

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Silaveien 34, 8735 STOKKVÅGEN

 LURØY kommune

 gnr. 26, bnr. 9

## Markedsverdi

**900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 449 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.06.2024

Rapportdato: 26.06.2024

Oppdragsnr.: 12315-2016

Referansenummer: HT1918

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Verdi  
Eiendomstakst

VET.NO



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.

## Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



### Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)  
411 11 466



# 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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
- løsløre 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! 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 straktiltak 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en eldre standard, og det må påregnes betydelige oppgraderinger og påkostninger for å møte dagens krav til moderne boligstandard. Dette innebærer blant annet oppdatering av elektriske anlegg, forbedring av isolasjon og energiøkonomisering, samt fornying av kjøkken- og badersinnredning. For å sikre et komfortabelt og funksjonelt hjem som tilfredsstillende nåtidens krav, vil det også være nødvendig å vurdere oppgradering av VVS-systemer og ventilasjon, samt generell oppgradering av overflater som gulv, vegger og tak. Disse tiltakene vil bidra til å heve boligens standard til et nivå som er i tråd med dagens forventninger til kvalitet, sikkerhet og komfort.

Det bemerkes at eiendommen selges med en del skrot som er lagret i fjøsen, kjelleren og utvendig. Det må påregnes en større oppryddingsjobb, samt utgifter til avfallshåndtering.

## Enebolig - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra ca 2010. Taket er besikket fra bakkenivå. Boligen har ikke montert takrenner eller takfotbeslag, med unntak av at det er montert takfotbeslag på tilbygd del. Popen er tekket med heldekkende beslag. Yttervegger av betong som er utlekket og tekket med stående tømmermannskledning på opprinnelig bolig. Tilbygd del har yttervegger av bindingsverk av tre, også utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Yttervegger har ukjent isolasjonstykkel.

#### Opprinnelig del:

Saltak takkonstruksjon av tre  
Undertak av trobord.  
Begrenset lufting, ventiler i gavlevegg er igjennkledd. Ingen lufting i raft.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang loftsetasje.

#### Tilbygd del over inngangsparti:

Saltak takkonstruksjon av tre  
Ikke undertak, taktekket er lagt direkte på lekter.  
Lufting via raft.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i mellomgang.

#### Tilbygd del over hobbyrom og bod i loftsetasje:

Blindloft uten inspeksjonsmuligheter.  
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra midten av 70-tallet og malte koblede vinduer fra byggeår. To vinduer i loftsetasje tatt ut og er utvendig igjennkledd.  
Inngangsdør: Umalt takoverbygget isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.  
Terrassedør: Malt uisolert inngangsdør av tre med 1-lags glassfelt.  
Bi-inngangsdør mot vest: Uisolert enkel finerdør som er utvendig kledd.  
Takoverbygd terrasse på ca. 7,6 m<sup>2</sup> med umalt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 85 cm. Den takoverbygde terrassen er fundamentert på støpt plate over uinnredet kjellerrom.  
Adkomst fra terrasse og via dør fra mellomgang.

Terrasse på ca. 21,4 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm. Fundamentert på bjelkelag av tre med søyler av tre direkte i terreng.  
Adkomst fra takoverbygd terrasse og via innkjørsel.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med belegg og malte tregulv.

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

Himlinger er tekket med lakkert panel, umalt panel, malte plater og malt malerpapp.

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen samt jordgulv.

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

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsted, lukket vedovn i stuen og kjøkkenet. Takstingeniøren har ikke mottatt opplysninger om når pipen sist er feiet eller når siste tilsyn fant sted.

Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene og kjellergulv, forhøyede fuktverdier ble registrert.

Trapp mellom hovedetasje og loftetasje: Rett tett tretrapp. Teppebelegg i inntrinn. Håndløper på vegg.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Malt rett tretrapp. Trappen har ikke rekkverk.

Malte speildører

Det er observert spor etter mus inne i boligen.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Dusjrom:

Vegger er tekket med malte plater.

Himling er tekket med malte plater.

Gulvet er tekket med belegg som er avsluttet like under dusjkabinettet.

Sluk i gulvet under dusjkabinett er ikke innsisert pga manglende adkomst.

Dusjkabinett.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Speilskap på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Bad/vaskerom m/servant:

Vegger er tekket med tapet.

Himling er tekket med malte plater.

Gulvet er tekket med belegg.

Soilsluk i gulvet.

Servant med to-greps blandebatteri.

Badekar med to-greps blandebatteri.

Speil over servant.

Stråleovn montert på vegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte og heltre benkeplater.

