



Velkommen til
Øverleirveien 33, 8646 Korgen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Øverleirveien 33
8646 Korgen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1972
BRA/BRA-i	294 / 232 m ²
Soverom	3

Energimerke



Velkommen til Øverleirveien 33 - en trivelig og romslig enebolig med fin beliggenhet ca 3 km øst for Korgen sentrum i Hemnes kommune. Eiendommen ligger landleg til med nærhet til flere fjell og turområder, og i Korgen finnes skole, barnehager samt de aller fleste og mest nødvendige servicefasiliteter.

Boligen ble oppført i ca 1972, går over tre plan og har normal standard med noe behov for oppgradering og vedlikehold. I hovedetasjen finner du en lys stue med vedfyring og varmepumpe, spisestue, et klassisk kjøkken med god skap- og benkeplass, flislagt bad med varmekabler og tre soverom. I loftsetasjen er det rikelig med lagringsplass, samt hobbyrom, og i sokkeletasjen er det en koselig hybel som er godkjent for utleie. I tillegg er det integrert garasje, uthus og en gammel lekestue.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øverleirveien 33, 8646 Korgen

Registerbetegnelse

Gnr. 143, Bnr. 13, Hemnes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 680 490,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 65 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-

I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år (egenandel på kr 4 000).

Sum omkostninger kr 66 090,- 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 687,-

Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Hemnes kommune har ikke eiendomsskatt.

Andre faste kostnader

Renovasjon kr 7 191 per år fordelt på 4 terminer, samt slamtømming kr 4 002 hvert 2. år. Gebyrene faktureres av Helgeland Avfallsforedling IKS.

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: 232 m²

BRA - e: 62 m²

BRA totalt: 294 m²

TBA: 59 m²

GUA: 276 m²

ALH: 20 m²

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

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

Eierform

Eier

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i integrert garasje og på egen tomt.

Tomt

Tomtestørrelse er 1 788 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten er opparbeidet med plen og busker. Gruset innkjørsel.

Boligen er oppført på ukjente masser. Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng. Grunnmur/kjelleryttervegger av betong med sparestein og betongstein. Drenering av ukjent type og årstall. Utvendig fuktsikring av grunnmursplast.

Byggeår

1972 ifølge kommunen. Påbygd ca 1990 ifølge tegninger, og i 2018 ifølge selger. Uthus fra ca 1974, lekehus har ukjent byggeår.

Innhold

Hovedetasje

BRA-i 99 m²: Gang, stue/kjøkken, bad og 3 soverom.

BRA-e 0 m².

Loftsetasje

BRA-i 44 m²: Trapperom, hobbyrom og uinnredet loft.

BRA-e 0 m².

Sokkeletasje

BRA-i 89 m²: Hall med trapp, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, teknisk rom, 2 boder og 1 soverom.

BRA-e 24 m²: Garasje.

I tillegg bod/uthus på 38 kvm og uthus/lekestue på 4 kvm.

De oppgitte rom er definert av bygnings sakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygnings sakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:

- Disponibelt rom i kjeller er ominnredet til soverom (søknadspliktig).
- Loftsetasjen har ingen rominndeling på plantegningen. Loftsetasjen er i dag innredet med et hobbyrom og trapperom/gang, samt en del som er uinnredet (søknadspliktig).

For øvrig er det utført mindre planendringer i sokkel- og hovedetasjen som ikke er søknadspliktige. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt er søknadspliktige tiltak, og endringene nevnt ovenfor er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko ved fortsatt bruk i strid med offentlige godkjenninger.

Standard

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. Det kan påregnes noe oppgradering og modernisering.

Oppgraderinger/utbedringer utført i perioden 2016-2025:

- Installering av fiber.
- Byttet bordkledning og etterisolert yttervegger i 2018.
- Bytte de fleste vinduer i hovedetasje og loftsetasje i 2018.
- Nytt taktekke i 2018.

- Nytt sikringsskap.
- Diverse overflateoppussing.
- Diverse el-arbeider.
- Installasjon av el-bil lader.

I forbindelse med utskifting av bordkledning og etterisolering ble også en del av stuen utbygget.

Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplaten er av laminat og fliser. Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri. Fliser på vegger mellom benkeplate og overskap. Det er integrert komfyr og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken sokkeletasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Nedfelt kjøkkenvask og skyllekum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad hovedetasje:

Vegger er tekket med fliser og panel, himlingen er tekket med himlingsplater og gulv er tekket med fliser. Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne av glassbyggerstein med veggmontert blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Bad sokkeletasje:

Baderommet er oppusset i ca. 2011 i følge tidligere salgsopplysninger, ingen dokumentasjon. Vegger er tekket med flis og baderomsplater, himlingen er tekket med mdf himlingspanel og gulv er tekket med fliser. Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne av glassbyggerstein med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Vaskerommet er et grovkjellerrom med opplegg for vaskemaskin. Plastsluk i gulvet.

Innvendige overflater:

Gulv er tekket med fliser, laminat og belegg. Vegger er tekket med tapet, malte plater og malt panel. Himlinger er tekket med malte plater, himlingsplater malt panel og mdf himlingspanel. Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I sokkeletasjen er det støpt såle direkte på grunnen. Malte tretrapper med repos. Malte og umalte speildører. Malt slett skyvedør til badet i sokkeletasjen.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe, 1 stk eldre vedovn i hallen i sokkeletasjen og en stk nyere vedovn i stuen og sotluke/feieluke.

Vannledninger:

Vannledninger av kobber og plast. Innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.

Varmesentral:

Deler av sentralfyringsanlegget står på teknisk rom.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder 167 liter fra 2019 plassert i teknisk rom.

Elektrisk anlegg:

El-skap plassert i teknisk rom. Automatsikringer og måler. Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol. 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (el-bil lader). 1 stk. fordelerkurser med 40 amp. (underfordeling hybel). 1 stk. fordelerkurser med 20 amp. 20 stk. fordelerkurser med 15 amp. El-skap plassert i gangen på hybelen. Automatsikringer. Overbelastningsvern 60 amp. 3-pol. 2 stk. fordelerkurser med 20 amp. 3 stk. fordelerkurser med 16 amp. 11 stk. fordelerkurser med 10 amp. El-installasjon fra forskjellig årstall. Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 06.05.2025. Det ble avdekket feil i anlegget som vil bli utbedret før salg.

Branntekniske forhold:

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TG2 – Utvendig:

- Veggkonstruksjon: Det er registrert utettheter i musesperre flere steder. Eier har tidligere observert mus på kaldloftet, men dette var før utskifting av isolasjon og bordkledning.
- Vinduer: Vindu på det ene soverommet har knust glass. Enkelte vinduer av eldre dato er noe treg å åpne, samt er noe utvendig værslitt.
- Dører: Dører har noe slitasje.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet..
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2 – Innvendig:

- Overflater: Det er registrert noe gjenstående arbeider, samt noe ufagmessige avslutninger av overflater. Enkelte overflater har noe slitasje.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjeller.
- Dører: Enkelte dører subber mot karmen. Det er registrert noe slitasje på enkelte dører.
- Bad hovedetasje: Flisfuger har riss/sprekker og det er avvik i fallforhold. Det er registrert noe slitasje på baderomsinnredning.
- Bad sokkeletasje: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Noen fliser har bom (hulrom under) og sprekker. Det er registrert noe ufagmessige arbeider med overflater på badet og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Kjøkken hovedetasje: Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.
- Vannledninger: Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil. Det er registrert bruk av rør i rør system på badet i hovedetasjen, men det er ingen fordelerstokker. Det er usikkerhet hvor vannrørene går over fra kobber til plast.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmesentral: Fyringsanlegg er frakoblet og bør fjernes.
- Andre VVS-installasjoner: Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank.

TG3 – Utvendig:

- Nedløp og beslag: Takrenner har punktvis lekkasjer og det mangler snøfangere.
- Takkonstruksjon/loft: Det er usikkerhet angående tilstanden på isolasjon i etasjeskiller. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre.
- Balkonger/terrasser: Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter, og rekkverket er for lavt.
- Trapper: Trappen/terrassen mangler rekkverk/gelender.

TG3 – Innvendig:

- Etasjeskille: Skjevheter målt i bjelkelag. Usikkert om mus kan ha skadet etasjeskillere.
- Trapper: Avvik ved rekkverk og håndløper.
- Bad hovedetasje: Det er registrert forhøyede fuktverdier i dusjonen og like utenfor dusjonen.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Elektrisk anlegg: Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. Kursfortegnelsen er ikke i samsvar med antall sikringer. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.99 (arbeider utført som vennetjeneste).

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Noe dårlig fuger på gulv i dusj 2. etg. Sprekk i flis bad 1. etg.

Pkt. 2: Byttet dusjsett i bad 2. etg. Byttet toalett 2. etg. Utført av ufaglært i 2022. Oppgitt av tidligere eier at badene var oppusset av ufaglærte i 2011. Usikker på nøyaktig dato/årstall. Har ikke sett noe dokumentasjon på dette.

Pkt. 4: Det har vært og er noe lekkasje i garasje tak og vegger. Vegg mot garasje på vaskerom og bod har hatt problemer med fuktinntrengning, takrenne er ikke koblet på drenering. Lagt takpapp/asfaltundertak og behandlet med takmasse før terrasse ble lagt i 2024. Merkbare bedring i fuktinntrengning. Slammet vegger både på innside og utside i 2022 for å forsøke å få mindre fukt. Satt inn vifte i 2017 for å få ut fukt på vaskerom. Arbeid utført av ufaglært.

Pkt. 5: Byttet bordkledning og etterisolert 10 cm rundt hele, 20cm på bakvegg 2. etg. Alle vinduer ble byttet i 2. etg foruten om to vindu på soverom og kjøkken. Tak ble byttet og forsterket med tykkere lekter, og det ble lagt undertak. Bygd ut ca 7m² i stue og montert verandadør. Ufaglært arbeid: Reparert puss på mur flere steder i 2017.

Pkt. 6: Vinduer i 1. etg er gamle og kan være vanskelig å åpne/lukke.

Pkt. 7: Revet fliser, lagt asfaltpapp og bygd terrasse over garasjetak i 2024, utført av ufaglært.

Pkt. 8: Terrasse på bakkenivå står på jordspyd og ikke slått langt nok ned. Kan bevege seg litt i framkant. Murpuss er noe dårlig flere steder. Noe sprekker/løs puss i pipe 1. etg og i vegg mot teknisk rom.

Pkt. 9: Noe vanninntrengning i bakkant av garasje og mot bod. Taknedløp er ikke koblet på drenering og kan være årsak. Vannansamling på samme sted som muligens har samme årsak.

