



Moskenesveien 393, 8390 REINE



Advokathuset Lofoten
Pb 703, N-8301 Svolvær
www.advokatlofoten.no



Eiendom på Reine i Lofoten

Bolig over 2 plan i kystværet Reine. Her er du i den ytre delen av Lofoten og er omringet av hav og fjell.

NØKKELINFORMASJON

Prisantydning	kr	2.200.000
Omkostninger	kr	56.000
Totalpris inkl. omk.	kr	2.256.000
BRA		132 m ²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 337 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Selveier
Byggeår		1954
Energimerking		G, Rød

INNHOLD

Informasjon om eiendommen	5
Andre opplysninger	14
Bilder	20
Diverse vedlegg	36

Informasjon om eiendommen

ADRESSE

Moskenesveien 393, 8390 Reine

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 13, bnr. 127 i Moskenes kommune.

PRIS

Prisantydning	kr	2.200.000
Omkostninger		
Dokumentavgift til staten 2,5% av kjøpesum	kr	55.000
Tinglysningsgebyr skjøte	kr	500
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument	kr	500
Totalpris inkl. omk.	kr	2.256.000

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

ANDRE FASTE KOSTNADER

Årlig gebyr renovasjon kr 5.392,- fordelt på 2 terminer pr. år.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12.193,- pr. år 2024. Det er 4 terminer i året.

I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

AREAL

Bruksareal: 132 kvm, BRA-i: 132 kvm

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Arealer og fordeling pr. etasje:

Totalt BRA 132 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 132 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 40 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

AREAL PR. ETASJE

BRA-i:

Kjeller ca. 22 m² og omfatter vaskerom, gang, bod og bod 2.

1.etasje ca. 52 m² og omfatter Entrè, hall m/trapp, kjøkken, stue, toalettrom og trapperom.

Loft ca. 48 m² og omfatter soverom, soverom 2, soverom 3, bad og gang.

Kvist: ca 10 m² og omfatter en bod.

Kommentar:

1.89 til 1.95 meter takhøyde i kjeller. Gang og 1 av bodene er under 1.90, derfor tatt med i AHL. I forrige takst ble det anført 1 soverom nede. Brukes kun som bod i dag, derfor satt opp som bod i romfordeling. Kvist tatt med da det er tilkomst via nedfellbar trapp.

STANDARD

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

TG 3, Store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon sør:

Fasade-kledning har liggende bordkledning.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen og råteskadet trekledning må skiftes ut.

Dører:

Råteskadet balkongdør i tre på loft.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe. Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. Det må påregnes å sette ned nytt rør i piperør pga. alder på pipe.

Våtrom-loft-bad:

Belegg på gulvet med opprett. Malt tapet på vegger. Himlingsplater taktekke.

Baderomsinredning med servant, gulvmontert klosett og dusjkabinett. Stråleovn på vegg.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mm. må dokumenteres.

Kjeller- vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Malte plater på vegger.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen tettesjikt på badet.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.

Samsvarserklæring foreligger ikke.

Forstøtningsmurer:

Mot Europaveien. Betong og naturstein.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut fra dagens krav.

Lokal utbedring må utføres.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Utvendige vann-og avløpsledinger:

Utvendige avløpsrør antas å være av keramiske rør.

Utvendige vannledninger av plast.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige vannledninger.

Kombinasjon av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystem tilsier at utskiftinger må påregnes. Gjelder spesielt utvendige avløpsrør.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløpsrør i plast. Tilbygg har lakkert aluminium.

Takrenner har punktvis lekkasjer. Nye renner og nedløp må monteres.

Veggkonstruksjon:

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Takkonstruksjon/loft:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Vindskibord av tre.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Spredte råteskader på vindskier.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes at enkelte vinduer må byttes ut.

Vinduer loft sør:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør. Begynnende oppsvulming pga. fuktopptrekk i nedkant av dørblad. Dørblad/dør står for utskifting.

Balkonger-terrasser og rom under balkonger:

Altan og balkong oppført i impregnerte trematerialer. Montert rekkverk. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ufagmessig utførelse av underliggende tetting for vann. Dels også for selve altanen.

Balkong mot nord:

Balkong/terrasse over entre/toalettrom. Tekket med papp. Montert rekkverk.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Utvendige trapper:

Utvendig trapp av tre. Lagt over eldre betongtrapp. Betong har mye frostsprengning og synlig armering.

Andre utvendige forhold:

En del rustspreng og løs betong i betongskille mot inngangsparti og over kjellerdør.

Innvendig-overflater:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. De fleste overflater skiftet ut etter 2005, ref. tidligere takst.

Enkelte overflater er noe slitt.

Etasjeskille– gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en legde på 2 meter. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Radon:

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

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom under terreng:

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Det er påvist indikasjoner på noe fukt gjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Vannledninger:

Vannrør av plastbelagte kobberrør (cutlex).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Eldre dato. Det er ikke påvist tilfredstillende el-kobling av varmvannstank iht. gjeldene forskrift. Det er påvist at varmvannstanken er over 20 år.

Drenering:

Drenering med synlig knotteplast over terreng. Antas nyere dato. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ukjent byggrunn. Det opplyses til taks mannen at drenering er skiftet av tidligere eier.

TOMT

Gnr. 13 Bnr. 127 i Moskenes kommune.

Eiendommen er på ca. 337 m² beregnet areal.

Ved senere oppmåling akseptererkjøper arealavvik.

Eiendommen har luftig beliggenhet. Tomten er dels opparbeidet med plen og hagegjerde.

DIVERSE

Åpent elektrisk anlegg med automatsikringer av nyere årgang.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt til på Andøya– litt før selve Reine, i et område bestående av bolig– og næringseiendommer. Reine er et av Lofotens mest kjente og besøkte fiskevær.

Reina har blant annet dagligvareforretning, kiosk og bensinstasjon. Avstand til Moskenes med fergeforbindelse til Bodø er ca. 3-4 km. Til Leknes lufthavn er det ca. 60 km. Barne– og ungdomsskole ligger på Sørvangen.

ADKOMST

Adkomst via gangvei/trapp fra Europavei 10.

Opplyses ved befaring at tidligere eier skal ha søkt om å få innkjøring til boligen via Valen, veien som går ovenfor bygningen.

PARKERING

Parkering for bil på andre siden av veien ved/i garasje (leid plass). Man må krysse Europa-veien. Mye trafikk, spesielt sommerstid.

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og medhjelper har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

OPPVARMING

Elektrisk

Fyringsovn (fyringsforbud i følge takstmann)

REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næringseiendom.