Panel på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via luftekanal i pipe.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

### Toalettrom:

Vegger er tekket med malte plater.

Gulv er tekket med belegg.

Himling er tekket med malte plater.

Gulvmontert toalett.

Servant med to-greps blandebatteri.

Speilskap med hylle over servant.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av kobber.  
Innvendig hovedstoppekran montert i uinnredet kjellerrom.  
Avløpsrør av plast og soil.  
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.  
Luft-til-luft varmepumpe av merket Fujitsu fra ukjent årstall, montert i kjøkken.  
Varmtvannsbereder av merket Oso på 200 liter og 2000 watt fra 1999, plassert i uinnredet kjellerrom.  
El-skap plassert i trapperom loftsetasje.  
Skrusikringer og to automatsikringer samt måler.  
Hovedsikring på 25 amp.  
- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.  
- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.  
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Åpen el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Arva AS (Nordlandsnett) ble utført den 26.05.2021. Det foreligger ingen merknad på anlegget.  
Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering av ukjent type og årstall.  
Manglende utvendig fuksikring av grunnmuren.  
Grunnmurer/kjelleryttervegger av Betong.  
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.  
Privat vannforsyning fra brønn.  
Privat avløp til septiktank.  
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.  
Septiktank av betong fra byggeår på fasade vest som er utkoblet og ikke i bruk. Det er etablert en glassfibertank med to kammer (like ved flaggstangen) rundt 1999/2000. Den nye tanken ble ikke besiktiget ved befarings.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	449 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m <sup>2</sup>
Totalpris	900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

Det bemerkes at boligen er tilbyd i flere omganger og nærmere undersøkelser mot Lurøy kommune for å avklare lovligheten av tilbyggene anbefales.

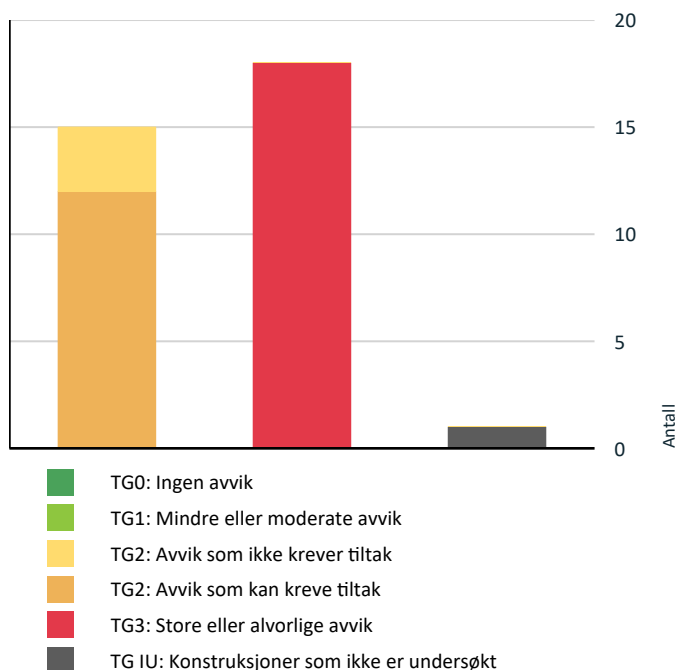
### Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for fjøsen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

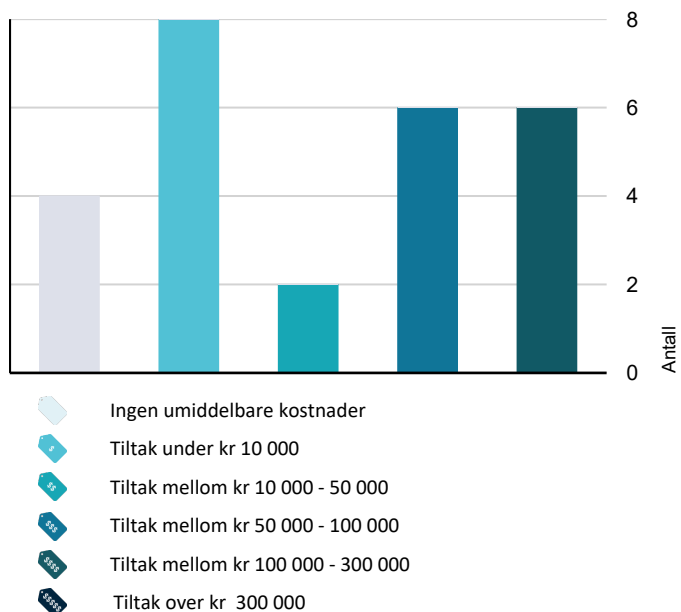
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist andre avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet og inne i boligen, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Sprekker i grunnmur flere steder, øvrige yttervegger er igjenkledd utvendig og innvendig. Det kan ikke utelukkes at sprekker i grunnmur går videre i veggkonstruksjonen.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert fuktskjolder/soppvekst i himling i bod i loftsetasje. Himlingen befinner seg under blindloft uten inspeksjonsmuligheter. På befaring ble det fuktmålt og ingen forhøyde verdier ble påvist. Det er registrert mye muselort på begge kaldloft. Ventilene i gavlvegg på opprinnelig del av boligen er igjenkledd.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført. Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Utvendig omramminger på vinduer er montert helt ned til vannbordet, dette kan føre til vannoppsug/råte i omramming/dekkbord. Det er anbefalt med minimum 6 mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.  
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.  
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.  
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Det er påvist andre avvik:

