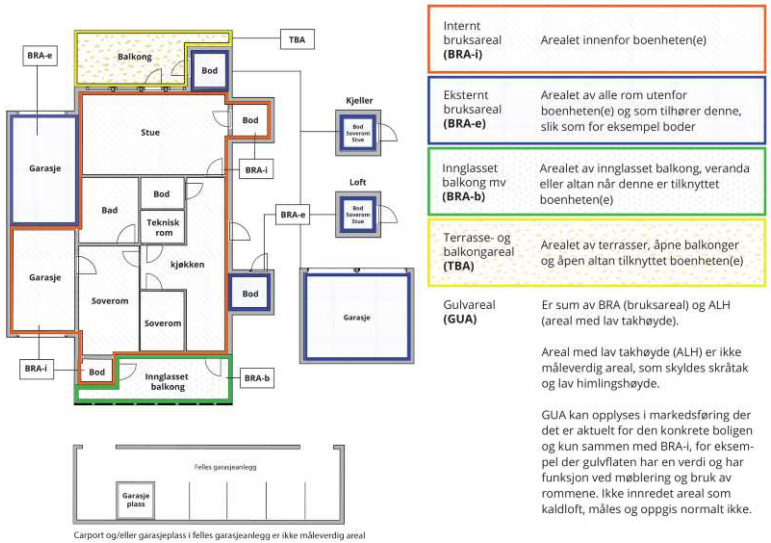
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	43			43	
1. Etasje	66			66	15
Kjeller	64			64	
SUM	**173**				**15**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall m/trapp, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1. Etasje	Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Gang m/trapp		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte tegninger fra1988.
2.etg. Det finnes ingen plantegning av denne etasjen.
1.etg. Vedrørende disse tegninger stemmer de ikke med dagens bruk. Kjøkken er gjort mindre, bygd soverom mot nordvest. Gang er gjort mindre til fordel for større bad/vaskerom. Vindfang er delt opp med vindfang og trapperom.
Kjeller har ingen rombetegnelse på plantegning.
Noen endringer på fasader ifm. vinduer. Det er oppført tak over inngangsparti som ikke er inntegnet.
Ytterlige undersøkelser anbefales.

Anbefalning:
Takst1 Helgeland anbefaler å søke Leirfjord kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje/naust

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		74		74	

SUM		**74**
SUM BRA	**74**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, Naustrom	

Kommentar

Garasjen er ca. 44m² og naustet er ca. 30m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 30.03.2016.
Liten endring i fasaden mot nord, i naust er det satt inn enkel dør og vindu, mens på tegninger vises dobbel dør.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ferdigstilt 2025

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	109	64
Garasje/naust	0	74

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Kim Storeng	Takstingeniør
	Even Nyhagen	Kunde
	Beate Nyhagen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1822 LEIRFJORD	60	56		0	1085.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Leirfjordveien 367

Hjemmelshaver
Nyhagen Steinar

Kommentar
Eiendommen er oppmålt iht. matrikkelbrev fra Leirfjord kommune.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med flott beliggenhet ved vannkanten, ca. 4 km. nord for Leland sentrum. Skole, barnehage, butikker og kommunale kontorer ligger på Leland. Fin utsikt mot Sundøya, Syv Søstre og ellers nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Avkjøring fra FV 17 og ca. 190m med privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via felles septiktank med Leirfjordveien 365, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i ett område i kommuneplanens arealdel som er avsatt til LNF-område. I LNF-områder tillates bare bygging som har direkte tilknytning til jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stedbunden næring og annen stedbunden næring. Kommunen kan tillate bygging til bolig, ervervs- og fritidsformål på eksisterende fradelt tomter.

Om tomten

Eiet tomt på 1 085,70 m² iht. matrikkelbrev fra Leirfjord kommune. Tomten har opparbeidet stor innkjørsel/biloppstillingsplass og plenareal. Mot sør er det oppfylt utenfor tomt.

Tinglyste/andre forhold

I følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour 16.06.2025 er det registrert følgende servitutter på eiendommen.

2011/923303-2/200 BESTEMMELSE OM VEG 08.11.2011 RETTIGHETSHAVER: KNR:1822 GNR:60 BNR:56 Gjelder denne registerenheten med flere.

2011/923303-1/200 ERKLÆRING/AVTALE 08.11.2011 RETTIGHETSHAVER: KNR:1822 GNR:60 BNR:56 Bestemmelse om båtoppsett. Gjelder denne registerenheten med flere.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
884 800	2025	Leirfjord Kommune

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi		9 300

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Garasje/naust



Anvendelse
Parkering/lagring/naust

Byggeår
2019

Kommentar
Ferdigattest fra kommunen

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

Vedlikehold
Nytt, bygget er ferdigstilt 2025 iht. egenerklæring.

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert som plate på mark. Vegger i garasje er murt med 20cm leca med laftevatt i alle liggende fuger. Veggene er pusset og malt. Himling er isolert med 20cm isolasjon og sydde matter. Montert leddport med motorstyring. Vinduer med 2-lags glass og ytterdør. Innlagt strøm med lys og stikk. I gulvet er det nedstøpt varmekabel på 1,5kw med gulvføler. Montert branndør i skillevegg mellom garasje og naust.
Vegger i naust er murt med 15cm leca, samt skille vegg mellom enhetene. Saltak konstruksjon av prefabrikerte w-takstoler, med under tak og tekket med profilerte takplater av metall. Dobbel labankdør mot sør. Vindu og dør mot nord.