VEL, VANN OG AVLØP

Adkomst via gangvei/trapp fra Europavei 10.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommens avløp antas å gå rett ut i sjø.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Som primærbolig: kr. 454.833

Som sekundærbolig kr. 1.819.333

Verdien er beregnet hos skatteetaten.

OM VARIG INNREDNING OG FASTMONTERT UTSTYR

Varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen og som befinner seg på eiendommen følger med i salget. Innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med ved eiendomssalg, følger bare med i den utstrekning dette befinner seg på eiendommen

ANDRE OPPLYSNINGER

OVERTAKELSE

Etter loven 3 måneder etter at bud er forelagt tingretten, men det kan også være mulighet for tidligere overtakelse.

DIVERSE

Forholdene både innvendig og utvendig kan avvike fra bildene.

Det anbefales at interessenter besiktiger eiendommen nøye før budgivning, og gjerne med bygningsteknisk fagkyndig.

Eiendommen vil ikke bli ryddet eller rengjort før overtakelse. Kjøper må derfor påregne ansvar for deponering av etterlatt løsøre og rengjøring.

HEFTELSE

Eiendommen selges fri for ordinære pengeheftelser.

1983/3009-2/77 tinglyst 22.06.1983 Rettigheter iflg. skjøte. Vedlagt salgsoppgave.

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakk-ledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter, Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg og kan ikke slettes.

FORKJØPSRETT

Det er tinglyst forkjøpsrett til eiendommen. Rettighetshaver har i henhold til klausulen forkjøpsrett etter lovlig skjønn, se vedlagte tinglyste dokument. Det antas at løsningssummen må avklares ved en egen prosess dersom forkjøpsretten gjøres gjeldene. Medhjelper har ingen andre holdepunkter enn at man har ment omsetningsverdi. Forkjøpsretten utløses når kjennelsen om stadfestelse er rettskraftig. En forkjøpsrett som gjøres gjeldende er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter etter tvangssalget. At forkjøpsretten gjøres gjeldende, får ingen betydning for forholdet mellom på den ene siden tvangssalgskjøperen og på den andre siden partene, rettighetshaverne og namsmyndigheten. Kjøperen må oppfylle salgsavtalen som om forkjøpsretten ikke var gjort gjeldende. Se tvangsfullbyrdelseslovens § 11-23.

SALGSBETINGELSER

Eiendommen selges på oppdrag for Salten og Lofoten tingrett.

Det anbefales at interessenter besiktiger eiendommen nøye før budgivning, og gjerne med bygningsteknisk fagkyndig.

LOV OM HVITVASKING

Eiendomsmegleren er fra 01.01.2004 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

KONSESJON

Eiendommen er registrert som boligeiendom og kan overtas konsesjonsfritt. Det må søkes om bruksendring dersom eiendommen ikke skal benyttes som helårsbolig. Tillatelse til bruksendring er kjøpers risiko.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Det er ikke tegnet eierskifteforsikring.

VISNING

Etter avtale med medhjelper.

BUDGIVNING

Det gjelder særlige regler for budgivning ved tvangssalg, se øvrig informasjon i salgsoppgaven med tillegg.

VEDERLAG TIL MEDHJELPER

Medhjelpers vederlag er provisjonsbasert ihht. tvangsfullbyrdelsesloven med forskrift og dekkes av kjøpesummen

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

MARKEDSFØRINGEN

Det vil normalt ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at denne tvangsselges, men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har megleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmeistring. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

FEIL OG MANGLER

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg, med mindre annet fremgår. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

A) eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller

B) medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller

C) eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

BUDGIVNING

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til namsretten fortløpende, men avventer dette inntil et bud som antas å innebære markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten. Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be namsretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til namsretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av namsretten. F eks kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når namsretten har akseptert et bud, har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avses.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet som er kontraktsdokumentet.

SAKSØKTES FRAFLYTTING

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hens husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen.

Begjæring må sendes namsmannen i det distrikt eiendommen er.

SKJØTE/ADKOMSTDOKUMENTER

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til her finnes i kap 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

MEDHJELPER

Arve Haakstad, Advokat Arve Haakstad AS

Telefon: 76 07 44 00

Epost: hambre@advokatlofoten.no

Alle henvendelser vedrørende salget skal rettes til advokat Arve Haakstad

Salgsoppgaven er basert på vedlagte takst, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder



































Tilstandsrapport

 Enebolig

 Moskenesveien 393, 8390 REINE

 MOSKENES kommune

 gnr. 13, bnr. 127

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 12.06.2024

Rapportdato: 19.06.2024

Oppdragsnr.: 13987-34149

Referansenummer: JH9325

Autorisert foretak: Takstmo AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonas Aksmo

Vår ref: Jonas







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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmo As

Vi takserer i hele Lofoten: Vi verdsetter din eiendom – Punktlig, raskt og hyggelig.

Takstmo AS sitter i takstfelleskap med NordpåTakst AS. Vi har kontor på Leknes, 2. etasje i Elvegårdsveien 5. Besøk gjerne vår hjemmeside: www.nordpatakst.no

NordpåTakst er et takstfelleskap bestående av tre takstmenn. Vi har bred erfaring som som byggmestere og murmester, alle sertifiserte takstmenn hos Norsk Takst.

Vi tar alle typer oppdrag i hele Lofoten.



Rapportansvarlig

Jonas Aksmo

Jonas Aksmo

Uavhengig Takstingeniør

jonas@nordpatakst.no

901 77 250



NORDPÅ TAKST

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har behov for en del modernisering og vedlikehold. Spesielt badet i 2. etasjen står for renovering. Utvendig så må vegg mot sør renoveres pga. mye råteskader i kledning. Enkelte vinduer i boligen må skiftes. Balkongdør mot nord står for skifte, samme med inngangsdør. Nærmere sjekk av el. anlegg, sjekk av utvendige avløpsrør, pipe må rehabiliteres, ny bereder bør monteres. Se nærmere lenger ned, i detaljert rapport.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløpsrør i plast. Tilbygg har i lakkert aluminium.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen nyere. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malte balkongdør i tre. PVC kjellerdør.

Altan og balkong oppført i impregnerte trematerialer. Montert rekkverk. Balkong/terrasse over entre/toalettrom. Tekket med papp. Montert rekkverk. Utvendig trapp av tre. Lagt over eldre betongtrapp. En del rustspreng og løs betong i betongskille mot inngangsparti og over kjellerdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonperre. Boligen har mursteinspipe. Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Malte plater på vegger.