Tilstanden på gulvet på bad/vaskerom m/servant gjør at man ikke kan utelukke skader i etasjeskillet i denne delen av boligen. Se ytterligere informasjon under vurderingen av våtrommet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.  
Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er upusset på kaldloftet.  
Pipen er innkledd i loftsetasje.  
Sotluke mangler.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.  
Det er registrert typisk "kjellerluft"  
Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! Våtrom > Hovedetasje > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom m/servant > Generell [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken m/spise plass > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.  
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Det er irr på rør.  
Det er lekkasje fra rør.  
Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.  
Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-skap plassert i trapperom loftsetasje.  
Skrusikringer og to automatsikringer samt måler.  
Hovedsikring på 25 amp.  
- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.  
- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.  
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Åpen el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Arva AS (Nordlandsnett) ble utført den 26.05.2021. Det foreligger ingen merknad på anlegget.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og branntekniske apparat.

# Sammendrag av boligens tilstand

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

## **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

### **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

## **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

### **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert takfotbeslag, takrenner og nedløp på boligen.

## **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det er observert spor etter mus inne i boligen.

### **Våtrom > Hovedetasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom m/servant > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekket ledes inn i luftekanal på pipe, ventilhull i pipe på kaldloftet gjør at damp kan ledes ut i loftsrommet og kondensere ved kaldt vær.

### **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.  
Det er påvist kraftig støy fra utedel på varmpumpe.

## **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

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

### **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område.  
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som aksomhetsområde for snøskred. Tomteteig på andre siden av veien ligger i et område som er betegnet som aksomhetsområde for flom, denne teigen har ingen bygninger som er flomutsatt.


### **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand


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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK


 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Det er avvik:

Søyler av tre er utsatt for påvirkninger fra terreng som vil redusere levetiden.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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

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

## Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

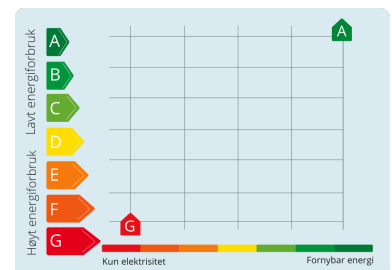
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

### Oppvarmingskarakter:

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1953

### Kommentar

Boligen ble påbegynt i 1953 og innflyttet i 1955 opplyser eier.

### Anvendelse

Boligen var ved befarings ubebodd.

### Standard

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

### Vedlikehold

Boligen fremstår som mangelfullt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

#### Tilbygg

Boligen er tilbygd i flere omganger. Selger angir tilbygg til å være fra våde 60, 70 og 80 tallet. Takstingeniøren har ikke mottatt godkjente bygningstegninger av tilbyggene og det er ikke registrert om det er utsett brukstillatelse eller ferdigattest på tiltakene. Nærmere undersøkelser mot Lurøy kommune anbefales.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra ca 2010. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Boligen har ikke montert takrenner eller takfotbeslag, med unntak av at det er montert takfotbeslag på tilbygd del. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert takfotbeslag, takrenner og nedløp på boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Takfotbeslag, takrenner og nedløp bør monteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Det er ikke montert takfotbeslag, takrenner, nedløp, snøfangere og stigetrinn for feier på boligen.

## Veggkonstruksjon

Yttervegger av betong som er utlektet og tekket med stående tømmermannskledning på opprinnelig bolig. Tilbygd del har yttervegger av bindingsverk av tre, også utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Yttervegger har ukjent isolasjonstykkelse.

### Vurdering av avvik:

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

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet og inne i boligen, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Sprekker i grunnmur flere steder, øvrige yttervegger er igjenkledd utvendig og innvendig. Det kan ikke utelukkes at sprekker i grunnmur går videre i veggkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Overflatebehandling av yttervegger må påregnes.