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



Leirfjordveien 367, 8890 LEIRFJORD
Gnr 60 - Bnr 56
1822 LEIRFJORD

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.06.2025		Gjennomgått	7	Ja
Ordrebekreftelse	30.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	09.06.2025		Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	11.06.2025	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Eiendomsmegler 1,pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, m.m. Kun ferdigattest på garasje/naust.	Gjennomgått	48	Nei
Grunnbokutskrift	16.06.2025	Ubekreftet utskrift av grunnboken	Gjennomgått	2	Nei
Tinglyst rettighet 08.11.2011	08.11.2011		Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring	17.06.2025	Det er utført søk i boligmappa.no for eiendommen, ingen dokumenter finnes der.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	Kunde har godkjent rapporten per. telefon 18.06.2025.

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.

Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

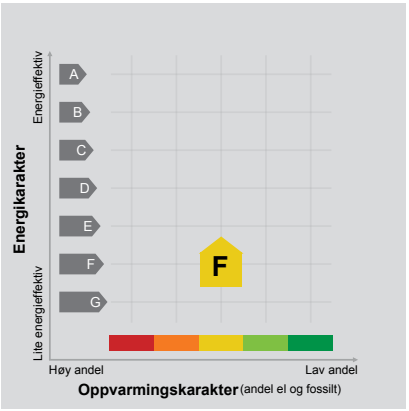
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Leirfjordveien 367
Postnummer	8890
Sted	LEIRFJORD
Kommunenavn	Leirfjord
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187901766
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136503
Dato	17.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

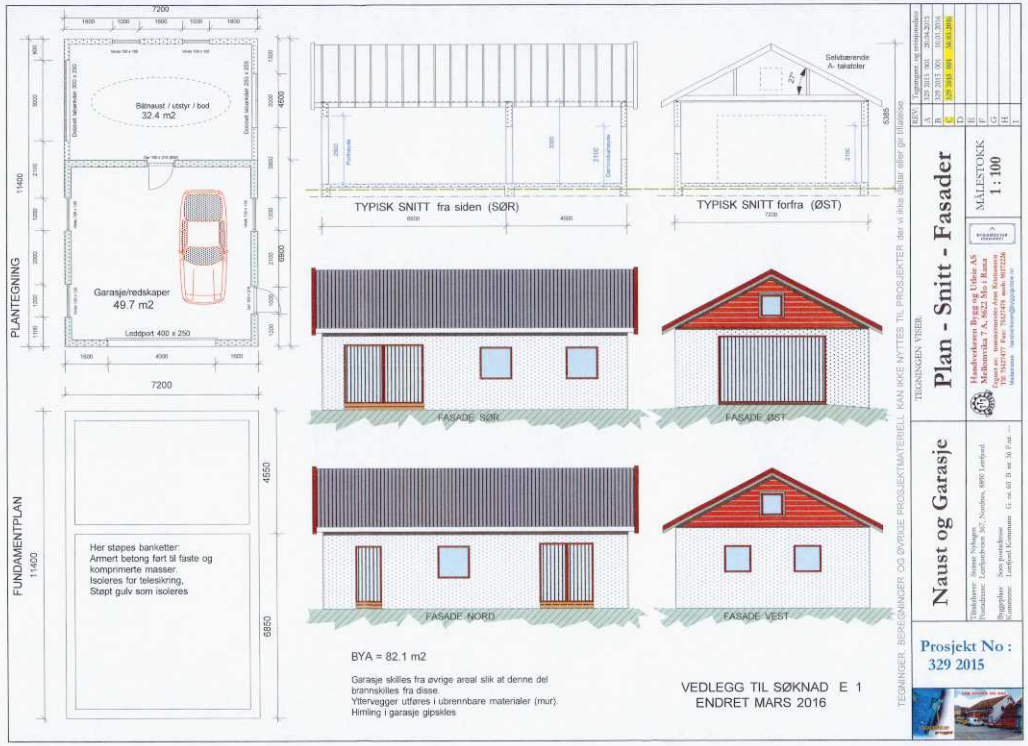
Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Handverkeren Bygg og Utleie AS
Mellomvika 7 A, 8622 Mo i Rana.

Tlf: 75127477
Fax: 75127478
MOBILTLF: 90172226
foretaksnr. 990 839 824
Mail: Handverkeren@byggogutleie.no

Vedlegg - F 3

Leirfjord Kommune - byggesak
Leland
8890 Leirfjord

30.03.2016.

Tiltak: **Nordnes – 60/56 – frittstående bygg for garasje/naust/uthus.**
Tiltakshaver: **Steinar Nyhagen, Leirfjordveien 367, Nordnes, 8890 Leirfjord**
Ansvarlig søker: **Handverkeren Bygg og Utleie AS.**
Saksbehandler: **Kjell Hedgard Hugås**

Opplysninger til endringssøknaden.

Tiltakshaver har ønsket å endre takform.
Dessuten ønskes små vinduer i røstene
Nye tegninger vedlegges.

Vår vurdering er at denne endring ikke utløser behov for ny nabovarsling, da ingen høyder eller størrelser som berører naboers rettigheter berøres.

Tiltakshaver har flyttet til byggeadresse.
Dette fremgår også av endringssøknaden.
Endring av dette er gjort på nye tegninger

Med hilsen - Arne Kristiansen.



TEGNINGER OG BEREGNINGER – SØKNADER - STILLAS OG VERKTØYUTLEIE
NYE BYGG OG RENOVERING – REPARASJONER – OMBYGGING OG ENDRING