Pkt. 10: Fuktinntrengning i vegg på bod og vaskerom. Revet bort vegg i 2022 for å se omfang og få kontroll på hva som er bak isopor. Slamming av vegger med Heydi waterproof i 2022, utført av ufaglært.

Pkt. 13: Det ble funnet 3 mus på kaldloft i bygningsperioden høsten 2018. Det ble montert musebånd av snekkere i 2018. Ufaglært arbeid: skum m/stålull i 2 steder for ytterligere hindre videre inntrengning. Det har i etterkant vært satt opp 5 musefeller som har stått på kaldloft uten å funnet flere.

Pkt. 15: Hemnes kommune ødela toppen av septiktanken med kantklipper. Var og satt på en betongring m/lokk over. Denne ringen siger noe og burde utbedres.

Pkt. 16: Det har ved en kort periode i 2019 vært svært lite vann i brønn etter en tørkeperiode uten nedbør. Dette har ikke vært et problem før eller etter som vi har opplevd.

Pkt. 17: Utedel på en av varmepumpene lager noe ulyd. Varmepumpe i 1. etg har noen ganger vist feilmelding og mangler en plate i front. Vifte på bad 1. etg kan lage noe rar lyd. Demontert/montert pumper ifbm bordkledningbytte i 2018. Ufaglært arbeid: Sentralfyr forsøkt demontert, kun deler er plukket bort.

Pkt. 20: Fjernet peis i 2. etg i 2016 og satt inn ny vedovn og flislagt pipe.

Pkt. 22: Det har tidligere vært jordfeil på bad 1. etg, utelys, og garasje. Generelt dårlig el-anlegg ved overtakelse i 2016. Noen feil ble avdekket på el kontroll 2025. Montert nytt sikringsskap og flyttet inntakskabel og måler til det nye. Nytt el-anlegg stue og gang 2. etg, soverom, loft, barnerom. Ufaglært arbeid: Div. elarbeid under oppussing i 1. etg, vennetjeneste privat. Montert downlights.

Pkt. 26: Utbygd i 2018 av polarbygg. Fasadeendring ble sendt til kommunen.

Pkt. 30: 1. etg har en utleiedel/hybel, denne er åpnet opp for å få ett bedre inngangsparti. Kan enkelt gjenopprettes ved å sette opp en vegg.

Pkt. 37: Uthus er i generell dårlig forfatning.

Pkt. 38: Gravd fiber med egeninnsats via villmarksnett.

Pkt. 39: Lekestue burde rives.

Pkt. 40: Garasjegulv er sprukket og dårlig. Noe uklart hvor tomtegrenser går nøyaktig.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra 2018 opplyser eier. Undertak av diffusjonsåpen duk. Renner og nedløp av metall. Stige av metall til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag. Etasjeskiller er isolert med ca. 15 cm isolasjon, underliggende dampsperre. Det er ikke etablert isolasjon i takkonstruksjonen og uinnredet loftsrom fremstår derfor som et kaldloft. Det bemerkes at det er noe varierende avstand mellom taksperrer.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av bindingsverk av tre. Eier opplyser at yttervegger er etterisolert med 10 cm. isolasjon. 20 cm. isolasjon på bakvegg i 2. etasje. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vinduer:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass i hovedsak fra 2018 i hovedetasjen og loftsetasjen foruten noen få vinduer som er av eldre dato. Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra eldre årstall i 1. etasjen.

Dører:

Inngangsdør 1. etasje: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Inngangsdør 2. etasje: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Balkonger/terrasser:

Terrasse over garasjen på ca. 29 m2 med rekkverk av tre. Terrasse på ca. 30 m2 med rekkverk av tre. Utvendig trapp av tre mellom terrasse og hage.

Bod/uthus:

Uthus/bod fundamentert på bakken. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende og stående bordkledning. Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall. Vinduer av tre. Hjemmelaget labankdører av tre. Bygget er ikke tilstandsvurdert, det bemerkes likevel at bygget har vedlikeholdsetterslep.

Uthus/lekestue:

Lekestue fundamentert på bakken. Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall. Bygget er ikke tilstandsvurdert men bør ansees som et rivningsobjekt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 3 km øst for Korgen sentrum i Hemnes kommune, på en sidevei (Øverleirveien) mot Leirskardalen. Eiendommen ligger landlig til med nærhet til flere fjell og tuområder. I Korgen finnes skole, barnehager samt de aller fleste og mest nødvendige servicefasiliteter.

Adkomst

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

Hvitevarer og tilbehør

Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon

Det er utstedt forhåndsvarsel fra Linea datert 06.05.25, der det beskrives avdekte feil og mangler ved elektrisk installasjon. Selger er gitt frist for uttalelse innen 10.06.25. Selger opplyser at manglene skal utbedres før salg.

Brukstillatelse/ferdigattest

Boligen har ferdigattest. Dato er ikke lesbar, men det fremgår at avsluttende forretning ble foretatt i 1972. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligens loftsetasje opplyses å være påbygd rundt 1990. Det foreligger tegninger av påbygg fra 1989. Tegningene viser opprinnelig bolig, og ikke hva som er påbygd boligen. Det foreligger ikke kopi av byggesøknad, midlertidig brukstillatelse/ferdigattest eller annen dokumentasjon som kan verifisere at boligen er tilbygd i henhold til godkjent søknad til kommunen.

Det foreligger bygningstegninger av bod/uthus datert 10.04.74. Tegningene er ikke stemplet av kommunen. Det foreligger ikke kopi av byggesøknad, midlertidig brukstillatelse/ferdigattest eller annen dokumentasjon som kan verifisere at uthus er oppført i henhold til godkjent søknad til kommunen.

Det foreligger ingen byggegodkjente tegninger, byggesøknad eller annen dokumentasjon på lekestue med ukjent byggeår. Megler kan derfor ikke verifisere at disse tiltakene er lovlig oppført i henhold til godkjent søknad til kommunen.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak 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.

Selger opplyser at stuen ble utbygd i 2018 til å omfatte deler av altan, og opplyser at søknad om fasadeendring ble sendt kommunen. Megler har ikke mottatt tegninger, kopi av byggesøknad/byggemelding eller annen dokumentasjon på tiltaket, og kan derfor ikke verifisere at tiltaket er lovlig utført. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Oppvarming

Luft-til-luft varmepumper av merket LG montert i stuen i hovedetasjen og stue/kjøkken i sokkeletasjen. Vedfyring, og for øvrig elektrisk oppvarming. Sentralfyring er frakoblet og bør fjernes.

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.

Adgang til utleie

Det er registrert to bruksenheter i boligen. Utleiedel i sokkeletasjen kan lovlig leies ut.

Radon

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se <http://www.dsa.no> for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t. 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering

Eiendommen er uregulert, og avsatt til LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsareal) i kommuneplan datert 13.06.06. Dette kan medføre begrensninger i forhold til bruk og utvikling av eiendommen. Beliggenhet i LNF-område medfører som regel et generelt byggeforbud, slik at det må søkes dispensasjon for selv mindre byggearbeider som normalt er unntatt søknadsplikt. Kommuneplanens arealdel er under revisjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, privat vann via brønn og privat avløp med septiktank av glassfiber fra ukjent årstall. Megler har ikke kjennskap til hvor brønnen er plassert, og kvaliteten på brønnvannet er ikke dokumentert.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 594 352,- for 2023

Sekundærverdi kr 2 377 407,-.

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

Personvern

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værtpåkjenninger 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

Daniel Alexander Krokå Bonsaksen og Benedicte Fagerbakk

Heftelser og servitutter

Registrering av grunn

Dagboknr.: 4545

Dato: 15.10.1970

Registrering av grunn

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 2360

Dato: 20.09.1957

RETTIGHETSHAVER: ELEKTROKEMISK AS

FALLSTREKNINGER, EIENDOMMER OG RETTIGHETER I LEIRSKARELVA

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 3678

Dato: 06.09.1971

Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 3960

Dato: 20.09.1971

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

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

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

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

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

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 990,- (inkl. mva).

Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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 13-05-2025 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 13.05.25

Selgers egenerklæring, datert 07.05.25

Energiattest, datert 12.05.25

Bygningstegninger, datert 15.05.70

Tegning påbygg, datert 1989

Tegning uthus, datert 10.04.74

Ferdigattest, dato ikke lesbar

Matrikkelrapport, datert 07.05.25

Grunnkart, datert 09.05.25

Kommuneplan, datert 09.05.25

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

Thomas Nygaard

Avdelingsleder / Eiendomsmegler

Telefon: 901 49 125

Epost: thomas.nygaard@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Mo i Rana

Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 Mo i Rana

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø









Her selges en innholdsrik bolig, perfekt for barnefamilier.

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.

Tilstandsrapport



Enebolig med integrert garasje.



Øverleirveien 33, 8646 KØRGEN



HEMNES kommune



gnr. 143, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 13.05.2025

Oppdragsnr.: 12315-2254

Referansenummer: RU1917

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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

Verdi Eiendomstakst

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

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

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarung.
- Troverdige: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapper er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

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

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. De tekniske installasjonene, inkludert elektriske systemer, rørlegging og oppvarming, synes å være i normal stand. Kjøkken- og baderomsinnredning har normal slitasjegrad. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig med integrert garasje. - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra 2018 opplyser eier.
Undertak av diffusjonsåpen duk.

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn knyttet til takets høyde og vurderingen er begrenset av dette. Det ble vurdert som uforvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak, av sikkerhetsmessige hensyn ble derfor besiktigelsen utført fra bakkenivå, med begrenset innsyn til detaljer på takflaten. For å gjennomføre en trygg nærmere inspeksjon med stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag, og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk av tre. Eier opplyser at yttervegger er ettetisolert med 10 cm. isolasjon. 20 cm. isolasjon på bakvegg i 2. etasje.

Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av diffusjonsåpen duk.
Etasjeskiller er isolert med ca. 15 cm isolasjon, underliggende dampsperre.
Det er ikke etablert isolasjon i takkonstruksjonen og uinnredet loftsrom fremstår derfor som et kaldloft.
Det bemerkes at det er noe varierende avstand mellom taksperrer.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass i hovedsak fra 2018 i hovedetasjen og loftsetasjen foruten noen få vinduer som er av eldre dato.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra eldre årstall i 1. etasjen.
Inngangsdør 1. etasje: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør 2. etasje: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Terrasse over garasjen på ca. 29 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm.
Terrasse på ca. 30 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm.
Utvendig trapp av tre mellom terrasse og hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser, laminat og belegg.

Vegger er tekket med tapet, malte plater og malt panel.