Ved fremtidig bytte av ytterkledningen, sørg for tilfredsstillende lufting. Dette for å forlenge levetiden på ytterkledningen.

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående hvilke eventuelle skader mus kan ha gjort i vegger.

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående sprekker i veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Begrenset lufting av kledning mot grunnmur.



Råteskader i vegg på tilbygd del.



Kledningen er værslitt og har behov for overflatebehandling.



Sprekker i grunnmur, det kan ikke utelukkes at sprekkene går videre under igjenkledd konstruksjon.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Opprinnelig del:

Saltak takkonstruksjon av tre

Undertak av trobord.

Begrenset lufting, ventiler i gavleveg er igjenkledd. Ingen lufting i raft.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang loftsetasje.

Tilbygd del over inngangsparti:

Saltak takkonstruksjon av tre

Ikke undertak, taktekket er lagt direkte på lekter.

Lufting via raft.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i mellomgang.

Tilbygd del over hobbyrom og bod i loftsetasje:

Blindloft uten inspeksjonsmuligheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert fuktskjolder/soppvekst i himling i bod i loftsetasje. Himlingen befinner seg under blindloft uten inspeksjonsmuligheter. På befaring ble det fuktmålt og ingen forhøyde verdier ble påvist.

Det er registrert mye muselort på begge kaldloft.

Ventiler i gavleveg på opprinnelig del av boligen er igjenkledd.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket. Himling i bod loftetasje bør skiftes ut, og samtidig bør blindloftet inspiseres. Ytterligere skader kan ikke utelukkes. Det bør etableres bedre ventilering av kaldloft opprinnelig del.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Inspeksjon av kaldloft over tilbygget inngangsparti. Mye muselort ble observert.



Ventiler på kaldloft opprinnelig del er igjennkledd.



Fuktskjold/soppvekst i himling i bod under blindloft.



Det ble fuktmålt i taktro kaldloft opprinnelig del, ingen forhøye verdier ble påvist.

## Teg 3 **Vinduer**

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra midten av 70-tallet og malte koblede vinduer fra byggeår. To vinduer i loftsetasje tatt ut og er utvendig igjennkledd.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Utvendig omramminger på vinduer er montert helt ned til vannbordet, dette kan føre til vannoppsug/råte i omramming/dekkbord. Det er anbefalt med minimum 6 mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.

### **Konsekvens/tiltak**

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Det må påregnes utskiftning av flere vinduer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Enkelte vinduer er mosegrodd på utsiden.



Fuktsvell og malingsavflassing i vindusforing.



Flere vinduer med råteskader og svartesopp.



Vannbrett på boligen har ikke beslag, og flere vannbrett er råteskadet og værslitt.

## Dører

Inngangsdør: Umalt takoverbygget isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Terrassedør: Malt uisolert inngangsdør av tre med 1-lags glassfelt.

Bi-inngangsdør mot vest: Uisolert enkel finerdør som er utvendig kledd.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør er utvendig værslitt.



Dør til terrasse har fått erstattet en rute.



Dør mot vest (i mellomgang) har utettheter.



Dør mot vest (i mellomgang) er råteskadet.

## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd terrasse på ca. 7,6 m<sup>2</sup> med umalt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 85 cm. Den takoverbygde terrassen er fundamentert på støpt plate over uinnredet kjellerrom.

Adkomst fra terrasse og via dør fra mellomgang.

Terrasse på ca. 21,4 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm. Fundamentert på bjelkelag av tre med søyler av tre direkte i terreng.

Adkomst fra takoverbygd terrasse og via innkjørsel.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Søyler av tre er utsatt for påvirkninger fra terreng som vil redusere levetiden.

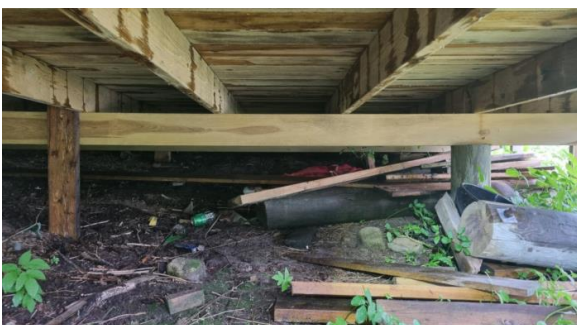
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde.

Overvåk tilstanden på søyler og på sikt gjøre tiltak mot terreng.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Søyler er montert direkte på terreng.