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
15 / 427 - 5	G 7	1 av 1

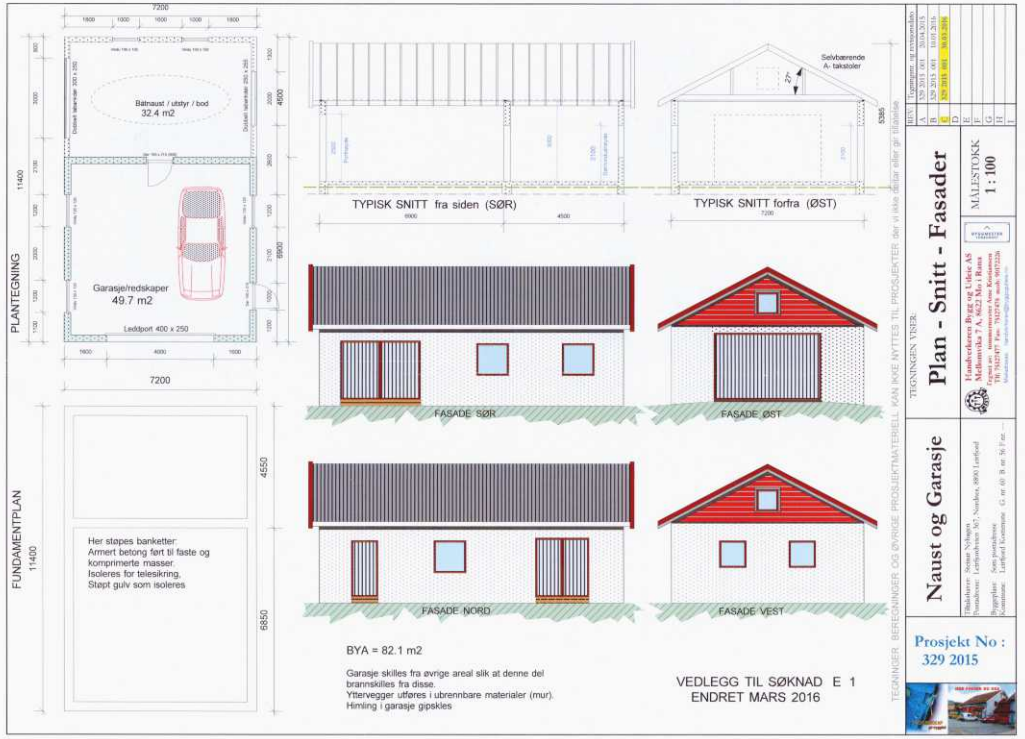
Gjennomføringsplan

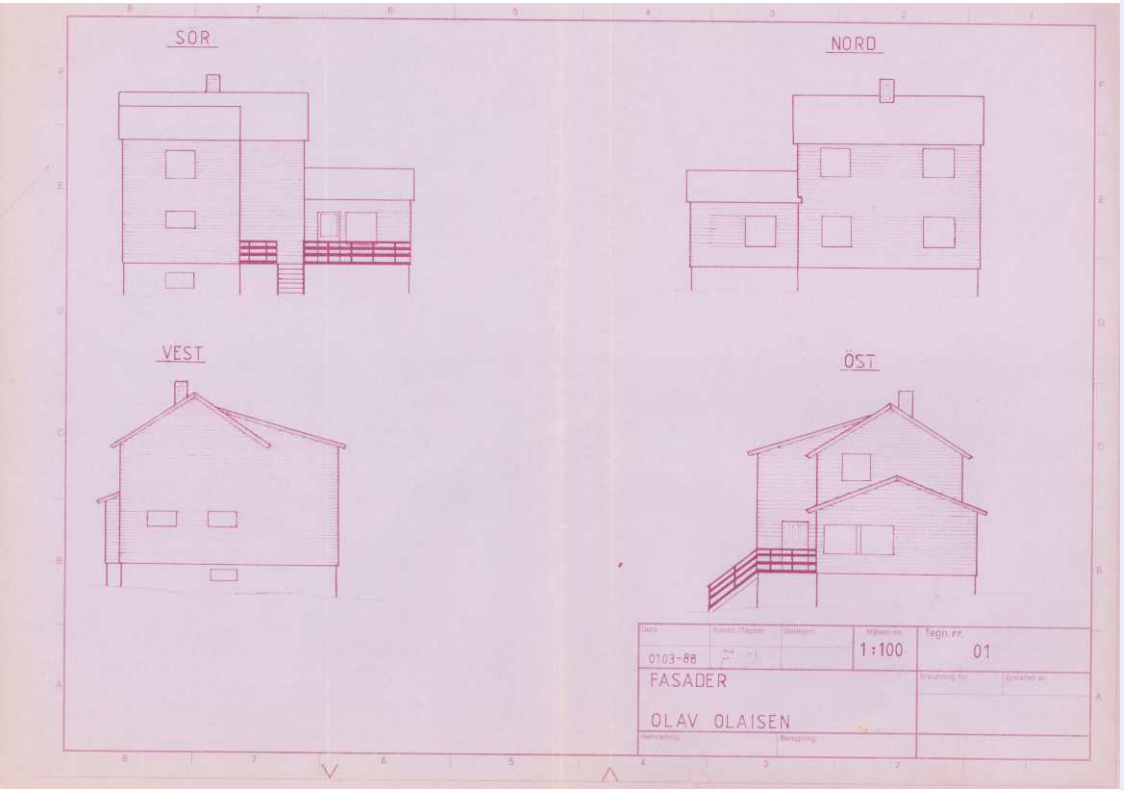
Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker
002	30.03.2016	