Bad

Belegg på gulvet med opprett. Malt tapet vegger. Himlingsplater taktekke. Baderomsinnredning med servant, gulvmontert klosett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvmontert klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plastbelagte kobberør (cutlex)
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmefolie i 1. etasje, foruten toalettrom. Ellers oppvarming med panelovner.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Eldre dato.
I hovedsak åpent el. anlegg.
Nyere sikringskapp med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering med synlig knotteplast over terreng.
Antas nyere dato.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Mot Europaveien. Betong og naturstein.
Utvendige avløpsrør antas å være av keramiske rør.
Utvendige vannledninger er av plast.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

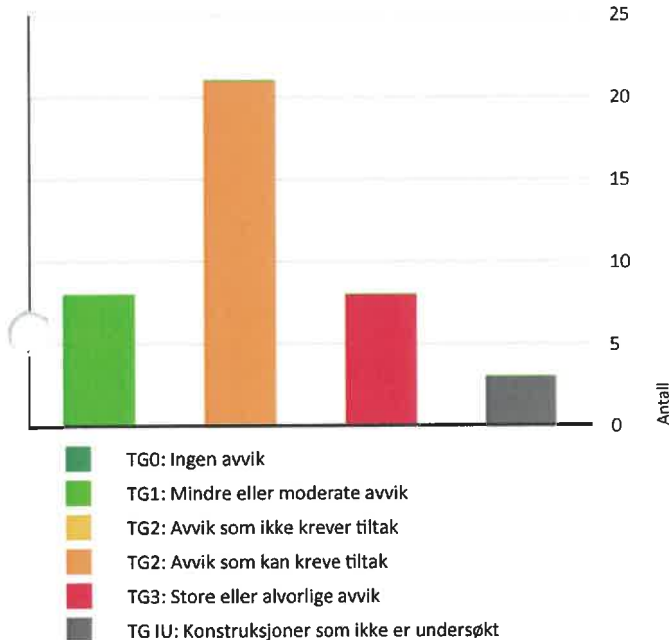
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

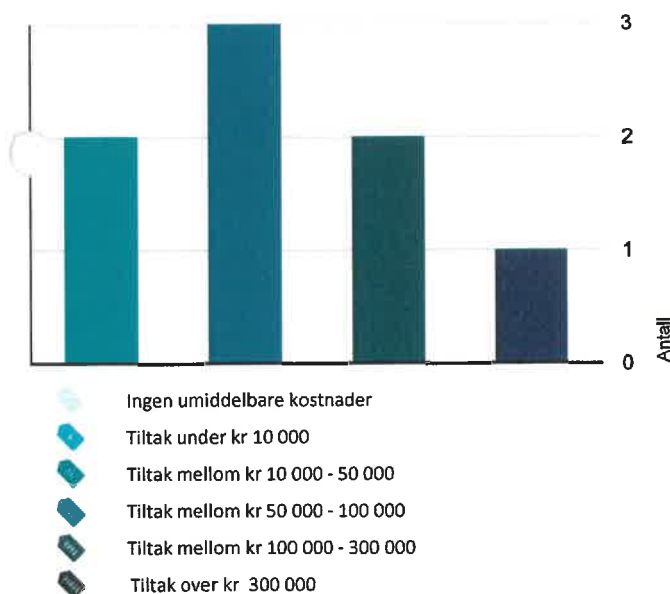
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede har fått oppdrag av Advokat Arve Haakstad, som går ut på å utføre en tilstandsrapport med verditakst, for salg av eiendommen.

Takstmannen er gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi.

Eiendommen takseres som ett tvangssalg og det er begrensede rettigheter for kjøper ved evt. senere reklamasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon sør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Vinduer loft sør	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Balkong mot nord	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Tidligere finn annonse/takst

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast
Tilbygg har i lakkert aluminium.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Oppmaling.

Veggkonstruksjon sør

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Vindskibord av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Spredte råteskader vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer kvist

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer loft sør

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende oppsvulming pga. fuktopptrekk i nedkant av dørblad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad/dør står for skifte



TG 1 Balkongdør 1. etasje

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 3 Balkongdør loft

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Kjellerdør

PVC kjellerdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan og balkong oppført i impregnerte trematerialer. Montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ufagmessig utførelse av underliggende tetting for vann. Dels også for elve altanen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

TG 2 Balkong mot nord

Balkong/terrasse over entre/toalettrom. Tekket med papp. Montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre. Lagt over eldre betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betong har mye frostsprengning og synlig armering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere lokal utbedring, følge med om det utvikler seg videre.

TG 2 Andre utvendige forhold

En del rustspreng og løs betong i betongskille mot inngangsparti og over kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del rustspreng og løs betong i betongskille mot inngangsparti og over kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. De fleste overflater skiftet ut etter 2005, ref. tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater noe slitt, dette gir Tg2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen overflater vil være ønskelig å skifte ut

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må påregnes å sette ned nytt rør i pipeløp pga. alder på pipen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur.

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.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Belegg på gulvet med opprett. Malt tapet vegger. Himlingsplater taktekke.

Baderomsinnredning med servant, gulvmontert klosett og dusjkabinett. Stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Utette rørgjennomføringer.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



LOFT > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpen og synlig rørføring innvendig i rommet. Hulltaking ansees ikke som formålstjenlig pga. dette. Overflatesøk utført med Protimeter fuktmåler.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Malte plater på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Ingen tettesjikt på badet

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ansees ikke som formålstjenlig i dette rommet da det ikke er noe direkte fuktbelastning på vegger.
Overflatesøk utført med Protimeter fuktmåler.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Årstell: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plastbelagte kobberør (cutlex)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

TG IJ Varmesentral

Varmefolie i 1. etasje, foruten toalettrom. Ellers oppvarming med panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

⚠ 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

I hovedsak åpent el. anlegg.
Nyere sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

7. 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 Samsvarserklæring foreligger ikke. Tilstandsvurdering anbefales.

Det anbefales boligkjøper eller selger å ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektro faglig fagperson/firma. Prisanslag er kostnad for tilstandsvurdering etter NEK 405-2-3.

Deler av anlegget er skjult, som bygnings sakkyndig har vi begrenset

kompetanse til å avdekke avvik og at det derfor kan påløpe ytterligere kostnader til utbedring av anlegget etter en el.kontroll. Ved slike forbehold hvor det blir flere avvik på en el.kontroll, kan ikke undertegnede gi et eksakt estimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Drenering med synlig knotteplast over terreng. Antas nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

TG 3 Forstøtningsmurer

Mot Europaveien. Betong og naturstein.