Himlinger er tekket med malte plater, himlingsplater malt panel og mdf himlingspanel.
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I

sokkeletasjen er det støpt såle direkte på grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, 1 stk eldre vedovn i hallen i sokkeletasjen og en stk nyere vedovn i stuen og sotluke/feieluke.
Under terreng i boligen finner man følgende rom: boder, trappekontt og bad. Hultaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur med uten isopor. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene og kjellergulv, hvor noe forhøyede fuktverdier ble registrert.
Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tretrapp med repos. Malte inntrinn og malt rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje: Malt tett tretrapp med repos. Laminat i inntrinn. Malt rekkverk/håndløper.
Innvendig har boligen malte og umalte speildører.
Malt slett skyvedør til badet i sokkeletasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderommet er oppusset i ca. 2011 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med fliser og panel.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med fliser
Gulvet er konstruert med nedsenk på ca. 4 cm i dusjsonen. Stedvis noe motfall mot dusjsoene.
Elektriske termostattstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne av glassbyggerstein med veggmontert blande batteri.
Baderommet har mekanisk avtrekk.
Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Bad
Baderommet er oppusset i ca. 2011 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med flis og baderomsplater.
Himlingen er tekket med mdf himlingspanel.
Gulv er tekket med fliser.
Det er målt ca. 32 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluken.
Elektriske termostattstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne av glassbyggerstein med veggmontert blande batteri og opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har mekanisk avtrekk.
Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/i tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8,5.

Vaskerom
Vaskerommet er et grovkjellerrom med opplegg for vaskemaskin. Plastsluk i gulvet.

Hultaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur. Rommet er et grovkjellerrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er fliser mellom benkeplate og overskap.
Nedfelt kjøkkenvask og skyllekum med ett-greps blande batteri.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat og fliser.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blande batteri.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert komfyr og platetopp.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber og plast.
Innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Luft-til-luft varmepumper av merket LG montert i stuen i hovedetasjen og stue/kjøkken i sokkeletasjen.
Deler av sentralfyringsanlegget står på tekniskrommet.
Varmtvannsbereider plassert i teknisk rom.
Merke: Basix.
Liter: 167.
Watt: 2000.
Produsert: 2019.
El-skap plassert i teknisk rom.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (el-bil lader)
- 1 stk. fordelerkurser med 40 amp. (underfordeling hybel)
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 20 stk. fordelerkurser med 15 amp.

El-skap plassert i gangen på hybelen.
Automatsikringer.
Overbelastningsvern 60 amp. 3-pol.
- 2 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 11 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostattstyrte varmekabler i gulvet på badene.

El-installasjon fra forskjellig årstall.
Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 06.05.2025. Det ble avdekket feil i anlegget som vil bli utbedret før salg.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering av ukjent type og årstall.
Utvendig fuksikring av grunnmursplast.
Grunnmurer/kjelleryttervegger av Betong med sparestein og betongstein.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Privat vannforsyning fra brønn, via private stikkledninger.
Privat avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.
Septiktank av glassfiber fra ukjent årstall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med integrert garasje.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje/kjelleretasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som disp, benyttes i dag som soverom. (søknadspliktig endring)

Loftsetasje:
- Loftsetasjen har ingen rominndeling på plantegningen. Loftsetasjen er i dag innredet med et hobbyrom og et trapperom/gang, samt en del som er uinnredet. (søknadspliktig endring)

For øvrig er det utført mindre planendringer/rominndeling i sokkeletasjen og hovedetasjen (ikke søknadspliktig).

Anbefaling:

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

Bod/uthus

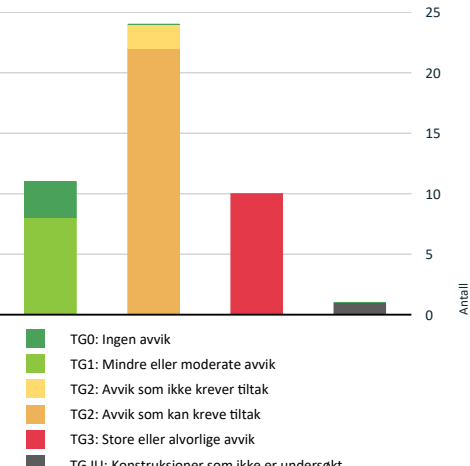
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger godkjente bygningstegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes likevel at uthuset er bygget noe større enn på tegninger.
Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for uthuset.

Uthus/Iekestue

• Det foreligger ikke tegninger
Det foreligger ikke tegninger for uthuset.

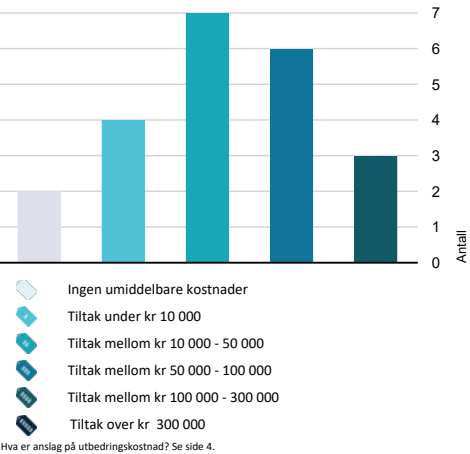
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje.

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Takrenner har punktvis lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Eier har tidligere observert mus på kaldloftet, men dette var før utskifting av isolasjon og bordkledning. Det er usikkerhet angående tilstanden på isolasjon i etasjeskiller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper
Det er avvik:
Trappen/terrassen mangler rekkverk/gelender.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
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.

Største målte planavvik er målt i stue/kjøkken i både sokkeletasjen og hovedetasjen.
Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i etasjeskiller

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendige trapper

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
El-skap plassert i teknisk rom.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (el-bil lader)
- 1 stk. fordelerkurser med 40 amp. (underfordeling hybel)
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 20 stk. fordelerkurser med 15 amp.

El-skap plassert i gangen på hybelen.
Automatsikringer.
Overbelastningsvern 60 amp. 3-pol.
- 2 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 11 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatsyrte varmekabler i gulvet på badene.

El-installasjon fra forskjellig årstall.
Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 06.05.2025. Det ble avdekket feil i anlegget som vil bli utbedret før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i dusjsonen og like utenfor dusjsonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er avvik:
Det er målt forhøyede fuktverdier på gulv og vegger i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom og våtrommet oppfyller ikke krav til våtrom på grunn av manglende membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik:
Det er registrert utettheter i musesperre flere steder. Eier har tidligere observert mus på kaldloftet, men dette var før utskifting av isolasjon og bordkledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Vindu på det ene soverommet har knust glass. Enkelte vinduer av eldre dato er noe treg å åpne, samt er noe utvendig værslitt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
Det er registrert noe gjenstående arbeider, samt noe ufagmessige avslutninger av overflater. Enkelte overflater har noe slitasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører subber mot karmen.
Det er registrert noe slitasje på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil. Det er registrert bruk av rør i rør system på badet i hovedetasjen, men det er ingen fordelerstokker. Det er usikkerhet hvor vannrørene går over fra kobber til plast.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Det er avvik:
Fyringsanlegg er frakoblet og bør fjernes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som aksomhetsområde for Jord- og flomskred, snø- og steinskred og skredfaresone (5000-års skred)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på septiktanken. Forventet levetid på septiktanker av glassfiber er ca. 25-30 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er avvik:
Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er avvik:
Det er registrert noe slitasje på baderomsinnredning.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er avvik:
Det er registrert noe ufagmessige arbeider med overflater på badet og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører
Det er avvik:
Dører har noe slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har hjulpet eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

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.

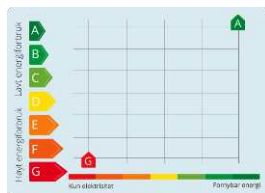
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE.



Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på ferdigattest. Datostempling i ferdigattest er noe uklart.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg/påbygg	Det foreligger godkjente tegninger for påbygg loftsetasje fra 1990. Det foreligger ikke ferdigattest for påbygget.
	Modernisering/opgraderinger opplyst av eier	Oppgraderinger/utbedringer utført i perioden 2016-2025: - Innstallering av fiber. - Byttet bordkledning og etterisolert yttervegger i 2018. - Nytt sikringsskap. - Diverse overflateoppussing. - Diverse el-arbeider. - Installasjon av el-bil lader.
2018	Tilbygg	I forbindelse med utskifting av bordkledning og etterisolering ble også en del av stuen utbygget. Eier opplyser at fasadeendring er sendt til kommunen. Takstingeniøren har ikke mottatt tegninger fra kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra 2018 opplyser eier. Undertak av diffusjonsåpen duk.

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn knyttet til takets høyde og vurderingen er begrenset av dette. Det ble vurdert som uforsvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak, av sikkerhetsmessige hensyn ble derfor besiktigelsen utført fra bakkenivå, med begrenset innsyn til detaljer på takflaten. For å gjennomføre en trygg nærmere inspeksjon med stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag, og sikres forsvarlig mot utlidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.

Nedløp og beslag

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takrenner har punktvis lekkasjer.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



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

TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Eier opplyser at yttervegger er ettetisolert med 10 cm. isolasjon. 20 cm. isolasjon på bakvegg i 2. etasje. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utettheter i musesperre flere steder.

Eier har tidligere observert mus på kaldloftet, men dette var før utskifting av isolasjon og bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilfredsstillende musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er registrert utettheter i musesperre flere steder.

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av diffusjonsåpen duk.

Etasjeskiller er isolert med ca. 15 cm isolasjon, underliggende dampspærre.

Det er ikke etablert isolasjon i takkonstruksjonen og uinnredet loftsrom fremstår derfor som et kaldloft.

Det bemerkes at det er noe varierende avstand mellom taksperer.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Eier har tidligere observert mus på kaldloftet, men dette var før utskifting av isolasjon og bordkledning. Det er usikkerhet angående tilstanden på isolasjon i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.



Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

TO 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass i hovedsak fra 2018 i hovedetasjen og loftsetasjen foruten noen få vinduer som er av eldre dato.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra eldre årstall i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vindu på det ene soverommet har knust glass.

Enkelte vinduer av eldre dato er noe treg å åpne, samt er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utskifting av enkelte vinduer bør påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.



Knust glass i vindu på soverom.

TO 2 Dører

Inngangsdør 1. etasje: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør 2. etasje: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dører bør vurderes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dører har noe slitasje.



Dører har noe slitasje.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse over garasjen på ca. 29 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm.
Terrasse på ca. 30 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

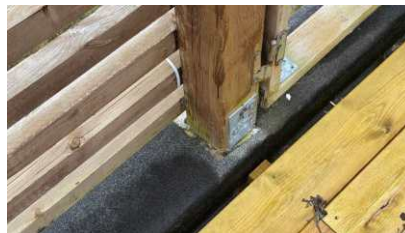
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må tekkes tilfredsstillende rundt gjennomføringer, feks ved rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rekkverk.