Kontroll av rekkverkshøyde.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

Gulv er dekket med belegg og malte tregulv.

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

Himlinger er dekket med lakkert panel, umalt panel, malte plater og malt malerpapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Panel ikke fullført.



Fuktmerker/soppvekst i himling i bod loftsetasje.



Skader i belegg.



Slitte tapetskjøter.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen samt jordgulv.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstanden på gulvet på bad/vaskerom m/servant gjør at man ikke kan utelukke skader i etasjeskillet i denne delen av boligen. Se ytterligere informasjon under vurderingen av våtrommet.

#### 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.

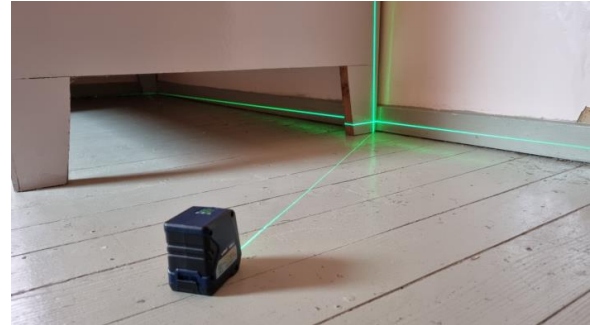
# Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser av etasjeskillet rundt bad/vaskerom m/servant anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Måling av planavvik.



Måling av planavvik.

## ! 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

- Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsted, lukket vedovn i stuen og kjøkkenet. Takstingeniøren har ikke mottatt opplysninger om når pipen sist er feiet eller når siste tilsyn fant sted.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er upusset på kaldloftet.

Pipen er innkledd i loftsetasje.

Sotluke mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av feievesenet før pipen tas i bruk. Det må påregnes utbedringer av nevnte avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Sprekk i pipe på kjøkken.



Sotluke er erstattet av en løs stein.



Pipe i loftsetasje er igjenkledd med treplater med flismønster.



Pipe er upusset på kaldloft og har rennemerker etter sot. Det ble fuktmålt i sotmerker på befaring og ingen forhøyede verdier ble påvist.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene og kjellergulv, forhøyede fuktverdier ble registrert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

For å få kjelleren tørr må det gjøres tiltak med dreneringen av boligen, samt etablere fuktspærre mot grunnen. Kostnadsestimatet er satt med tanke på etablering av fuktspærre mot grunnen. Drenering kommer under eget punkt i rapporten.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i kjelleryttervegger viser forhøyde verdier.



Synlig fukt i den støpte sålen.



Jordgulv i deler av kjelleren.



Ved befaring ble det observert en del edderkopper.

## Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Rett tett tretrapp. Teppebelegg i inntrinn. Håndløper på vegg.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Malt rett tretrapp. Trappen har ikke rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

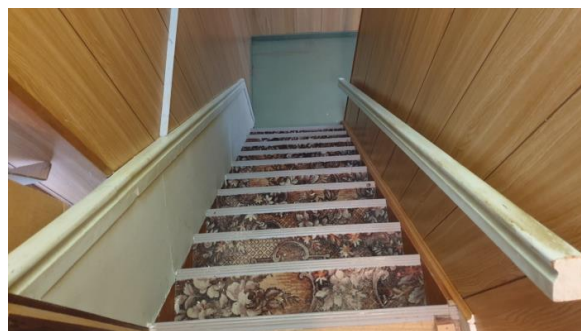
### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper.



Trapp til loftsetasje. Håndløper er målt til 60 cm.

## Innvendige dører

Malte speildører

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Folie har løsnet på en innerdør.



Enkelte dører er trege å lukke og tar i karm.

## Andre innvendige forhold

Det er observert spor etter mus inne i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert spor etter mus inne i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å forhindre adkomsten til mus i boligen må påregnes.



Det ble observert muselort ved ventilatorør fra kjøkken, og en del muselort ved vedovn kjøkken.



Det er observert mye muselort på bad/vaskerom m/servant.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > DUSJROM

#### Generell

Vegger er tekket med malte plater.  
Himling er tekket med malte plater.  
Gulvet er tekket med belegg som er avsluttet like under dusjkabinettet.  
Sluk i gulvet under dusjkabinett er ikke inspisert pga manglende adkomst.  
Dusjkabinett.  
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.  
Speilskap på vegg.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vindu montert i våtsonen av rommet.



Belegg er avsluttet rett under dusjkabinett.