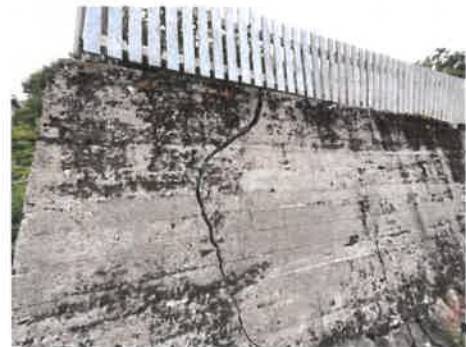
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antas å være av keramiske rør.
Utvendige vannledninger er av plast.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Gjelder spesielt utvendige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Vanskelig å anslå kostnadsestimat visst avløpsrør må skiftes utvendig. Det kommer helt ann på hvor rør går, og det må antas at det går under Europaveien og ut til sjø. Bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/132 m²

Enebolig: Vaskerom, 2 Gang, 3 Bod, Entré, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Trapperom, 3 Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger fint til med god utsikt og sentral beliggenhet. Spesielt utsikten vektlegges høyt i verdifastsettelsen. Ikke så gode parkeringsforhold og tilkomstforhold. Må påregnes en del påkost med boligen

Takstverdiene som er satt gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for eiendommen på dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Høyere teknisk verdi (byggteknisk verdi - fradrag + tomteverdi) enn markedsverdi. Dette pga. prisnivået i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Reineveien 40 ,8390 REINE 126 m ² 1890 4 sov	27-09-2023	2 600 000	2 800 000	0	2 800 000	22 222
2 Bollhaugveien 24 ,8390 REINE 155 m ² 1974 2 sov		2 600 000	0	0	0	16 774
3 Moskenesveien 957 ,8392 SØRVÅGEN 98 m ² 1949 3 sov	19-06-2023	0	1 600 000	0	1 600 000	16 327
4 Moskenesveien 297 ,8390 REINE 113 m ² 1934 4 sov	17-10-2023	1 400 000	1 560 000	0	1 560 000	13 805
5 Munkhauan 62 ,8390 REINE 130 m ² 1975 3 sov	12-11-2023	1 850 000	1 650 000	0	1 650 000	12 692

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

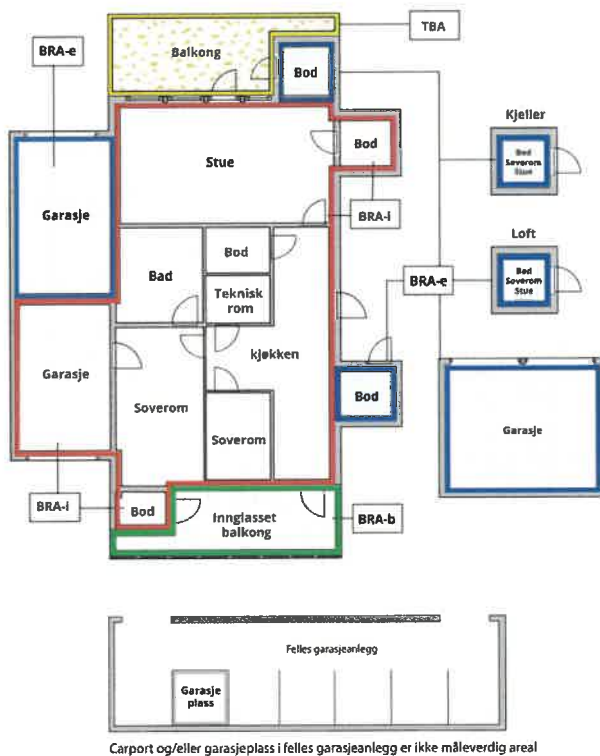
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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'er
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 aitan 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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	22			22		21	43
1.Etasje	52			52	34		52
Loft	48			48	6		48
Kvist	10			10			10
SUM	132				40	21	153
SUM BRA	132						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom , Gang , Bod , Bod 2		
1.Etasje	Entré , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Toalettrom , Trapperom		
Loft	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Gang		
Kvist	Bod		

Kommentar

1.89 til 1.95 meter takhøyde i kjeller. Gang og 1 av bodene er under 1.90, derfor tatt med i ALH. I forrige takst ble det anført 1 soverom nede. Brukes kun som bod idag, derfor satt opp som bod i rominndelingen
Kvist tatt med da det er tilkomst via nedfellbar trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	122	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2024	Jonas Aksmo	Takstingeniør
	Tina Terkelsen	Hjemmel

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1874 MOSKENES	13	127		0	337 m ²	Tidligere takst / Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Moskenesveien 393

Hjemmelshaver

Terkelsen Tina

Kommentar

Tomtestørrelsen er omtrentlig.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Andøya - litt før selve Reine, i et område bestående av bolig- og næringsseiendommer.

Reine er et av Lofotens mest kjente og besøkte fiskevær. I løpet av sommersesongen er det stor tilstrømming av både norske og utenlandske turister. Svært naturskjønne og egenartede omgivelser.

Reine har bl.a. dagligvareforretning, kiosk og bensinstasjon. Administrasjonssenteret for Moskenes kommune ligger også her. Avstand til Moskenes med fergeforsbindelse til Bodø er ca 3-4 km. Til Leknes lufthavn er det ca 60 km. Barne- og ungdomsskole ligger på Sørpågen.

Leknes er kommunesenteret i Vestvågøy kommune og byen midt i Lofoten.

Leknes har flyplass, kjøpesenter, barne og ungdomsskole og videregående skole, barnhager, idrettshaller, svømmehall.

Adkomstvei

Adkomst via gangvei/trapp fra Europavei 10. Parkering for bil på andre siden av veien ved/i garasje. (leid plass) Man må krysse Europaveien. Mye trafikk, spesielt sommerstid.

Opplyses ved befaring at tidligere eiere skal ha søkt om å få innkjøring til boligen via Valen, veien som går ovenfor bygningen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Avløp antas å gå rett ut i sjø.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næringsseiendom.