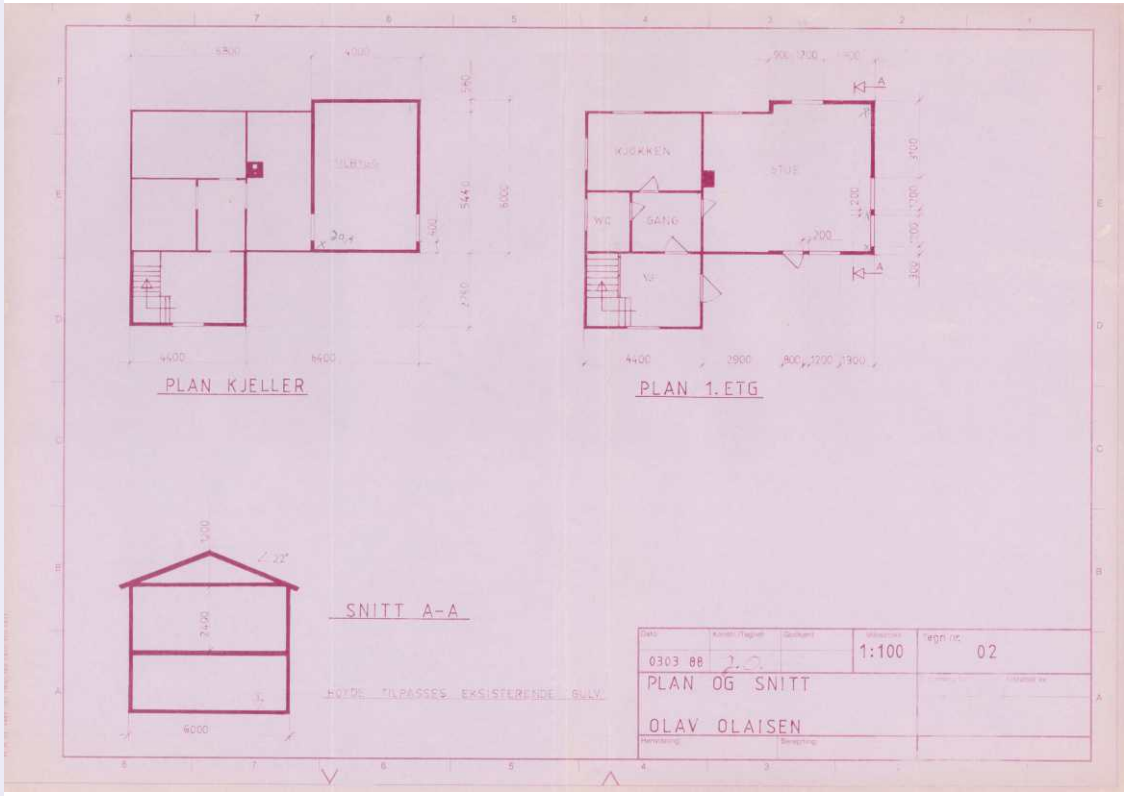
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	60	56				Leirfjord Kommune	Leirfjordveien 367, Nordnes	8890	LEIRFJORD

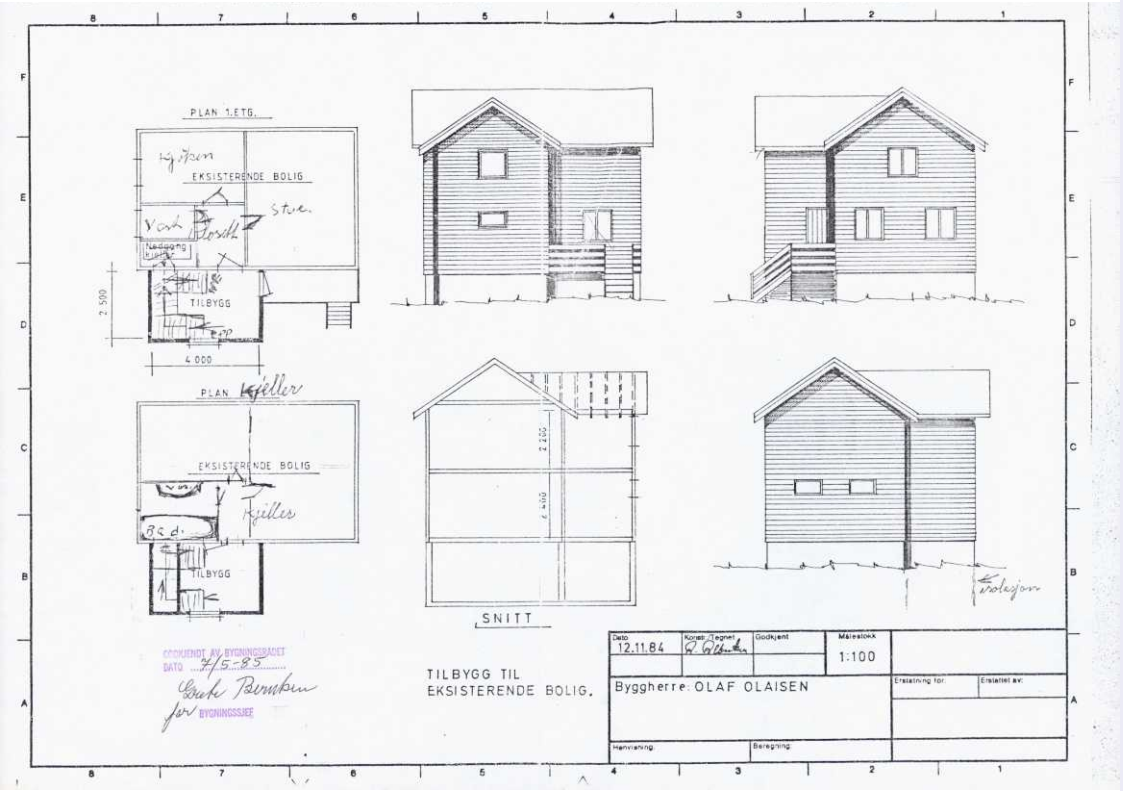
Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse hentet fra søknad om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
SØK	Søkerfunksjonen	1	Handv. Bygg og Utl. AS 990 839 824					☐
PRO	Arkitekturprosjektering		Handv. Bygg og Utl. AS 990 839 824		30.03.2016			☐
								☐
PRO	Graving - fundamentering og murerarbeider Frostsikring - isolering	1	Tiltakshaver		20.04.2015			☐
UTF	Fagområdet ovenfor	1	Tiltakshaver				X	☐
PRO	Tømrerarbeider inkl brannskiller Taktekking/beslagarbeider	1	Tiltakshaver		20.04.2015			☐
UTF	Fagområdet ovenfor	1	Tiltakshaver				X	☐
								☐
PRO / UTF	Oppmålingsteknisk PRO / UTF utstikking	2	Leifjord kommune / teknisk avd.					☐
								☐