## HOVEDETASJE > DUSJROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM M/SERVANT

### TG 3 Generell

Vegger er tekket med tapet.  
Himling er tekket med malte plater.  
Gulvet er tekket med belegg.  
Soiisluk i gulvet.  
Servant med to-greps blandebatteri.  
Badekar med to-greps blandebatteri.  
Speil over servant.  
Stråleovn montert på vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

# Tilstandsrapport



Våtrommet er i en tilstand som krever en totalrenovering av rommet.



Kontroll av sluk. Ikke tilfredsstillende avslutning av belegg mot sluk. Sluk av eldre dato.



Kontroll av rørgjennomføringer. Utette gjennomføringer.



Kontroll av rørgjennomføringer. Utette gjennomføringer.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM M/SERVANT

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

### TG 3 Overflater og innredning

Laminerte skrog med slette fronter.  
Laminerte og heltre benkeplater.  
Panel på vegger mellom benkeplater og overskap.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatterier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje på avløpsrør bør tettes av fagperson. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk (vanntrykket er tilfredsstillende)



Kontroll av røropplegg, rørsjøter er provisorisk tettet og det er plassert en bøtte i benken for opptak av evt drypplekkasjer.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

### ⚠ TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via luftekanal i pipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket ledes inn i luftekanal på pipe, ventilhull i pipe på kaldloftet gjør at damp kan ledes ut i loftsrommet og kondensere ved kaldt vær.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig renovering av kjøkken bør det vurderes å lede avtrekket ut via yttervegg.



Test av avtrekksfunksjon, avtrekket fungerer tilfredsstillende.



Ventilhull i pipe på kaldloftet.

## SPESIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETTROM

### ⚠ TG 2 Overflater og konstruksjon



# Tilstandsrapport

Vegger er tekket med malte plater.  
Gulv er tekket med belegg.  
Himling er tekket med malte plater.  
Gulvmontert toalett.  
Servant med to-greps blandebatteri.  
Speilskap med hylle over servant.  
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannledninger av kobber.  
Innvendig hovedstoppekran montert i uinnredet kjellerrom.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er lekkasje fra rør.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

#### Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.
- Stoppekranen må utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Lukkemekanisme på innvendig hovedstoppekran er knekt.



Irr på rør.



Lekkasje og kraftig bend på rør.



Irr på vannrør rør bad/vaskerom m/servant.

## Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

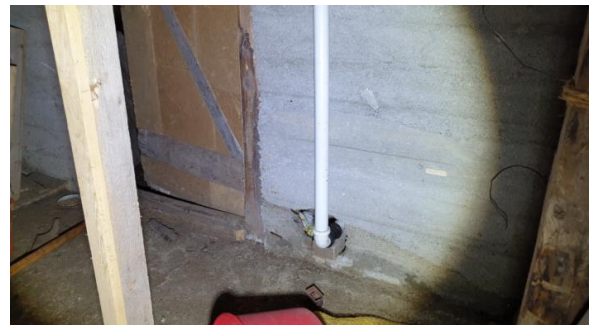
### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Soilsluk i gulv i uinnredet kjellerrom.



Deler av avløpsrørene er skiftet og erstattet med plastrør.

## Ventilasjon

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Fujitsu fra ukjent årstall, montert i kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er påvist kraftig støy fra utedel på varmepumpe.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres service og eventuelt gjøres ytterligere undersøkelser av utedelen på varmepumpen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 200 liter og 2000 watt fra 1999, plassert i uinnredet kjellerrom.

## 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

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

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

El-skap plassert i trapperom loftsetasje.

Skrusikringer og to automatsikringer samt måler.

Hovedsikring på 25 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Åpen el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Arva AS (Nordlandsnett) ble utført den 26.05.2021. Det foreligger ingen merknad på anlegget.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

## El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

**Ukjent**

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

**Ja Det er foretatt utbedringer på el-anlegget etter kontroll fra ARVA, utbedringene gjelder loft, kjøkken, gang, bad, kjeller og fjøs og takstingeniøren er fremvist samsvarserklæring for arbeidet. Arbeidet er utført av Elektro Helgeland AS og erklæringen er datert 09.11.2021.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Ja**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja På grunn av enkelte provisoriske løsninger anbefales det en ny kontroll av anlegget.**

## Generell kommentar

El-anlegget er av eldre årgang og det må påregnes oppgraderinger av el-skap, sikringer og deler av installasjonen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Løse ledninger.



Provisorisk fast tilkobling av strømpadde kjøkken.



Ufagmessig skjøt av el-ledninger.

## Branntekniske forhold

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

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

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det ble på befaring ikke påvist brannslukningsapparat.**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det ble på befaring ikke påvist røykvarslere i kjeller og hovedetasje.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.