Om tomten

Høy og luftig beliggenhet, vid utsikt mot hav og fjell. Tomten er dels opparbeidet med plen og hagegjerde. Noe ustelt og overgrodd ved befaring. En del store trær som med fordel burde vært fjernet.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen takseres som ett tvangs salg, men dette legger ingen føringer på verdifastsettelsen. Denne settes som en vanlig takst, så er det opp til markedet å vurdere andre forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	19.06.2024		Gjennomgått	0	Ja
Eiendomsverdi.no	12.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	19.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	12.06.2024	Verditakst fra 2018	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

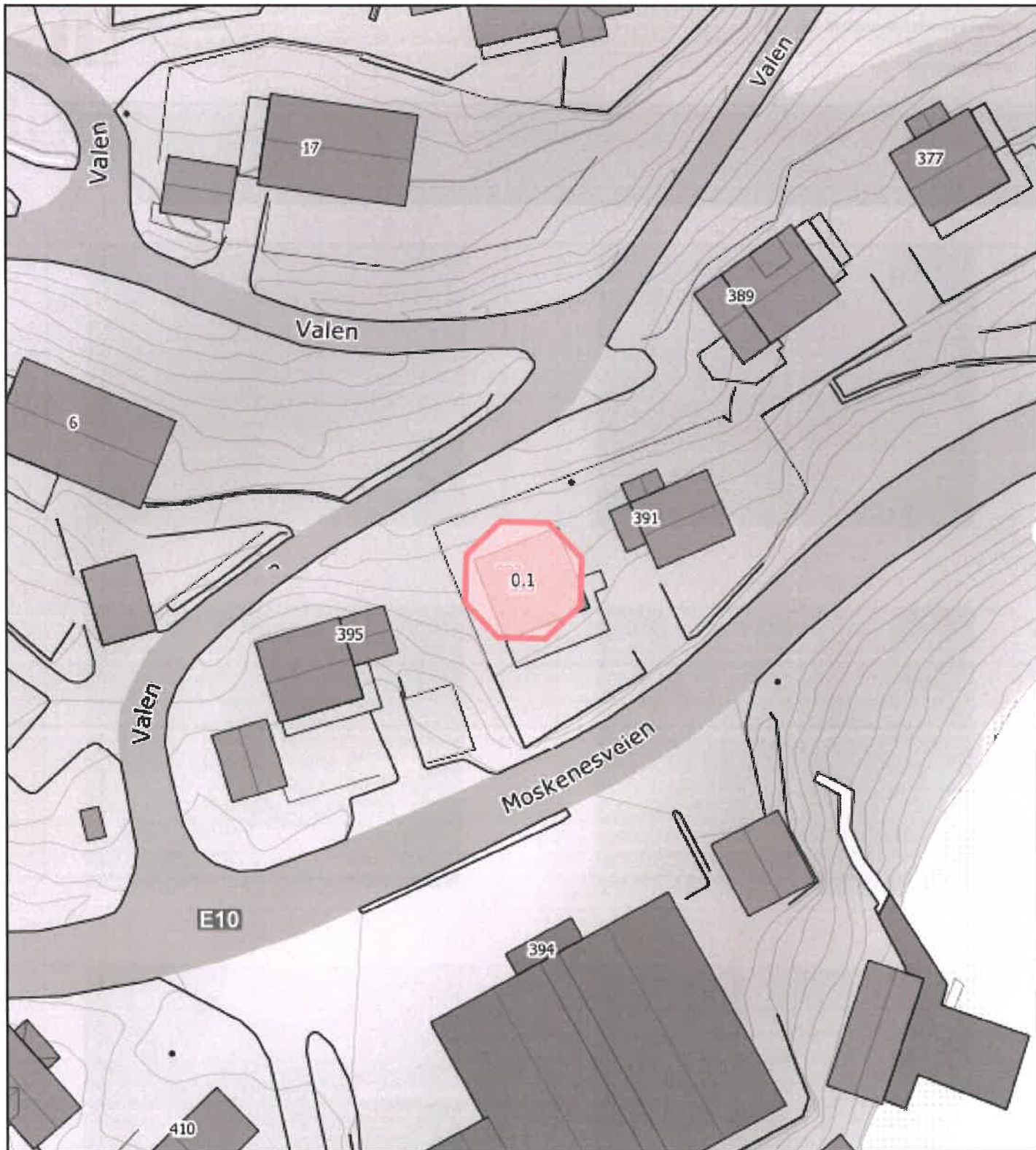
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JH9325>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstiklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder





Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

 Utskriftsdato: 19.06.2024 10:35

 Eiendomsdata verifisert: 19.06.2024 10:35

GÅRDSKART 1874-13/127/0

 Tilknyttede grunneiendommer:

 13/127/0



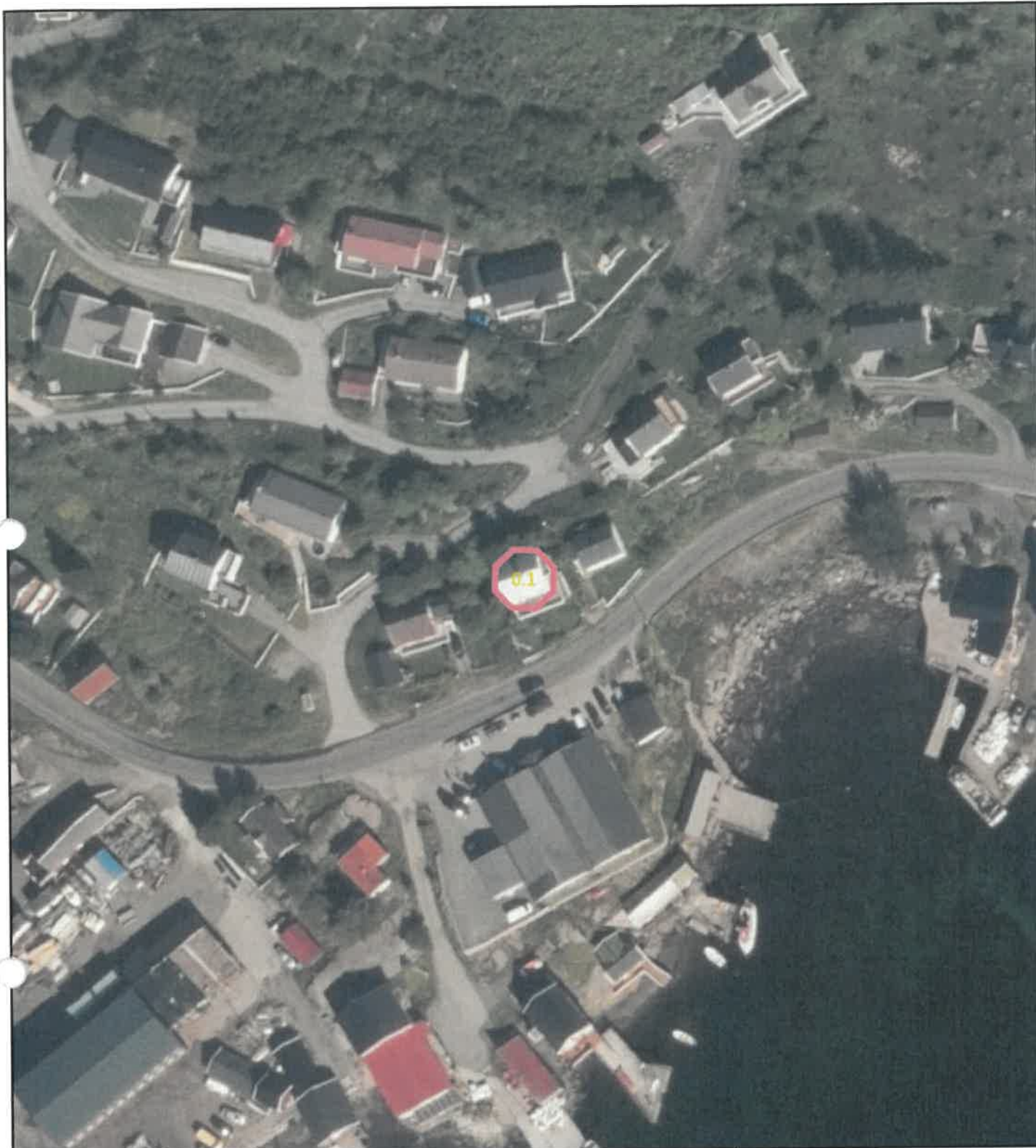
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.1	0.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.1	0.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift

 Utskriftsdato: 19.06.2024 10:38

 Eiendomsdata verifisert: 19.06.2024 10:35

GÅRDSKART 1874-13/127/0

 Tilknyttede grunneiendommer:

 13/127/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.1	0.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.1	0.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 19.06.2024 10:39

Eiendomsdata verifisert: 19.06.2024 10:35

GÅRDSKART 1874-13/127/0

Tilknyttede grunneiendommer:
13/127/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.0	0.1
	0.0	0.0
	0.0	0.1
	0.1	0.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Tvangssalg – en orientering til kjøpere

Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven som trådte i kraft den 01.01.1993. Salget forestås av medhjelper og salgsmåten er derfor et alternativ til salg på tvangsauksjon. Tvangsselges en eiendom er det stedlig tingrett og ikke hjemmelshaveren som tar de endelige beslutninger om salg. Markedsføringen, visninger og lignende skal imidlertid være mest mulig likt et ordinært eiendomssalg. Retten engasjerer en såkalt medhjelper, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan inneha en slik oppgave. Kjøper skal i en slik prosess forholde seg til medhjelperen og ikke til hjemmelshaver eller retten.

Fatter du interesse for en eiendom som er på tvangssalg bør du orientere deg om denne type salgsprosess. I selve annonseringen er det ikke bekjentgjort at det er et tvangssalg, men i salgsoppgaven fremkommer dette tydelig. Medhjelperen innehar de samme forpliktelser som ved et ordinært salg, følgelig å innhente nødvendige opplysninger for eiendommen. Disse opplysninger skal mottas av kjøperen for bindende avtale om kjøp inngås. Dersom de lovbestemte opplysninger ikke er fremlagt skal dette opplyses, samt grunnen for dette.

På visningen og ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gjennomgå eiendommen nøye. Det kan være fornuftig å medbringe en bygningskyndig. Hvis eiendommen har tydelige mangler kan det være hensiktsmessig å foreta en ytterligere gjennomgang av eiendommens tilstand av en takstmann. Hovedregelen ved salg av eiendom som tvangs selges er at den overtas i den stand den befinner seg i. Avhendingsloven gjelder ikke ved tvangssalg. Imidlertid hjemler tvangsfullbyrdelsesloven at kjøper kan kreve prisavslag hvis; eiendommen ikke samsvarer med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt. Hvis medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Dette kommer bare til anvendelse dersom forholdene kunne antas å hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av nevnte grunner. Hvis enighet ikke oppnås må kjøper gå til søksmål mot den eller de kreditorer som har fått den del av kjøpesum som kreves redusert. Selv om det kreves prisavslag må kjøpesummen betales fullt ut, men kjøper kan kreve at den del av kjøpesum man mener skal tilbakeføres ikke utbetales til kreditorene før saken er avklart. Retten kan beslutte at kravet er grunnløst og likevel utbetale kjøpesummen til kreditorene. Er hele eller deler av eiendommen bortleid, overtar kjøper ansvar for leieforholdet.

Budgivning

Innkomne bud vil ikke bli sendt til retten før det innkommer bud som er nær markedspris. Budgivningen skjer i all hovedsak som ved et vanlig salg, men det er spesielle regler vedrørende akseptfrister, samt mulighet til å ta forbehold.

Budet må ha bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budgiver er bundet straks budet kommer til medhjelpers kunnskap. Settes det finansieringsforbehold vil budet ikke bli anbefalt akseptert før slik finansiering er i orden. Kjøper kan ikke ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Medhjelper formidler bud mellom budgivere, og kan ikke akseptere bud. Når medhjelper anser at høyeste bud er oppnådd oversendes budet til saksøker med anbefaling om at saksøker ber tingretten akseptere budet. Saksøker har ingen plikt til å sende en slik anmodning til retten, og kan når som helst trekke saken inntil budet er stadfestet av retten. Dette kan f.eks. skje hvis saksøkte betaler sin gjeld.

Etter at tingretten har akseptert budet har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene ved et tvangssalg. Det er budaksepten og prospektet som er kontraktsdokumentet.

Oppgjør - overtakelse

Oppgjørsreglene i et tvangssalg avviker fra vanlige eiendomssalg. Loven bestemmer at oppgjør skal finne sted senest 3 måneder etter at medhjelper har anmodet om at budet skal aksepteres. For det tilfelle betaling ikke skjer påløper forsinkelsesrente. Det kan i visse tilfeller avtales en særskilt overtakelsesdato som avviker fra oppgjørsdato. Tidligere eier plikter å flytte så snart kjøper har blitt ny eier. Hvis flytting ikke skjer frivillig, kan kjøper kreve tvangsutkastelse.

Retten vil utstede skjøte etter at kjøpesummen er betalt og kjøperen har blitt eier. Retten utsteder skjøte som tinglyses på eiendommen. Medhjelper foretar oppgjøret, samt bistår med tinglysning av evt obligasjon og skjøte. De heftelser som forrige eier hadde og som ikke er avtalt å skulle overdras i forbindelse med kjøpet, blir samtidig slettet.