Blankett 5185 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.01.2013




SÖR
NORD
VEST
ÖST
0103-88
1:100
01
FASADER
OLAV OLAISEN


PLAN KJELLER
PLAN 1. ETG
KJØKKEN
STUE
WC
GANG
SNITT A-A
0303 88
1:100
02
PLAN OG SNITT
OLAV OLAISEN



BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Nordnes			Gnr. 60/13 fnr. 1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Bolig	11/2-85	7/5-85	23/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Olaisen		8890 Leirfjord		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Byggherren				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Olaisen		8890 Leirfjord		

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 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- 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		Stempel	
Leirfjord	9/5-85	LEIRFJORD BYGNINGSRÅD 8890 LEIRFJORD	Underskrift: Gerhard Bernhus

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-83

LEIRFJORD KOMMUNE

DELEGERT VEDTAK

Saksbehandler:	Kjell Hedgard Hugaas		Arkiv: GBNR 060/056
Arkivsaksnr.:	19/1052-2	Klageadgang: Ja	

Gbnr 060/056 Ferdigattest

Rådmannens vedtak:

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

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

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

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

Saksutredning:

Saken omhandler søknad om ferdigattest for oppført garasje/naust.

Vurderinger:

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

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1822 - LEIRFJORD	Utskriftsdato/klokkeslett:	05.06.2025 kl. 14:11
Gårdsnummer:	60	Produsert av:	Martyna Anna Trot
Bruksnummer:	56	Attestert av:	Leirfjord kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	27.09.2011
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 60 / 56	1 085,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110747	NYHAGEN STEINAR		LEIRFJORDVEIEN 367 8890 LEIRFJORD	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7329706	410371		1 085,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	21.09.2011	Tinglyst	06.10.2011	1822mar	27.09.2011
Oppmålingsforretning	11/1114				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1822 - 60/13	−1 078,7
Mottaker	1822 - 60/56	1 078,8
Tidligere festegrunn	1822 - 60/13/1	0
Berørt	1822 - 60/9	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	20.09.2018	Tinglyst	05.11.2018	eliskrane	25.10.2018
Oppmålingsforretning	18/574				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1822 - 60/13	−1 128,7
Mottaker	1822 - 60/64	1 128,8
Tidligere festegrunn	1822 - 60/13/2	0
Berørt	1822 - 60/56	0

17/1075

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	20.09.2018			eliskrane	25.10.2018
Oppmålingsforretning	18/574				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1822 - 60/13	0
Berørt	1822 - 60/13/2	0
Berørt	1822 - 60/56	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.07.2016			turmpette	14.07.2016
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1822 - 60/56	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	21.09.2011			1822mar	27.09.2011
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1822 - 60/13	0
Berørt	1822 - 60/13/2	0
Berørt	1822 - 60/56	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Leirfjordveien	2206	367			Grunnkrets	0108	Nordnes-Tovås	Nei
						Stemmekrets:	1	LEIRFJORD	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10040103	Leirfjord	
				7329703	410371	Postnr.område:	8890	LEIRFJORD	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 901 766
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7329703 Øst: 410371
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 107
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 107
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	27	0	27	0	0	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0	0	0
U01	0	10	0	10	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2206 Leirfjordveien 367	H0101	Bolig	107	0		0	0	60/56

Bygningsnr: 300 569 175
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7329691 Øst: 410371
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 82
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 82
Bruksareal totalt: 82
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 25.05.2016
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 02.12.2019

Etasjer

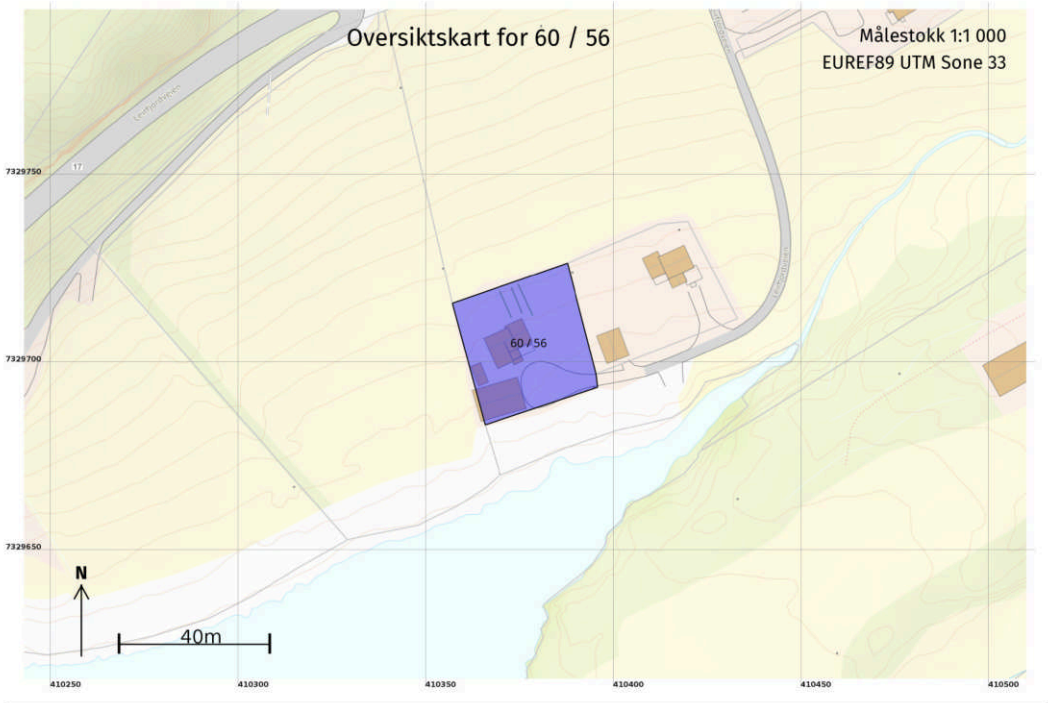
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	82	82	0	0	0	0	0