# Tilstandsrapport

## Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Drenering av ukjent type og årstall.  
Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av Betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.  
Overvåk tilstanden.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

## Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som aksomhetsområde for snøskred. Tomteteig på andre siden av veien ligger i et område som er betegnet som aksomhetsområde for flom, denne teigen har ingen bygninger som er flomutsatt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vis aktsomhet i perioder med snøskredfare.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vannforsyning fra brønn.  
Privat avløp til septiktank.  
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG IU Septiktank

Septiktank av betong fra byggeår på fasade vest som er utkoblet og ikke i bruk. Det er etablert en glassfibertank med to kammer (like ved flaggstangen) rundt 1999/2000. Den nye tanken ble ikke besiktiget ved befarings.

Utkoblet septiktank anbefales fjernet.



Kontroll av septiktank som ikke er i bruk.



Det ble observert mye vann i tanken.

## Nausttomt

Til eiendommen hører det med en nausttomt ved utløpet av Silaelva. Silaelva er en fiskerik elv med oppgang av sjørøye, sjøørret og laks som hvert år går opp til Silavannet for å gyte. Fra nausttomten er det god utsikt utover Silavågen, i fjorden er det godt fiske etter torsk, sei og hyse. Dorging etter laks og sjøørret er en populær aktivitet langs marbakken utenfor stranda. Verdien av nausttomten fremkommer som inkludert i tomteverdien.

# Tilstandsrapport



God utsikt fra nausttomten.



Nausttomten har i dag en del vegetasjon.

## Jord- og skogarealer

### SÆRSKILTE FORUTSETNINGER IFM. TAKSERING AV LANDBRUKSEIENDOM:

Eiendommen er i Matrikkelen registrert som "Selveier landbruk", mens selve våningshuset er registrert under næringsgruppe "Bolig". Det er konsesjonsplikt på eiendommen grunnet dens størrelse.

Det presiseres at undertegnede takstmann ikke er "landbrukstakstmann", men godkjent takstmann hos Norsk Takst iht. "verditaksering av fast eiendom". Undertegnede takstmann innehar også påkrevd godkjenning av Det Norske Veritas (DNV-GL) iht. "Takstmann sertifisert for Boligsalg rapport iht. SETA's faglige rammeverk".

Undertegnede takstmann har sagt ja til å foreta en grundig tilstandsrapport av bygningsmassen, og da særlig våningshuset. Dette i tillegg til en skjønnsmessig verddivurdering av respektive eiendoms jord- og skogarealer. Dette med bakgrunn i følgende;

1. Eiendommen er å betrakte som et nedlagt småbruk og eiendommen har et begrenset areal av dyrket mark og skog. Det er kun til sammen 16,7 dekar fulldyrka jord og innmarksbeite på eiendommen. Av produktiv skog er det kun 66,1 dekar, som fordeler seg slik: Ingen skog av særs høy bonitet, 16,1 dekar skog av høy bonitet, 43,5 dekar skog av middels bonitet og 6,5 dekar skog av lav bonitet.

I tillegg er det 112,3 dekar uproduktiv skog, 6,8 dekar myr uten skog, 25,6 dekar åpen jorddekt fastmark og 2,6 dekar bebyggt mark, samt 7,1 dekar som ikke er kartlagt.

Til sammen 237,2 dekar. Med andre ord har eiendommen en begrenset verdi i form av jord- og skogarealer.

2. Undertegnede takstmann har spisskompetanse på tilstandsrapporter og verditaksering av eiendom og har de siste 10 årene verditaksert om lag 3 500 eiendommer i Rana-regionen. Undertegnede er i så måte meget godt kjent med boligmarkedet og de spesifikke attraktivitetsfaktorene i og omkring Mo i Rana.

### VERDIFASTSETTING AV SKOG- OG LANDBRUKSAREALER M.M.:

Med bakgrunn i sammenlignbare landbrukstakster utført i nyere tid i Rana-regionen, justert opp imot dagens KPI-indeks, så har undertegnede takstmann betraktet den "tekniske verdien" på de ulike arealene på følgende måte:

- Fulldyrka jord (16,7 dekar): ca. kr. 2 560,- pr. dekar = kr. 42 752,-
  - Innmarksbeite (0,1 dekar): ca. kr. 1 780,- pr. dekar = kr. 178,-
  - Skog m/ høy bonitet (16,1 dekar): ca. kr. 832,- pr. dekar = kr. 13 395,-
  - Skog m/ middels bonitet (43,5 dekar): ca. kr. 593,- pr. dekar = kr. 25 795,-
  - Skog m/ lav bonitet (6,5 dekar): ca. kr. 324,- pr. dekar = kr. 2 106,-
  - Uproduktiv skog inkl. myr og jorddekt fastmark (154,4 dekar): ca. kr. 119,- pr. dekar = kr. 18 373,-
- SUM kr. 102 599,- avrundet til kr. 100 000,- (denne summen fremkommer som inkludert i tomteverdien).