For ytterligere opplysninger om tvangssalg vises det til tvangsfullbyrdelsesloven kap. 11 og 12.

DAGBOKFØRT
22.06.83 03009
SORENSKRIVEREN I
LOFOTEN

S K J Ø T E

Undertegnede eier av "REINE" gnr. 13, bnr. 1 i Moskenes kommune, Nordland, HARTVIG ARVE SVERDRUP, skjøter herved i henhold til tidligere inngått kjøpeavtale av 5.5.79 til : ALF NILSEN, 8390 Reine, f.30/10/16

den av min eiendom i henhold til skylddeling datert ^{23/12/79} Utskildte parsell :

"SOLTUN" gnr 13, bnr 127 i Moskenes for avtalt kjøpesum kr 4.000,00 som er betalt.

Salget er skjedd på følgende vilkår :

- (1) All gjerdeplikt påhviler kjøperen og må på forlangende av Reine's eier besørges utført.
- (2) De repetitive myndighet har mot lovlig erstatning rett til å føre vei, vann, kloakk og ledninger eller kabler over eiendommen.
- (3) Der påhviler villa-klausul på tomten, og tomten kan derfor ikke brukes til annet enn våningshus eller fritidshus.
- (4) Ved salg utenom kjøpers familie har "Reine"s eier forkjøpsrett etter lovlig skjønn.
- (5) Dette skjøte gjelder tomt nr. 93 som tidligere er bortfestet under "Reine" gnr 13, bnr 1, og i forbindelse med nærværende tilskjøtning blir denne festekontrakt å avlyse.

Reine, den 28. Mai, 1983

Hartvig Arve Sverdrup
.....
Hartvig Arve Sverdrup (selger)
fødselsnr. [redacted]

Alf Nilsen Reine
.....
(kjøper)
fødselsnr. 30/10 16

Jeg bekrefter at Hartvig Arve Sverdrup har undertegnet dette dok. i mitt nærvær og at han er over 20 år:

Jeg bekrefter at Alf Nilsen har undertegnet dette dok. i mitt nærvær og at hun/han er over 20 år.

(1) *[Signature]*
.....
Fødselsnr.:

(1) *[Signature]*
.....
Fødselsnr.:

(2) *Psee Jaloborn*
.....
Fødselsnr.: 19/2 31

(2) *Psee Jaloborn*
.....
Fødselsnr. : 19/2 31

ge



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ANDØYA VEST,
MOSKENES KOMMUNE (jfr tegn nr 3290-†). 2

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet.

§ 2

Område for småhusbebyggelse

a. Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m².

§ 3

Område for offentlig bebyggelse

a. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige kontorer og institusjoner samt tilhørende garasjer, uthus o l. Boliger kan oppføres når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift, så som betjeningsboliger, vaktmesterboliger o l.

§ 4

Område for forretningsbygg og andre serviceanlegg

a. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Bygningsrådet kan tillate innredet boliger, dog ikke i 1. etasje.

Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områdene.

b. Bebyggelsens art, utforming og plassering skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c. Hver bedrift skal på egen eller felles grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 5

Naustområder, opplagsplass, rorbuer

a. I naustområdene tillates oppført naust og andre anlegg for opplag av mindre fartøyer, samt rorbuer, etter godkjenning av bygningsrådet.

b. Naustene skal ha saltak. Takvinkelen skal fastsettes av bygningsrådet.

§ 6

Friområder

a. De offentlige friområder skal gis parkmessig behandling.

§ 7

Område for industri/lager

a. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b. Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

c. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 7 m gesimshøyde eller 9 m mønehøyde.

d. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring.

e. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o l, dersom helserådet samtykker.

f. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr 100 m² gulvflate for industri og pr 200 m² gulvflate for lager.

§ 8

Fellesbestemmelser

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling og bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggelinjer som er vist på planen og i inntil 2 etasjer med unntak for de byggeformål der annet er bestemt. Bygningsrådet kan gi andre retningslinjer for spesielle områder. Største tillatte gesimshøyde for 2 etasjers bygninger er 7 m. Største tillatte mønehøyde for 2 etasjes bygninger er 9 m.

d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Felles gårds plass eller parkeringsplass, innkjørsler o l tillates ikke oppdekt med gjerder eller andre skiller, og må ikke nyttes til lagring.

e. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikk-sikker.

g. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Moskenes kommune.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

1874 Moskenes - 13/127/0/0

Eierrepresentant: Terkelsen Tina

Regningsmottaker: Terkelsen Tina



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SOLTUN	Grunnforensing	Nei
Kommune	1874 Moskenes	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	13	Seksjonert	Nei	Punkt feste	Nei
Bruksnr	127	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	99,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Moskenesveien 393 8390 REINE	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Moskenes
		Grunnkrets	Reine	Valgkrets	Reine

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
190400468	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		164

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
TERKELSEN TINA	MOSKENESVEIEN 393	8390 REINE	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva	
5013	Abonnementsgebyr vann	1,00 stk	kr 1 740,00	01.01.2025	1/1	0	kr 544,00
5011	Abonnementsgebyr avløp	1,00 stk	kr 1 067,00	01.01.2025	1/1	0	kr 333,00
5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	164,00 m2	kr 8,84	01.01.2025	1/1	0	kr 453,00
5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	164,00 m2	kr 12,94	01.01.2025	1/1	0	kr 663,00
5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	1 054 900,00 prom	kr 4,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 055,00
							kr 3 048,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2024

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva	
03.10.2024	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 164,00 m2	kr 12,94	1/1	0	kr 663,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00 stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 333,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 164,00 m2	kr 8,84	1/1	0	kr 453,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00 stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 054 900,00 prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 055,00
03.07.2024	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 164,00 m2	kr 12,94	1/1	0	kr 663,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00 stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 333,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 164,00 m2	kr 8,84	1/1	0	kr 453,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00 stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 054 900,00 prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 055,00
14.05.2024	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 164,00 m2	kr 12,94	1/1	0	kr 663,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00 stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 333,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 164,00 m2	kr 8,84	1/1	0	kr 453,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00 stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 054 900,00 prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 055,00
11.03.2024	5006	Forbruksgebyr vann målt pr m2	kr 164,00 m2	kr 12,94	1/1	0	kr 613,00
	5011	Abonnementsgebyr avløp	kr 1,00 stk	kr 1 067,00	1/1	0	kr 357,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal pr m2	kr 164,00 m2	kr 8,84	1/1	0	kr 482,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00 stk	kr 1 740,00	1/1	0	kr 542,00
	5401	Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	kr 1 054 900,00 prom	kr 4,00	1/1	0	kr 1 055,00
						kr 12 193,00	