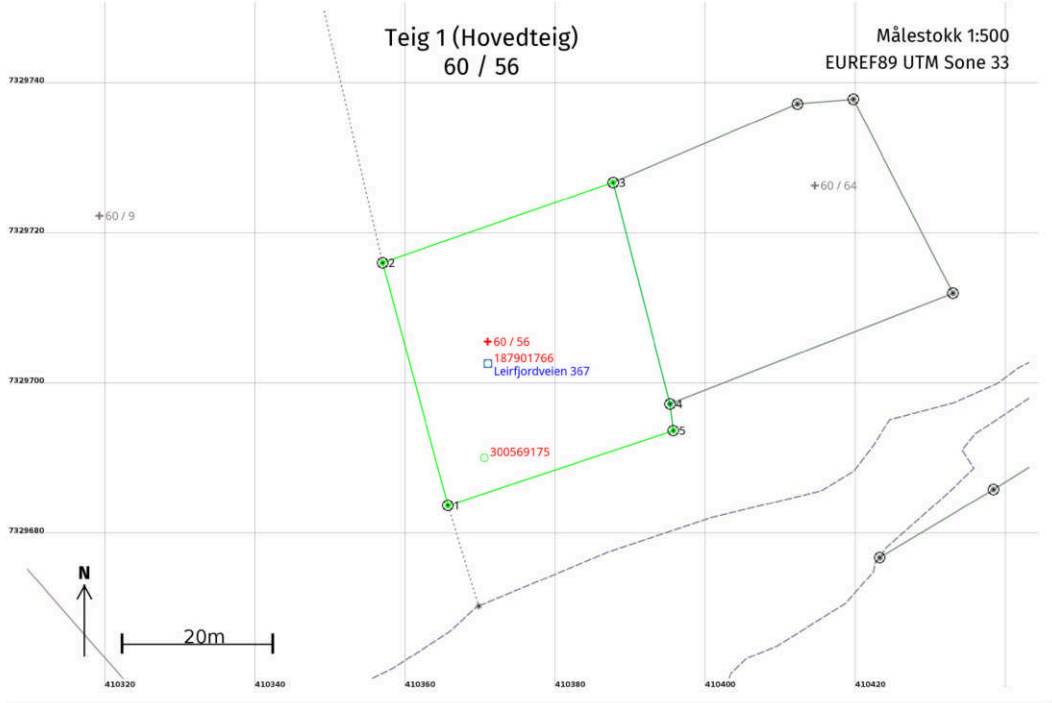
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	60/56

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	110747	NYHAGEN STEINAR		LEIRFJORDVEIEN 367 8890 LEIRFJORD


Oversiktskart for 60 / 56
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
60 / 56
N
40m
7329750
7329700
7329650
410250
410300
410350
410400
410450
410500


Teig 1 (Hovedteig)
60 / 56
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
60 / 9
60 / 64
60 / 56
187901766
Leirfjordveien 367
300569175
1
2
3
4
5
N
20m
7329740
7329720
7329700
7329680
410320
410340
410360
410380
410400
410420

Areal og koordinater

Areal: 1 085,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7329706 **Øst:** 410371

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7329684,14	410365,68	Jord 33,48	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7329716,47	410356,97	Jord 32,50	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7329727,14	410387,67	Jord 30,43	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7329697,67	410395,25	3,61	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	
5	7329694,09	410395,70	Jord 31,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): Helge Olaisen
Adresse: Ulvangsøy
Postnummer: 8890 Poststed: Leirfjord
Fødselsnr./Org.nr. 250254 [redacted] Ref.nr.

Plass

Doknr: 923303 Tinglyst: 08.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Halvard Olaisen	210753 [redacted]
Ellen Olaisen	250254 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1822		60	13		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1822		60	56		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
5/10-2011	Halvard Olaisen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