TO 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre mellom terrasse og hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen/terrassen mangler rekkverk/gelender.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så lenge det ikke er etablert trapp langs hele terrassen på oversiden må det etableres rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke etablert rekkverk.

INNVEDIG

TO 2 Overflater

Gulv er dekket med fliser, laminat og belegg.

Vegger er dekket med tapet, malte plater og malt panel.

Himlinger er dekket med malte plater, himlingsplater malt panel og mdf himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe gjenstående arbeider, samt noe ufagmessige avslutninger av overflater.
Enkelte overflater har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer/vedlikehold av enkelte overflater må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Noe gjenstående arbeider.



Noe ufagmessig avslutning mot trapp.



Noe slitasje på enkelte overflater.

ETASJESKILLE/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I sokkeletasjen er det støpt såle direkte på grunn.

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.

Største målte planavvik er målt i stue/kjøkken i både sokkeletasjen og hovedetasjen.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i etasjeskiller

Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.

Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv.

Radon

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, 1 stk eldre vedovn i hallen i sokkeletasjen og en stk nyere vedovn i stuen og sotluke/feieluke. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra feietjenesten. Nærmere undersøkelser anbefales.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

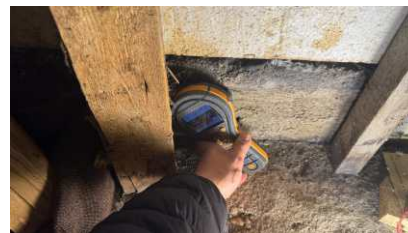
Under terreng i boligen finner man følgende rom: boder, trappekott og bad. Hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur med og uten isopor. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene og kjellergulv, hvor noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Det er registrert noe fuktskader på treverk i trappekott.

TO 3 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftetasje: Malt tretrapp med repos. Malte inntrinn og malt rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje: Malt tett tretrapp med repos. Laminat i inntrinn. Malt rekkverk/håndløper.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



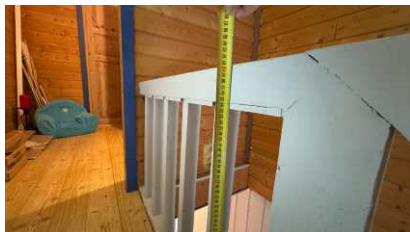
Kontroll av åpninger i rekkverk.



Kontroll av åpninger i opptrinn.



Det er ikke montert rekkverk i nederste del av trappen.



Kontroll av rekkverkshøyde.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og umalte speildører.
Malt slett skyvedør til badet i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Det er registrert noe slitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderommet er oppusset i ca. 2011 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er teknet med fliser og panel.
Himlingen er teknet med himlingsplater.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Gulv er teknet med fliser
Gulvet er konstruert med nedsenk på ca. 4 cm i dusjsonen. Stedvis noe motfall mot dusjsone.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i dusjsonen og like utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Fuger bør skiftes ut.

Nærmere undersøkelser angående forhøyede fuktverdier i dusjsonen anbefales. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Forhøyede fuktverdier ble registrert i dusjsonen.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt forhøyede fuktverdier på gulv og vegger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er målt forhøyede fuktverdier på gulv og vegger i dusjonen.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne av glassbyggerstein med veggmontert blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.

HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktvotesmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Baderommet er oppusset i ca. 2011 i følge tidligere salgsopplysninger. Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med flis og baderomsplater. Himlingen er dekket med mdf himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktnntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtromsplater bør monteres i henhold til leggeanvisning.



Det mangler hjørnelister.



Bunnlist mangler.

SOKKELETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser. Det er målt ca. 32 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluken. Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Skadet fliser bør skiftes.

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.



Det er påvist sprekker i fliser.



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

SOKKELETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

Det er registrert noe ufagmessige arbeider med overflater på badet og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Overvåk tilstanden.



Kontroll av sluk og fuktmåling i dusjsone.



Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

SOKKELETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne av glassbyggerstein med veggmontert blandeatteri og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende dreinsåpning under den innebygde sisternen.

SOKKELETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

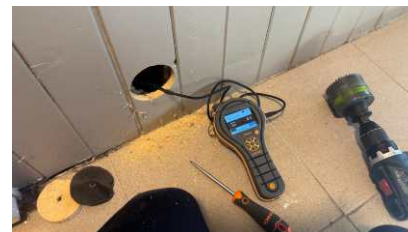
Baderommet har mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8,5.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Vaskerommet er et grovkjellerrom med opplegg for vaskemaskin. Plasts luk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

TO3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom og våtrommet oppfyller ikke krav til våtrom på grunn av manglende membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TO 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur. Rommet er et grovkjellerrom.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat og fliser.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.
Fliser på vegger mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert komfyr og platetopp.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.



Det er noe fuktsvell i skapfronter ved oppvaskmaskinen.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er fliser mellom benkeplate og overskap.
Nedfelt kjøkkenvask og skyllekum med ett-greps blandebatteri.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber og plast.
Innvendig hovedstoppekran montert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekrav av eldre dato uten kuleventil.

Det er registrert bruk av rør i rør system på badet i hovedetasjen, men det er ingen fordelerstokker. Det er usikkerhet hvor vannrørene går over fra kobber til plast.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Utsifting av hovedstoppekrav bør påregnes.

Kostnadsestimat er satt for utsifting av hovedstoppekrav og nærmere undersøkelser

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Hovedstoppekrav av eldre dato uten kuleventil.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utsifting av rør.

1 TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumper av merket LG montert i stuen i hovedetasjen og stue/kjøkken i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Deler av sentralfyringsanlegget står på tekniskrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fyringsanlegg er frakoblet og bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av fyringsanlegg bør påregnes.



Fyringsanlegget er delvis demontert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.

Merke: Basix.

Liter: 167.

Watt: 2000.

Produsert: 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap plassert i teknisk rom.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (el-bil lader)

- 1 stk. fordelerkurser med 40 amp. (underfordeling hybel)

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 20 stk. fordelerkurser med 15 amp.

El-skap plassert i gangen på hybelen.

Automatsikringer.

Overbelastningsvern 60 amp. 3-pol.

- 2 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 11 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Tilstandsrapport

Termostatstyrte varmekabler i gulvet på badene.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 06.05.2025. Det ble avdekket feil i anlegget som vil bli utbedret før salg.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)

Inntak og sikringsskap

3. 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 elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. (arbeider utført som vennetjeneste)
Takstingeniøren har også avdekket flere visuelle avvik under befaringen. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Generell kommentar

Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)

Kursfortegnelsen er ikke i samsvar med antall sikringer (TG2).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type og årstall.
Utvendig fuktsikring av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmursplast er ikke tilfredsstillende flere steder.



Grunnmursplast er ikke tilfredsstillende flere steder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av Betong med sparestein og betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkekanaler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er registrert sprekkekanaler i muren.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som aktsomhetsområde for Jord- og flomskred, snø- og steinskred og skredfarezone (5000-års skred)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vis aktsomhet i perioder med mye nedbør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vannforsyning fra brønn, via private stikkledninger.

Privat avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.
- Vannkvalitet må dokumenteres

TG 2 Septiktank

Septiktank av glassfiber fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på septiktanken. Forventet levetid på septiktanker av glassfiber er ca. 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

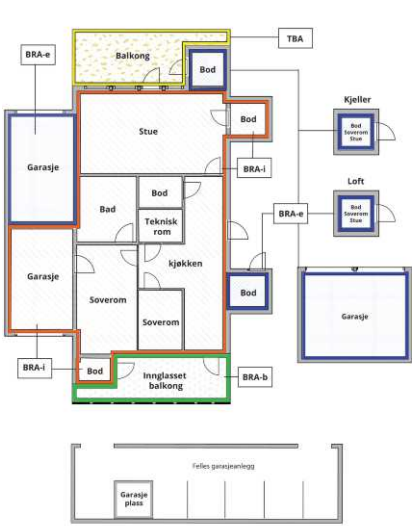
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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 bod
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 branncelleinnndeling

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

Enebolig med integrert garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	99			99	29		99
Loftsetasje	44			44		20	64
Sokkeletasje	89	24		113	30		113
SUM	232	24			59	20	276
SUM BRA	256						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang		
Loftsetasje	Trapperom, Hobbyrom, Uinnredet loft		
Sokkeletasje	Hall m/trapp, Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Bod, Teknisk rom, Bod 2, Vaskerom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.

I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje/kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som disp, benyttes i dag som soverom. (søknadspliktig endring)

Loftsetasje:

- Loftsetasjen har ingen rominndeling på plantegningen. Loftsetasjen er i dag innredet med et hobbyrom og et trapperom/gang, samt en del som er uinnredet. (søknadspliktig endring)

For øvrig er det utført mindre planendringer/rominndeling i sokkeletasjen og hovedetasjen (ikke søknadspliktig).

Anbefaling:

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Installering av el-bil lader i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod/uthus

Arealer

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes likevel at uthuset er bygget noe større enn på tegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for uthuset.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus/lekestue

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje (ikke måleverdig)						4	4
SUM						4	4
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje (ikke måleverdig)		Bod (ikke måleverdig)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger for uthuset.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med integrert garasje.	183	74
Bod/uthus	0	38
Uthus/lekestue	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Daniel Alexander Krokå Bonsaksen	Kunde
	Benedicte Fagerbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	143	13		0	1788.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øverleirveien 33

Hjemmelshaver

Fagerbakk Benedicte, Bonsaksen Daniel
Alexander Krokå

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 3 km øst for Korgen sentrum i Hemnes kommune, på en sidevei (Øverleirveien) mot Leirskardalen. Eiendommen ligger landlig til med nærhet til flere fjell og tuområder. I Korgen finnes skole, barnehager samt de aller fleste og mest nødvendige servicefasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann via brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur-, og friluftsmål).

Om tomten

Eiet tomt på 1788 m2. Tomten er opparbeidet med plen og busker. Gruset innkjørsel.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og betongstein.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebbyggelsen

Bebbyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1972, bygd over 3 plan. Til boligen hører det med et uthus og en lekestue.
Bebbyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Kommuneplan

Kommuneplan for Hemnes (KA Hemnes). Ikrafttredelse 13.06.2006.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvisirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2016

Bygninger på eiendommen

Bod/uthus



Anvendelse

Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på dato på tegninger.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:
Uthus/bod fundamentert på bakken.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende og stående bordkledning.
Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.
Vinduer av tre.
Hjemmelaget labankdører av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, det bemerkes likevel at bygget har vedlikeholdsetterslep.