2023

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva	
30.10.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 164,00 m2	kr 10,14	1/1	0	kr 520,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00 stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 164,00 m2	kr 10,56	1/1	0	kr 541,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00 stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 963 200,00 prom	kr 4,00	1/1	0	kr 963,00
28.08.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 164,00 m2	kr 10,14	1/1	0	kr 520,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00 stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 164,00 m2	kr 10,56	1/1	0	kr 541,00
	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00 stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 963 200,00 prom	kr 4,00	1/1	0	kr 963,00
27.04.2023	5006	Forbruksgebyr vann -areal	-kr 175,00 m2	kr 10,14	1/1	0	-kr 555,00
	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 164,00 m2	kr 10,14	1/1	0	kr 1 031,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00 stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	-kr 175,00 m2	kr 10,56	1/1	0	-kr 578,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 164,00 m2	kr 10,56	1/1	0	kr 1 074,00
28.02.2023	5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00 stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 963 200,00 prom	kr 4,00	1/1	0	kr 963,00
	5006	Forbruksgebyr vann -areal	kr 175,00 m2	kr 10,14	1/1	0	kr 555,00
	5011	Abonnementsgebyr - avløp	kr 1,00 stk	kr 1 295,00	1/1	0	kr 405,00
	5012	Forbruksgebyr avløp - areal	kr 175,00 m2	kr 10,56	1/1	0	kr 578,00
5013	Abonnementsgebyr vann	kr 1,00 stk	kr 1 741,00	1/1	0	kr 544,00	
5401	Eiendomsskatt	kr 963 200,00 prom	kr 4,00	1/1	0	kr 963,00	
						kr 11 875,00	

2022

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva	
27.10.2022	5006	Årsavg. vannforbruk etter bruksareal	kr 175,00 m2	kr 7,92	1/1	0	kr 433,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

27.10.2022	5013	Årsavgift Vann (fast del)	kr 1,00	stk	kr 1 403,00	1/1	0	kr 438,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 860 300,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 860,00
30.08.2022	5006	Årsavg. vannforbruk etter bruksareal	kr 175,00	m2	kr 7,92	1/1	0	kr 433,00
	5013	Årsavgift Vann (fast del)	kr 1,00	stk	kr 1 403,00	1/1	0	kr 438,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 860 300,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 860,00
28.04.2022	5006	Årsavg. vannforbruk etter bruksareal	kr 175,00	m2	kr 7,92	1/1	0	kr 433,00
	5013	Årsavgift Vann (fast del)	kr 1,00	stk	kr 1 403,00	1/1	0	kr 438,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 860 300,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 860,00
25.02.2022	5006	Årsavgift vann-forbruk stipulert etter bruksareal	kr 175,00	m2	kr 7,92	1/1	0	kr 433,00
	5013	Årsavgift Vann (fast del)	kr 1,00	stk	kr 1 403,00	1/1	0	kr 438,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 860 300,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 860,00

kr 6 924,00

2021

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
25.10.2021	5013	Årsavgift Vann	kr 1,00	stk	kr 3 364,00	1/1	0	kr 1 051,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 800 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 801,00
24.08.2021	5013	Årsavgift Vann	kr 1,00	stk	kr 3 364,00	1/1	0	kr 1 051,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 800 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 801,00
29.04.2021	5013	Årsavgift Vann	kr 1,00	stk	kr 3 364,00	1/1	0	kr 1 051,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 800 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 801,00
24.02.2021	5013	Årsavgift Vann	kr 1,00	stk	kr 3 364,00	1/1	0	kr 1 051,00
	5401	Eiendomsskatt	kr 800 800,00	prom	kr 4,00	1/1	0	kr 801,00

kr 7 408,00

Meglerpakke, moskenesveien 393, 13/127

- Området ligger i reguleringsplan i område for boligformål.
- Offentlig vei forbi eiendom, privat innkjørsel.
- Offentlig vann og avløp- Reine vannverk
- Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendomen i våre arkiv.
- Det foreligger ingen dokumentasjon i våre arkiv på plan eller bygningstegninger.

Om pipe og ildsted har jeg ikke fått tilbakemelding fra Lofoten Brann og Redningsvesen. Jeg ettersender det jeg så snart jeg har den fått den informasjon.

Med vennlig hilsen

Inger Johanne N Myrslett

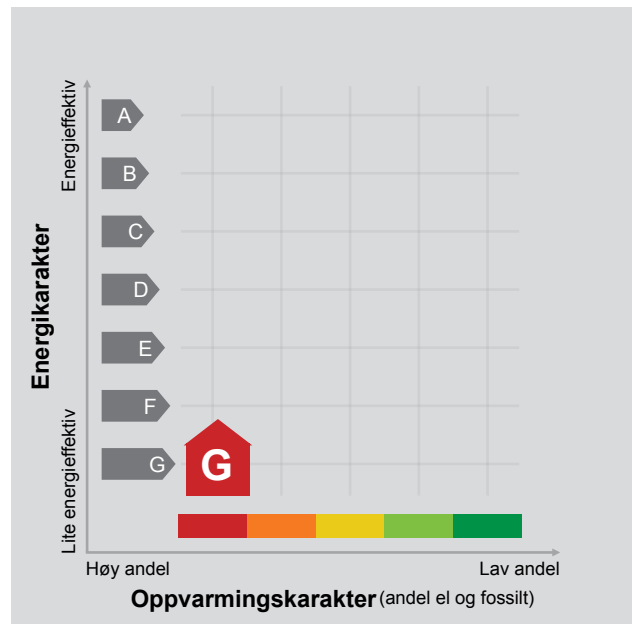
Servicevert

Tlf 980 17 140



ENERGIATTEST

Adresse	Moskenesveien 393
Postnummer	8390
Sted	REINE
Kommunenavn	Moskenes
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190400468
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-44062
Dato	28.10.2024



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.energimerking.no.

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)

- Vask med fulle maskiner
- 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

- Etterisolering av yttervegg
- Montering tetningslister

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	132
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 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 snøsmelleanlegg

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

Arve Haakstad

Adresse Pb. 703, 8301 Svolvær

Telefon: 76074400

E-post: hambre@advokatlofoten.no

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom				
Adresse		Postnummer	Poststed	
Moskenesveien 393		8390	Reine	
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Festenummer	Kommune
13	127			Moskenes

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan			
Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangssalgloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **Advokat Arve Haakstad** til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)					
Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr. (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr. (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnummer	Poststed	

Underskrift	
Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.