De bekreftet rett til båtoppsett på GNR. 60/13. Samt rett til ~~båtoppsett~~ vei

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

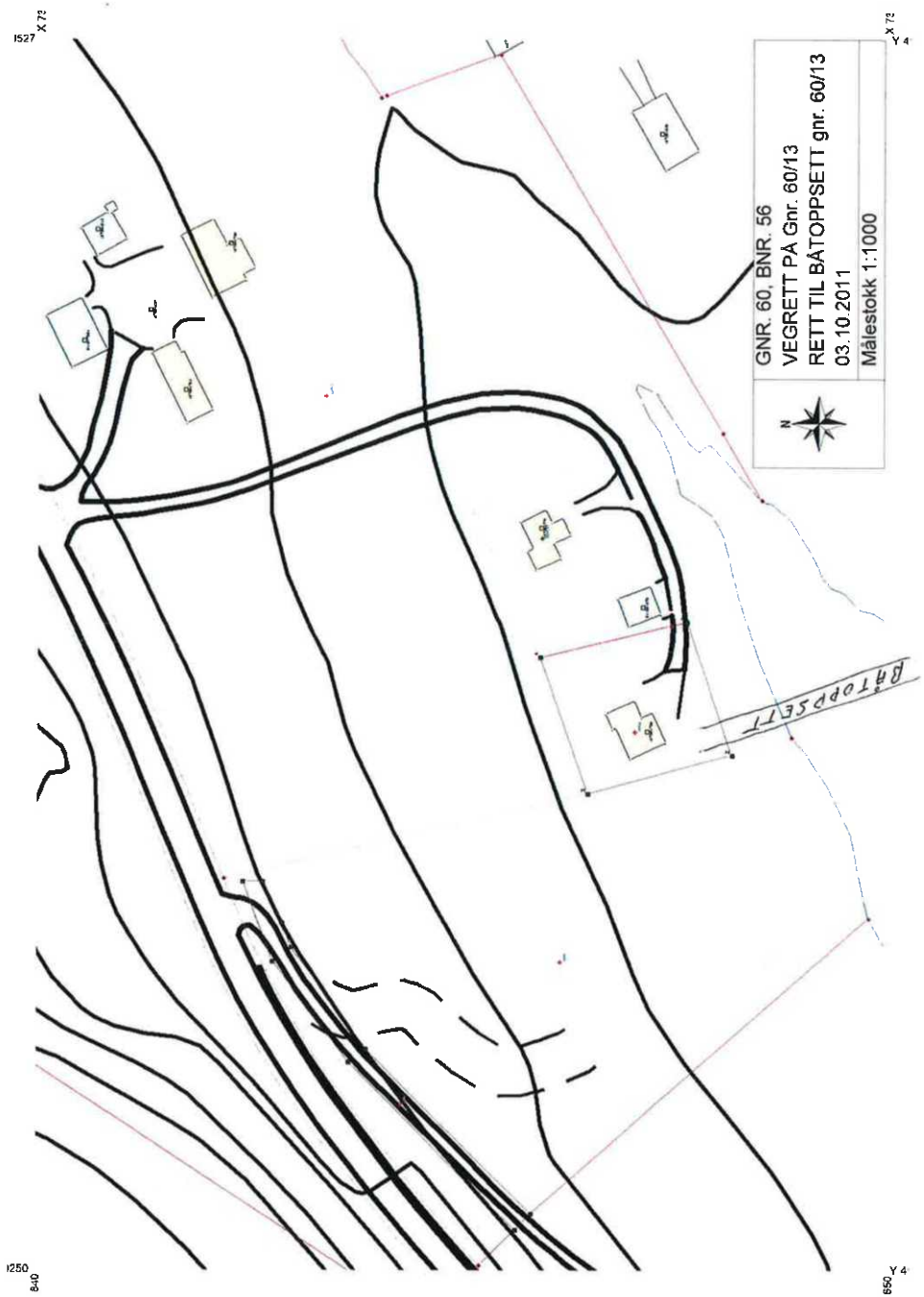
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Leirfjord 5/10 2011	Halvard Olaisen Ellen Olaisen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3607 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



ambita

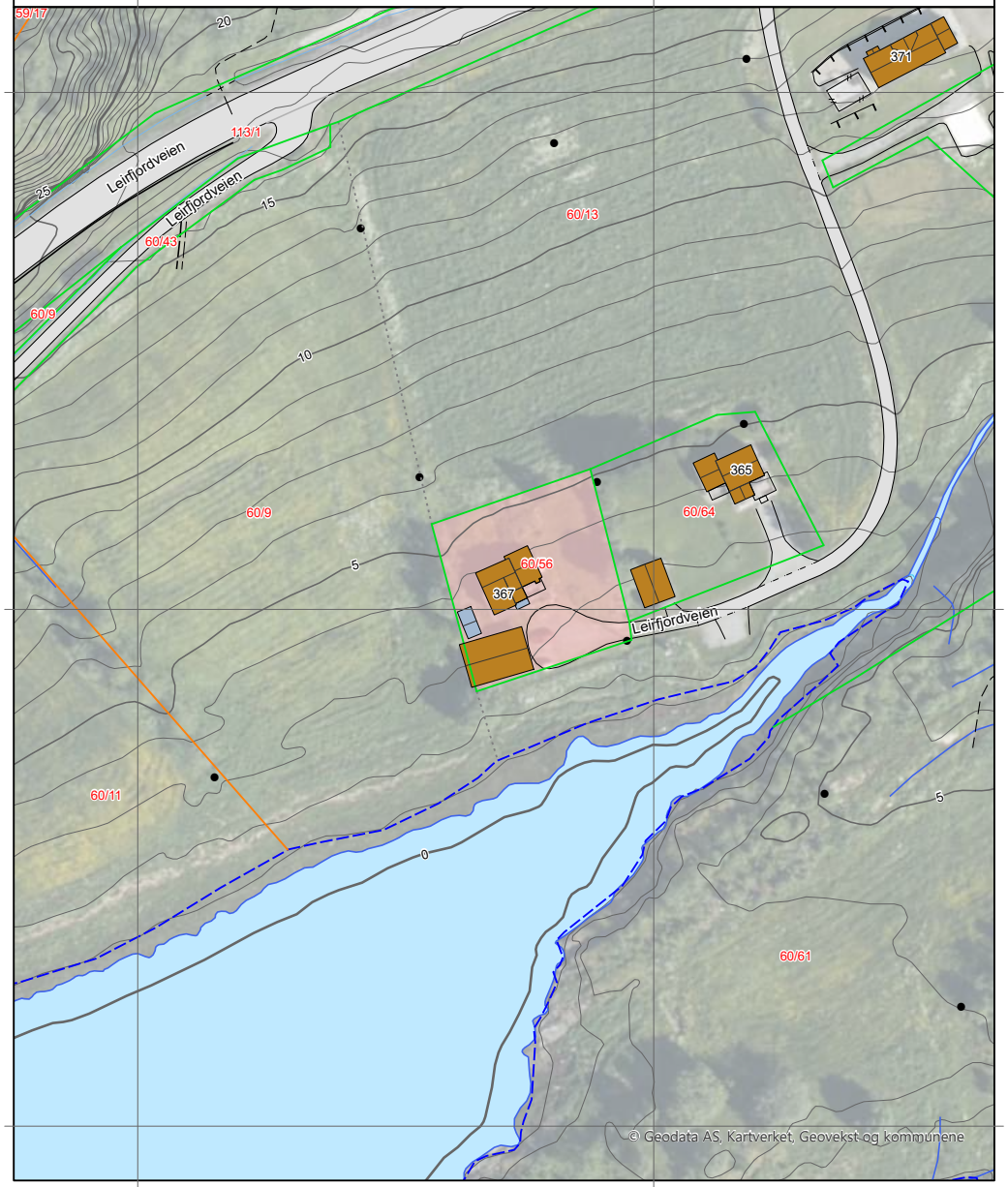
Kommune: 1822 Leirfjord
Eiendom: 1822/60/56/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.5.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