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

Uthus/lekestue



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår
Kommentar
Byggeåret er ukjent.

Standard
Uthuset holder noe lav standard.

Vedlikehold
Uthuset fremstår som mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Lekestue fundamentert på bakken.
Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert men bør ansees som et rivningsobjekt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	10	Nei
Fra Infoland	12.05.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	39	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	08.05.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	5	Ja
Energiattest	12.05.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Rekvirent/eier	08.05.2025	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått	26	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 06.05.2025
Kontrollør: Inge Øygård
Anleggsnummer: 3670012-001

Saksnummer: 109817
PIN-kode: 0559

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: 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 målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

BONSAKSEN DANIEL ALEXANDER
KROKÅ
Øverleirveien 33

8646 KORGEN

Forhåndsvarsel

Det lokale eltilsyn (DLE) gjennomførte en kontroll av ditt elektriske anlegg i Øverleirveien den 06.05.2025. Det ble under kontrollen funnet feil på det elektriske anlegget, disse er dokumentert i vedlagt tilsynsrapport.

El-tilsynsloven § 2 sier at elektriske anlegg ikke skal være til fare for liv, helse eller materielle verdier. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) inneholder grunnleggende sikkerhetskrav til det elektriske anlegget, DLE mener at disse kravene ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

Med bakgrunn i de feil som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagt tilsynsrapport. Dersom et vedtak blir fattet vil det samtidig bli satt en frist for når feilene må være rettet.

Du har rett til å uttale deg i sakens anledning. Denne retten fremkommer i Forvaltningslovens §16. Dersom du er uenig i det som står i tilsynsrapporten eller har andre kommentarer sendes disse til inge.oygard@linea.no innen **10.06.2025**.

Dersom du ikke benytter deg av retten til å uttale deg, vil DLE legge til grunn de opplysninger som står i tilsynsrapporten i den videre saksbehandlingen.

Mottar vi dokumentasjon på at feilene allerede er utbedret, vil dette anses som en kommentar til dette forhåndsvarselet og betyr at saken kan bli avsluttet. Utbedringsarbeidet og dokumentasjonen av dette må gjøres av en registrert elvirksomhet.

Kontrollen ble utført med bakgrunn i el-tilsynsloven § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, denne retten er gitt i forvaltningslovens §§ 18- 19.

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Inge Øygård
Tilsyningeniør
inge.oygard@linea.no

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

Org.nr.: 917 424 799

Side 1 av 1



LINEA

Returadresse: Det Lokale Eltilsyn Linea Mosjøen
Industriveien 7 8657 MOSJØEN

BONSAKSEN DANIEL ALEXANDER KROKÅ Øverleirveien 33
8646 KORGEN

Anleggsnummer: 3670012-001	Saksnummer: 109817
Målernummer: 6970631406000404	PIN-kode 0559
Kontrolldato: 06.05.2025	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse: Bolit Øverleirveien 8646 KORGEN

Kontrollert av: Inge Øygård	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: inge.oeygard@linea.no
---------------------------------------	-------------------------------------	---

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

TILSYNSRAPPORT

1 Sikringsskap

Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 12
- i sikringsskap, - i underfordeling sokkel - i forbindelse med lading/tilkoblingspunkt for bil
- samsvarserklæring, - rapport fra sluttkontroll, - rapport fra risikovurdering.

NB: Fant noe på boligmappa, men den var mangelfull. Mye info som manglet.

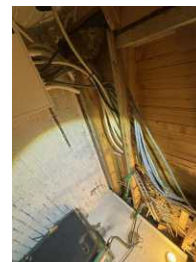


2 Bod tak v/sikringsskap/VVB.

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.
Dette gjelder K-rør. Aktuelle rør må festes for å unngå fare for slitasje/ødeleggelse, samt mekaniske påkjenninger som mogså kan svekke koblinger inne i veggbokser. Utjevningsforbindelse til vannrør må festes bedre.



LINEA



3 Garasje

Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm. Jf. fel § 22
Vegglampe hadde skadet/ ikke kuppel/ skjerm. Denne lysarmaturen er ikke godkjent av produsent uten skjerm.
Brytere må også vedlikeholdes.



4 Garasje

Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm. Jf. fel § 22
Vegglampe er skadet og må kobles fra.



5 Utvendig Hage

Anlegget var ikke tilpasset forventede ytre påvirkninger. Jf. fel § 28
Flere kabler ligger utsatt til og er ikke beskyttet mot mekaniske påkjenninger.
NB: Jordspyd bør også slås lengre ned i bakken for å få bedre jording.



ANBEFALING

- 6 Varmtvannsbeholder
I kjeller

Anbefaling, varmtvannsbereder over støpsel:
DLE har registrert at varmtvannsbereder i ditt anlegg er tilkoblet ved hjelp av støpsel plugget i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. Det anbefales fast tilkobling av varmtvannsberedere med effekt over 1500W for å unngå fare for varmgang og brann. DLE anbefaler at du får en registrert elvirksomhet til å koble tanken fast til en egnet bryter.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:
<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/for-bedrifter/elsikkerhet-for-rorleggere/#varmtvannsberedere>



- 7 Underfordeling
Garasje

Oppgradering av tavle:
- Skap med patronsikringer er ofte utsatt for varmgang og berøringsfare. Gamle sikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere. Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet. Det anbefales å vurdere oppgradering av tavle i samråd med registrert elvirksomhet.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:
<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/sikringsskap/>



- 8 Kjøkken
I sokkel, 1. Etasje

Komfyrvakt:

Komfyrrbrann er hjemmets desidert største brannkilde i følge statistikk fra DSB, og komfyrrbranner skyldes i hovedsak tørrkoking. Ved tørrkoking utvikles røykgasser som blant annet inneholder giftig karbonmonoksid, som kan føre til kullsforgiftning, og i verste fall dødsfall. En komfyrvakt kobler fra strømtilførselen automatisk dersom det skjer tørrkoking eller andre tilfeller av overoppheting. Vil med bakgrunn i dette anbefale eier/bruker å installere komfyrvakt.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:
<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/elektrisk-utstyr/hvitevarer/#bruk-komfyrvakt>



ELVIRKSOMHET:

Dato Underskrift montør

Dato Stempel og underskrift elvirksomhet

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.

DET LOKALE ELTILSYN:

06.05.2025 Dokumentet er elektronisk godkjent av Inge Øygård og krever ikke signatur

Dato Underskrift DLE



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	Benedicte Fagerbakk
	Daniel Alexander Krokå Bonsaksen

Boligen	- Boligen ble kjøpt 2016 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
---------	---

Øverleirveien 33
8646 Korgen
1832-143/13/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Noe dårlig fuger på gulv i dusj 2.etg. Sprekk i flis bad 1.etg

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• 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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjsett i bad 2.etg. Byttet toalett 2. etg

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Oppgitt av tidligere eier at badene var oppusset av ufaglærte. Usikker på nøyaktig dato /årstall. Har ikke sett noe dokumentasjon på dette.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Det har vært og er noe lekkasje i garasje tak og vegger. Vegg mot garasje på vaskerom og bod har hatt problemer med fukt inntrengning, takrenne er ikke koblet på drenering.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt takpapp/asfaltundertak og behandlet med takmasse før terrasse ble lagt. Merkbar bedring i fuktinntrengning.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: slammet vegger både på innside og utside for å forsøke å få mindre fukt.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vifte for å få ut fukt på vaskerom.



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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Polarbygg AS

Beskrivelse av arbeidet: - Byttet bordkledning og etterisolert 10 cm rundt hele, 20cm på bakvegg 2.etg. - Alle vinduer ble byttet i 2.etg foruten om 2 vindu på soverom og kjøkken. - Tak ble byttet og forsterket med tykkere lekter, og det ble lagt undertak. - Bygd ut ca 7m2 i stue og montert verandadør.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Reparert puss på mur flere steder.

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

Vinduer i 1.etg er gamle og kan være vanskelig å åpne/lukke

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Revet fliser, lagt asfaltapp og bygd terrasse over garasjetak.

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

• Ja

Terrasse på bakkenivå står på jordspyd og ikke slått langt nok ned. Kan bevege seg litt i framkant. Murpuss er noe dårlig flere steder. Noe sprekker/løs puss i pipe 1.etg og i vegg mot tekniskrom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Ja



Noe vanninntrengning i bakkant av garasje og mot bod. Taknedløp er ikke koblet på drenering og kan være årsak. Vannansamling på samme sted som muligens har samme årsak.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• 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

Fuktinntrengning i vegg på bod og vaskerom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Slamming av vegger med Heydi waterproof.

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?

• Ja

Fuktinntrengning i vegg på bod og vaskerom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Revet bort vegg for å se omfang og få kontroll på hva som er bak isopor.

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

• Ja

Det ble funnet 3 mus på kaldloft i bygningsperioden høsten 2018.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Polarbygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert musebånd av snekkere

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: skum m/stålull i 2 steder for ytterligere hindre videre inntrengning. Det har i etterkant vært satt opp 5 musefeller som har stått på kaldloft uten å funnet flere.

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?:** 2020

Firmanavn: Hemnes kommune

Beskrivelse av arbeidet: Hemnes kommune ødela toppen av septiktanken med kantklipper. Var og satt på en betongring M/lokk over. Denne ringen siger noe og burde utbedres.

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

Det har ved en kort periode i 2019 vært svært lite vann i brønn etter en tørkeperiode uten nedbør. Dette har ikke vært ett problem før eller etter som vi har opplevd.

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

• **Ja**

Utedel på en av varmepumpene lager noe ulyd. Varmepumpe i 1.etg har noen ganger vist feilmelding og mangler en plate i front. Vifte på bad 1.etg kan lage noe rar lyd.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?:** 2018

Firmanavn: Haaland AS

Beskrivelse av arbeidet: Demontert/Montert pumper ifbm bordkledningbytte.



Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Sentralfyr forsøkt demontert, kun deler er plukket bort.

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

• **Ja**

Noen små sprekker i mur eller puss/maling.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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: Fjernet peis i 2.etg og satt inn ny vedovn og flislagt pipe.

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?

• **Ja**

Det har tidligere vært jordfeil på bad 1.etg, utelys, og garasje. Generelt dårlig el-anlegg ved overtakelse i 2016. Noen feil ble avdekket på el kontroll 2025.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Haaland AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt sikringsskap og flyttet inntakskabel og måler til det nye. Nytt el-anlegg stue og gang 2.etg, soverom, loft, barnerom.

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: Haaland AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt sikringsskap og flyttet inntakskabel og måler til det nye. Nytt el-anlegg stue og gang 2.etg, soverom, loft, barnerom.