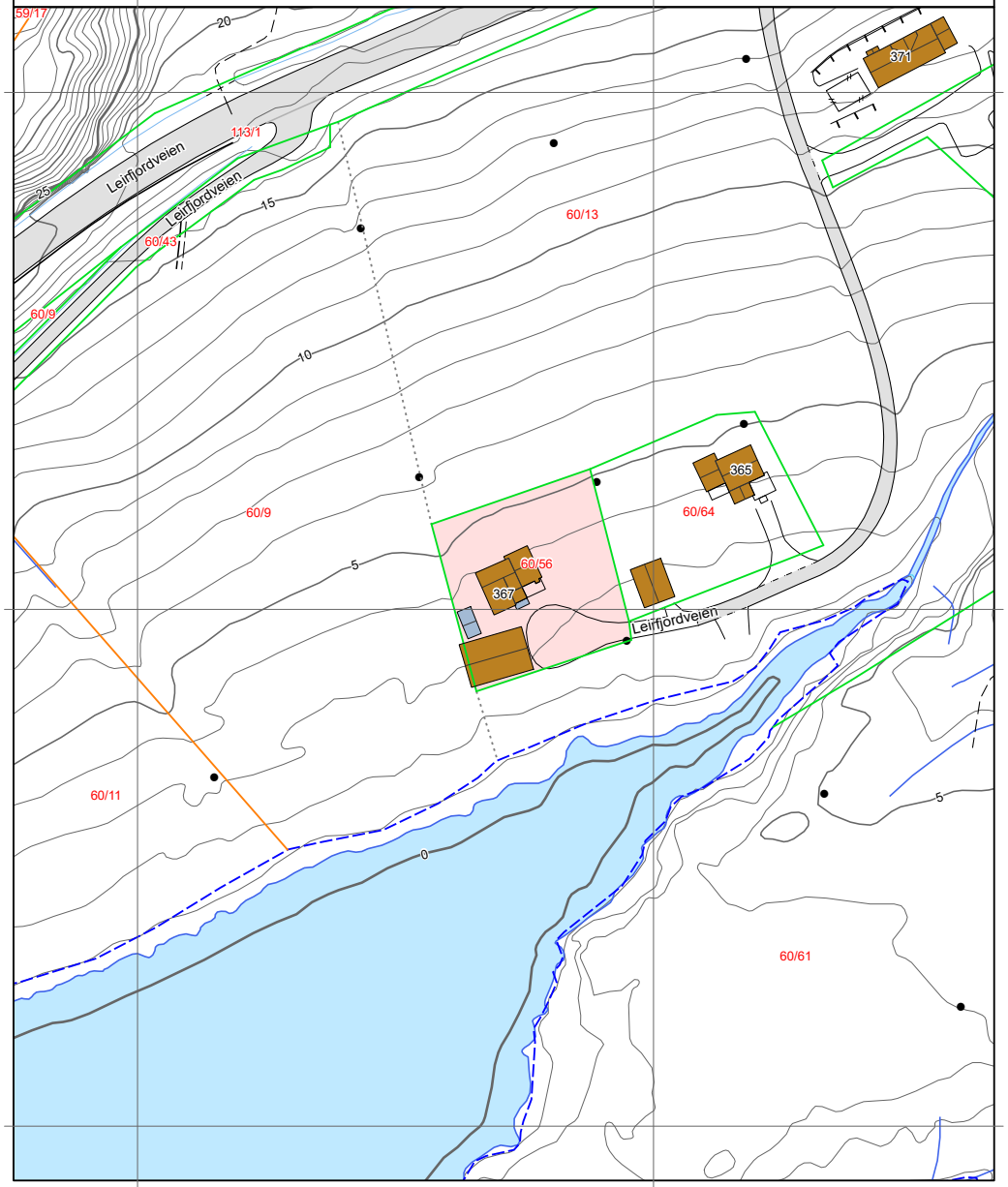
Kommune: 1822 Leirfjord
Eiendom: 1822/60/56/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.5.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

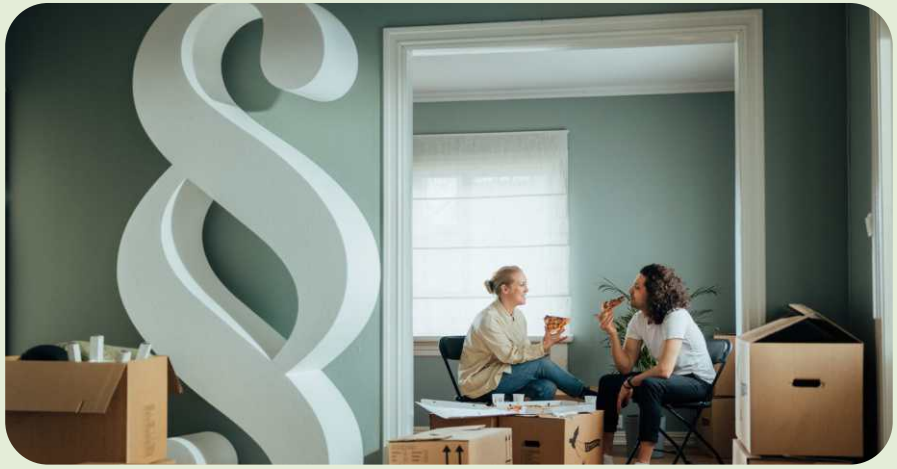
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250067 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Leirfjordveien 367, 8890 Leirfjord.
Gnr. 60, Bnr. 56, 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 ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 15250067
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.06.2025

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no