2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: Haaland AS
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
Beskrivelse av arbeidet: Div elarbeid under oppussing i 1.etg, vennetjeneste privat. Montert downlights

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**

Utbygd i 2018 av polarbygg. Fasadeendring ble sendt til kommune.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Fasadeendring

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?
• **Ja**

1.etg har en utleiedel/hybel, denne er åpnet opp for å få ett bedre inngangsparti. Kan enkelt gjenopprettes ved å sette opp en vegg.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



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

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

Det skal finnes tilstandsvurdering etter salg i 2016.

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Garasje har som tidligere nevnt noe problemer med fukt/vann. Uthus er i generell dårlig forfatning.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
Beskrivelse av arbeidet: Gravd fiber med egeninnsats via villmarksnett.

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

Lekestue burde rives.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• Ja

Garasjegulv er sprukket og dårlig.
Noe uklart hvor tomtegrenser går nøyaktig.



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.

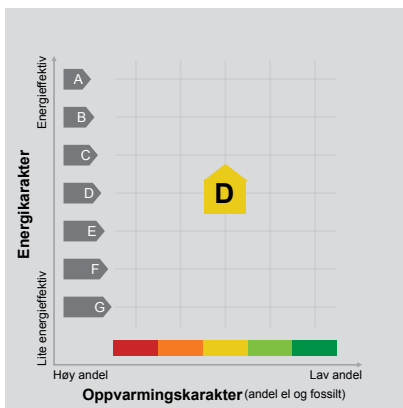
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

ENERGIATTEST



Adresse	Øverleirveien 33
Postnummer	8646
Sted	KORGEN
Kommunenavn	Hemnes
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11129609
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118977
Dato	12.05.2025



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 innnetemperaturen

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)

- Montering tetningslister

- Slå el.apparater helt av

- Bruk varmtvann fornuftig

- Tiltak utendørs

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1972
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 256
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

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/>.

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

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

På www.enova.no/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: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 iff. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiennier om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

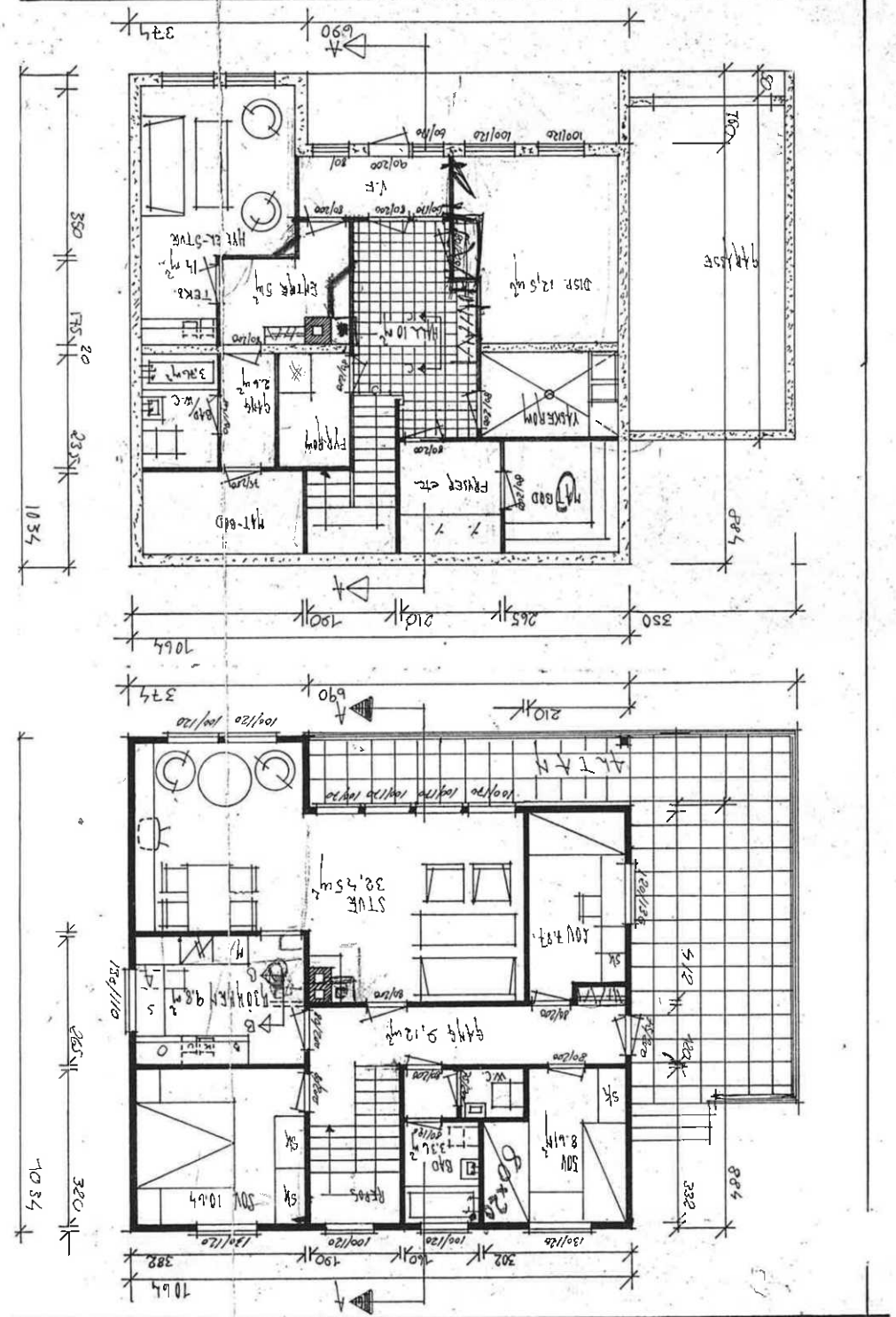
Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

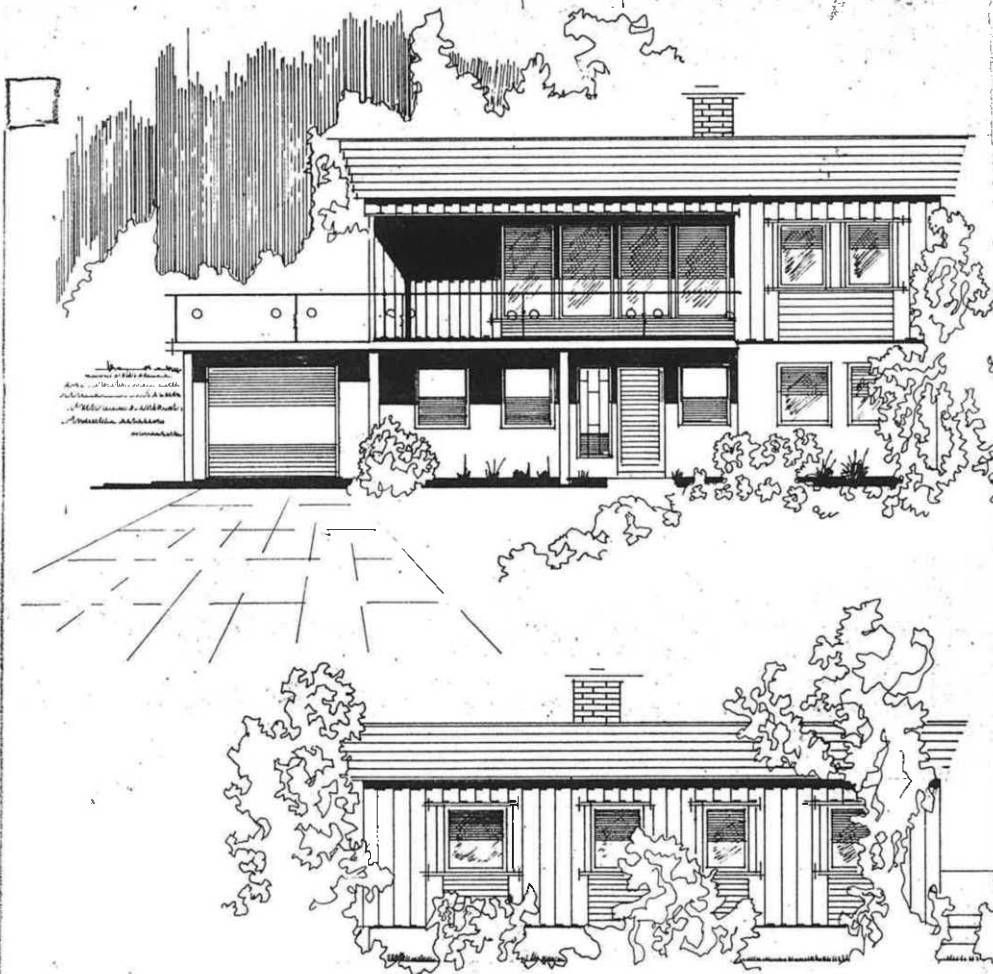
EKSISTERENDE BOLIG
 Eier: Hjalmar Tverå
 PLAN - SM. FAS.

HELVING & CHIPSVESEN
 JACOB A. ROKVOLD
 33185 0 1100
 143/13

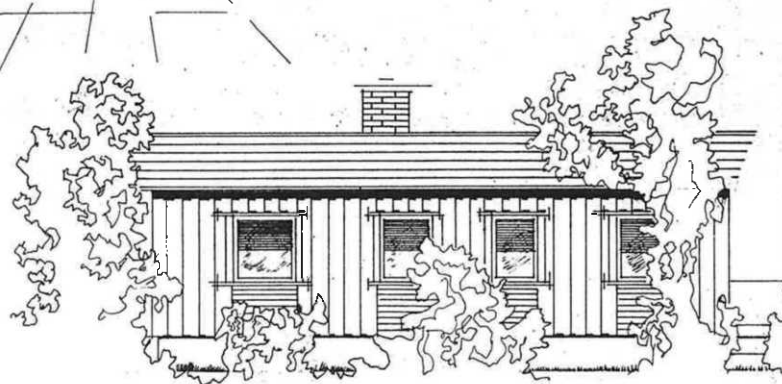
1:100



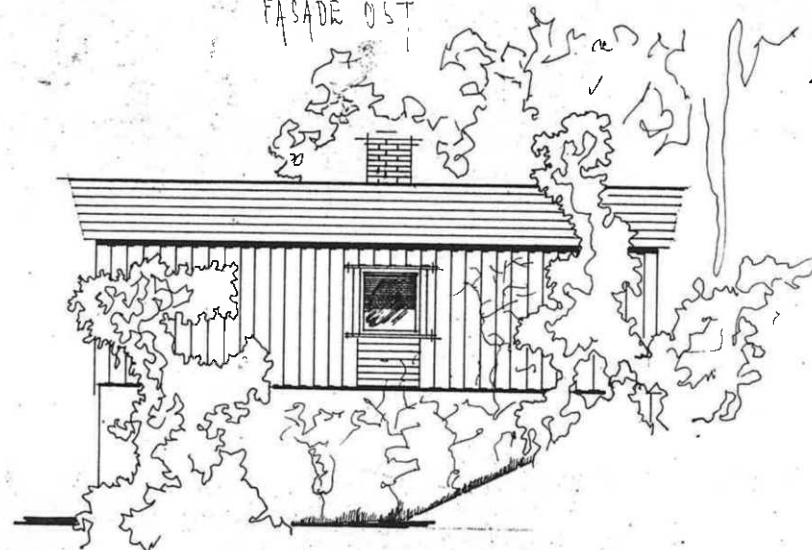
FASADE SYD



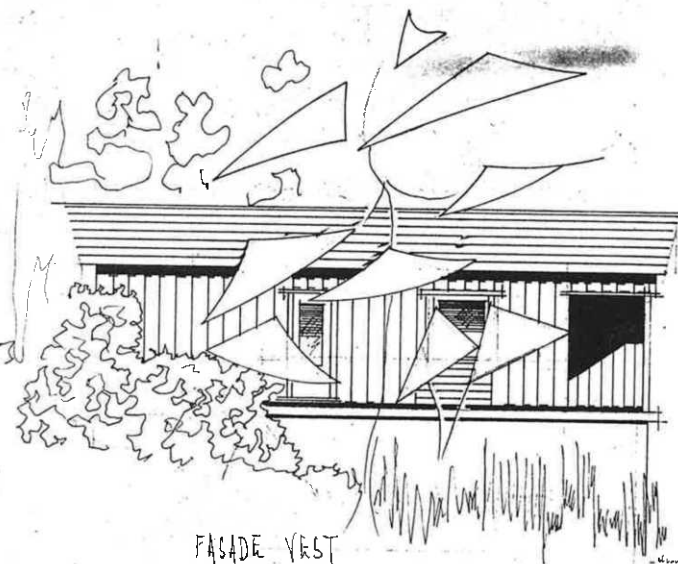
FASADE NORD



FASADE ÖST



FASADE VEST



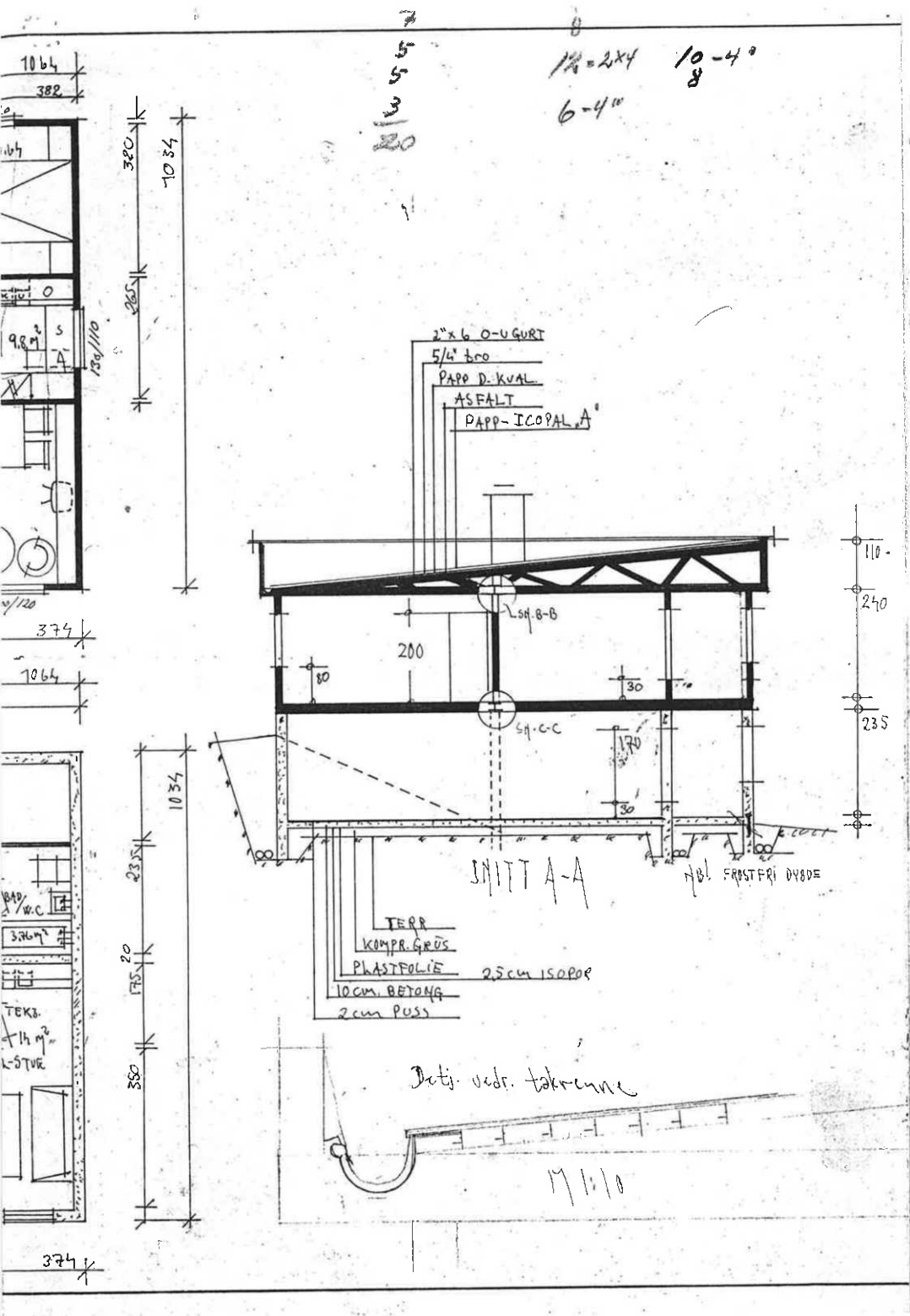
ENEBOLIG I TRÄ FÖR HJALMAR TVERÅ, KÖRGEN

PLAN-SNITT-FASADER M 1:100 - DETALJ M 1:10

Hemmarbergsgat, den 15.5-79
Tegn. H. J. Jönsson

015

(circa 194.7 + 19.6 m²)

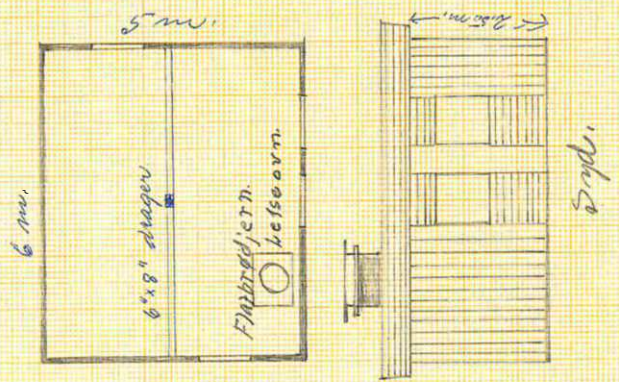


60

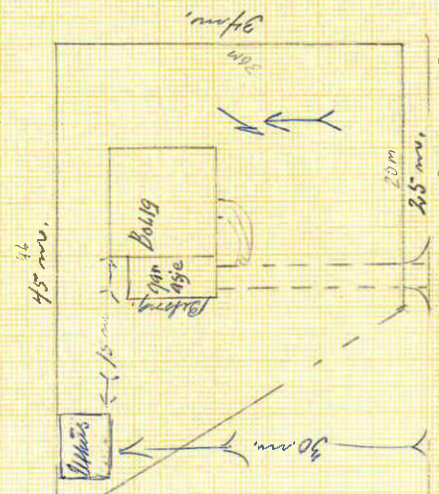
Stendere av 3x3" lags.
 Buller, Raft av 3x4" boks. godt puttet til fundam. ment.
 (Bredning 1" i hvert
 av 2x8"

Fundament

10cm. Betongplate-ar merr på 1/2 m. sandunderlag.



Vest.



Vindingsplan
 Gårdsplan

Komunal vei.

Vestas for Hjemmet.
 Plan. Smith, fasadet.
 August 1974

Bygging og takkonstruksjon samme informasjon som på bolig.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 143, Bruksnr 13	Kommune:	1832 Hemnes
Adresse:		Grunnkrets:	206 Leirskardalen
Veiadresse:	Øverleirveien 33, gatenr 4039	Valgkrets:	1 Korgen
Oppdatert:	07.11.2018	Kirkesogn:	10030502 Korgen

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Henget	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.10.1970	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 788,1 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Arbeidssted	Gnr 143/3- Øverleiren i Hemnes.
Arbeids art	Bolighus.
Bygningens art	Bolighus.
Byggherre	Byggherre Iverk.
Byggemeldt	"
Ansvarshavende	"

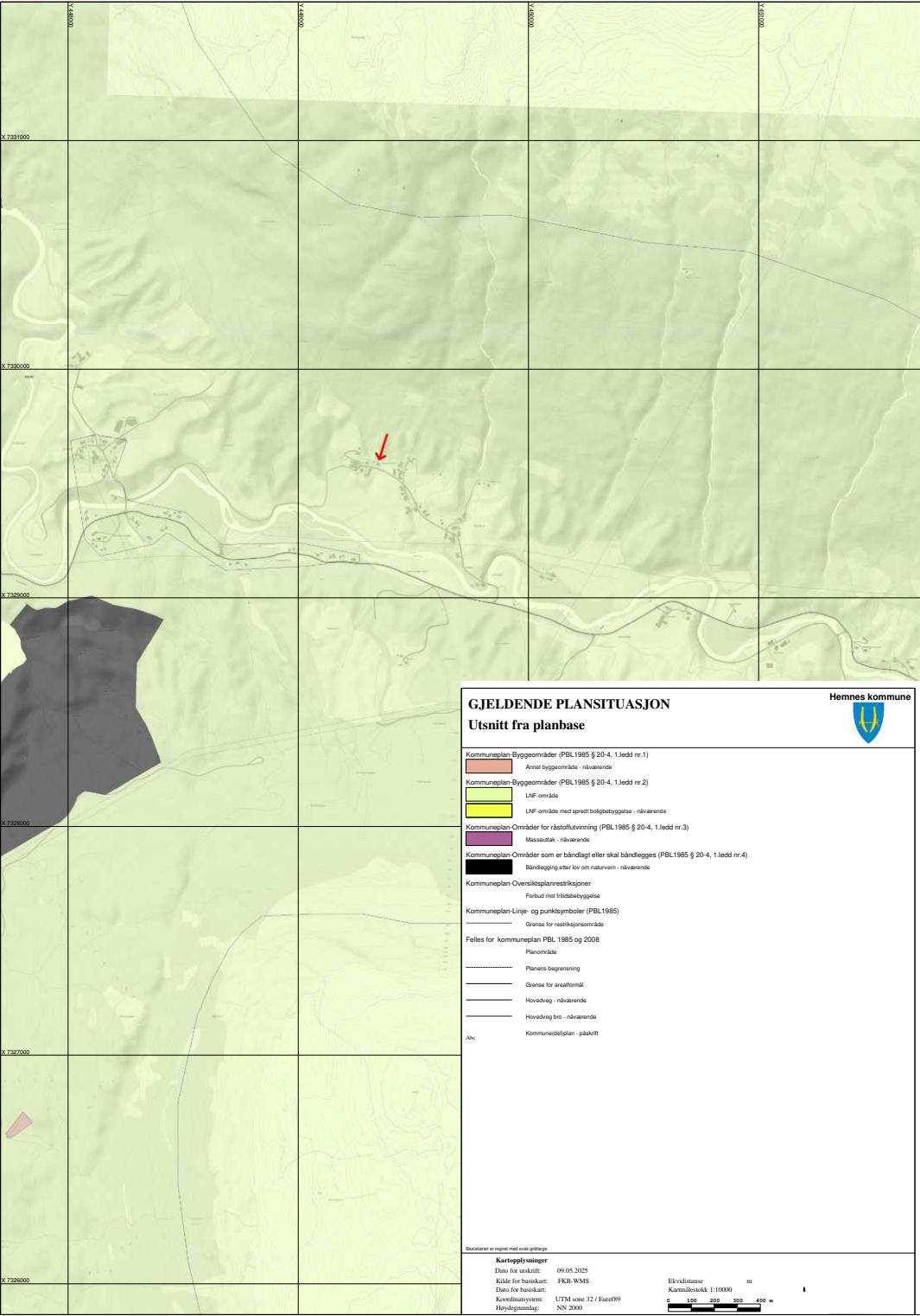
Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

den 21. 6. 72

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil.									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC	
Øverleirveien 33		U0101	Bolig	90,0	Kjøkken				
Øverleirveien 33		H0101	Bolig	158,0	Kjøkken				
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Bolig	Bebygd areal:			Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		248,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:			Ferdigattest:			
Oppvarming:		Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:		248,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Privat kloakk	Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:		Privat innlagt				Antall boliger:		2	
Bygningsnr:		11129609				Antall etasjer:		3	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		114,0		114,0				
H01	1		100,0		100,0		7,0		7,0
H02			34,0		34,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring	Bebygd areal:			Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:			Igangset.till.:			
Energikilde:			BRA annet:		18,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:		18,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			
Bygningsnr:		188248098				Antall etasjer:		1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,0	18,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring	Bebygd areal:			Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:			Igangset.till.:			
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:			Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			
Bygningsnr:		188277640				Antall etasjer:			
Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									





ØVERLEIRVEIEN 33

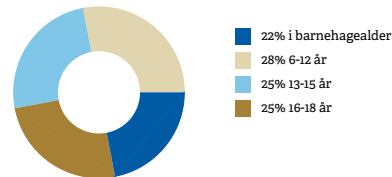
OFFENTLIG TRANSPORT

Circle K Korgen Linje 311	5 min 3.2 km
Bjerka stasjon Linje F7	12 min 11.7 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	54 min

SKOLER

Korgen sentralskole (1-10 kl.) 197 elever, 15 klasser	8 min 4.5 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	42 min 49.3 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølån 1420 elever, 76 klasser	47 min 44.6 km

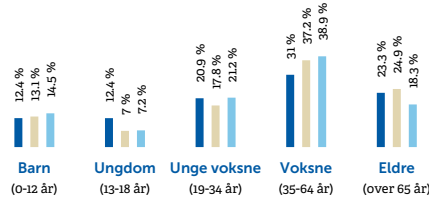
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Leirskardalen	130	74
Kommune: Hemnes	4 420	2 348
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

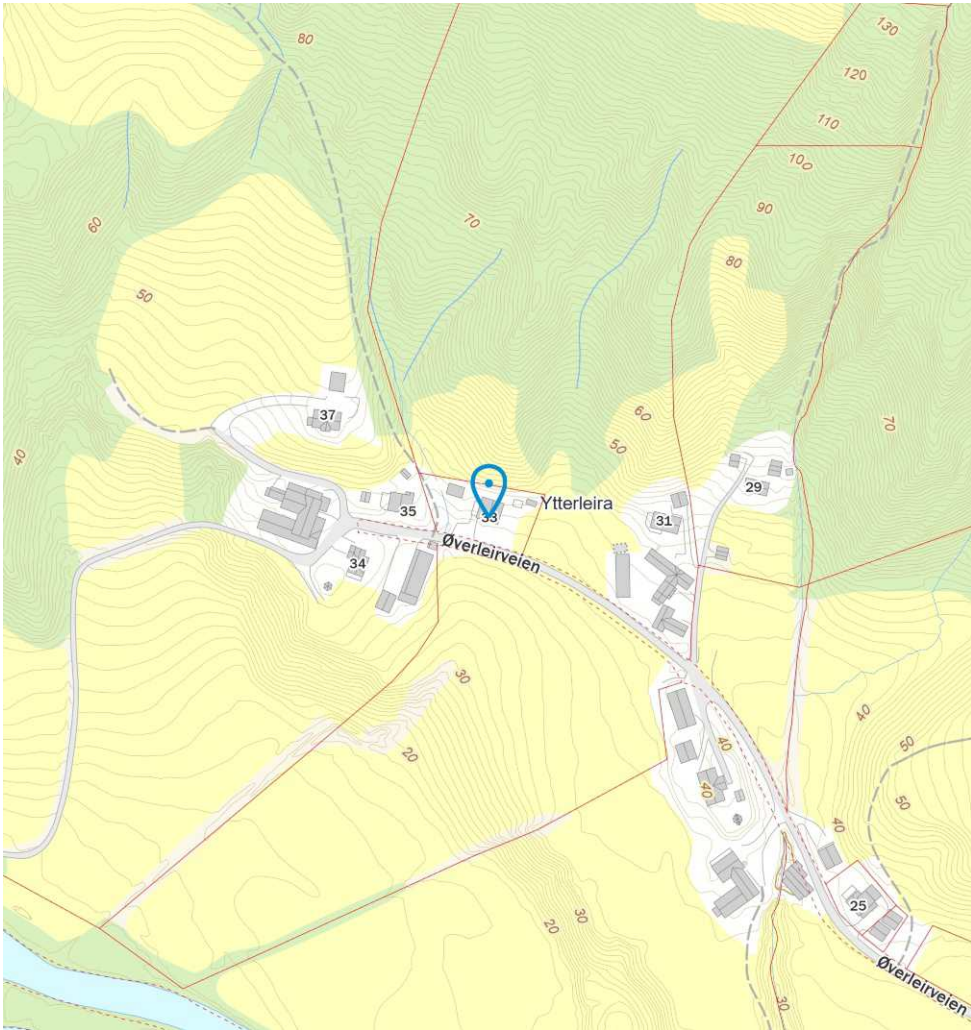
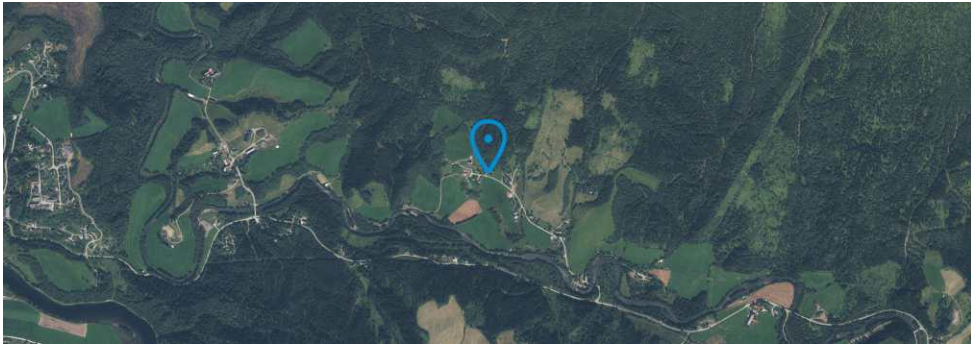
Korgen Nye barnehage (1-5 år) 76 barn	8 min 4.4 km
Bjerka barnehage (1-5 år) 34 barn	13 min 12 km
Finneidfjord barnehage (1-5 år) 18 barn	17 min 17 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Korgen Post i butikk, PostNord	5 min 3.3 km
Coop Prix Bjerka Post i butikk, PostNord	13 min 12.1 km

SPORT

Korgen stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 4.5 km
Bjerka Ballspill, friidrett	13 min 11.9 km



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi unner ingen å stå alene

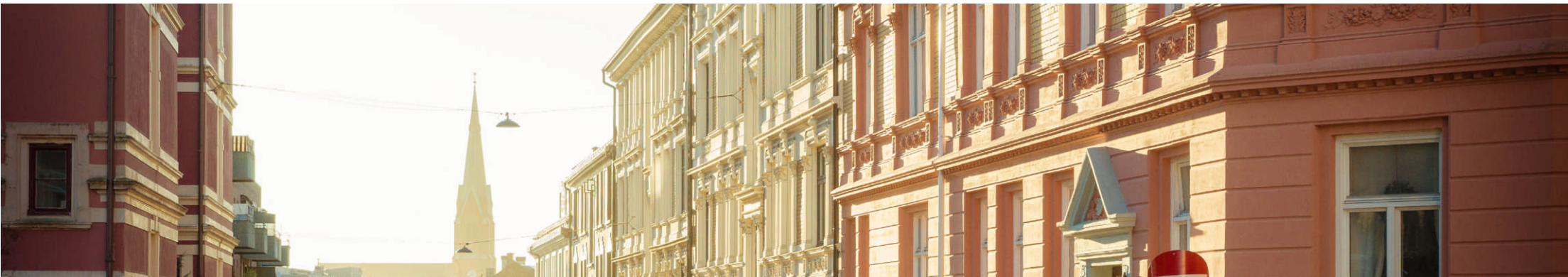
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

Velkommen til visning - husk å meld deg på



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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 budgivning

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250080 / Thomas Nygaard, tlf. 901 49 125

Øverleirveien 33, 8646 Korgen.

Gnr. 143, Bnr. 13, Hemnes 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: 87250080
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.05.2025

Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 Mo i Rana