Se forøvrig vedlagt gårdskart sist i rapporten.

## Regulerte hyttetomter

Eiendommen selges med 4 hyttetomter som ikke er utgått, men er en del av reguleringsplanen. Takstingeniøren har estimert hver tomt til en verdi på kroner 100 000,-. (denne summen fremkommer som inkludert i tomteverdien).

# Tilstandsrapport



De 4 regulerte tomtene er inntegnet i kartet.

# Bygninger på eiendommen

## Fjøs



### Anvendelse

Bygget var ved befarings benyttet til lagring.

### Byggeår

1962

### Kommentar

Byggeåret er opplyst av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Fjøsen fremstår som mangelfullt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Grunnmurer av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning og bølgeblikkplater.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert men har omfattende vedlikeholdsbehov. Det er også lagret til dels mye skrot i fjøsen som følger salget.

Bilder utvendig og innvendig av fjøsen kommer sist i rapporten.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

157 m<sup>2</sup>/157 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 2 Gang, 2 Bad, Toalettrom, 2 Trapperom, Stue, Kjøkken, Spisskammers, 4 Soverom, Hobbyrom, Bod, 5 Uinnredet kjellerrom

*Andre bygg:* Fjøs

*Bruksareal andre bygg:* 292 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 900 000

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 3 700 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

900 000

## Konklusjon markedsverdi

900 000

### Markedsvurdering

Eiendommen er et nedlagt småbruk med landlig og usjenert beliggenhet. Kort avstand til Silavatnet som er et populært turmål for både camping og fiske. Eiendommen har behov for omfattende oppgradering men er likevel å anse som et spennende objekt i dagens marked. Med sine 4 regulerte hyttetomter, samt naustomt i umiddelbar nærhet til lakseførende elv er dette en eiendom som hører til sjeldenheten i markedet.

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

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadsplichtige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

### FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

### Merknad:

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Aldersundveien 245 ,8730 BRATLAND 131 m <sup>2</sup> 1919 6 sov		1 200 000	0	0	0	9 160
2 Aldersundveien 70 ,8735 STOKKVÅGEN 99 m <sup>2</sup> 0 0 sov	17-10-2023	810 000	850 000	0	850 000	8 586
3 Aldersundveien 15 ,8735 STOKKVÅGEN 95 m <sup>2</sup> 1951 3 sov	07-06-2022	1 000 000	800 000	0	800 000	8 421

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 071,- er lagt til grunn:	Kr.	6 071
Vedlikehold privat vann og avløp; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	5 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	40 000
Kommunale avgifter; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	5 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>66 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

### Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Fjøs</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 400 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 300 000</b>

### Kommentar

Tomteverdien er tillagt 600 000,- for hyttetomter, nausttomt og jord- og skogarealer.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>
--	------------	------------------

# 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)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	92			92	29		92
Loftsetasje	43			43		15	58
Kjelleretasje	22			22		30	52
<b>SUM</b>	<b>157</b>				<b>29</b>	<b>45</b>	<b>202</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré , Mellomgang , Dusjrom, Bad/vaskerom m/servant, Toalettrom , Trappegang, Stue , Kjøkken m/spiseplass, Mellomgang, Spisskammers		
Loftsetasje	Trappegang, Soverom uten vindu, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Hobbyrom (ikke måleverdig), Bod (ikke måleverdig)		
Kjelleretasje	Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5		

### Kommentar

Det bemerkes at ca. 15 m<sup>2</sup> av gulvarealet i loftsetasjen og 30 m<sup>2</sup> av gulvarealet i kjelleretasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlige uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

Det bemerkes at boligen er tilbygd i flere omganger og nærmere undersøkelser mot Lurøy kommune for å avklare lovligheten av tilbyggene anbefales.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:* Innvendige takhøyder i begge etasjer er målt til under 220 cm.

## Fjøs

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		114		114			114
2. etasje		114		114			114
Høyloft		28		28			28
Møkkakjeller		36		36			36
<b>SUM</b>		<b>292</b>					<b>292</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>292</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Fjøsrom, Carport	
2. etasje		Fjøsloft, Lagerrom (ikke måleverdig), Hobbyrom	
Høyloft		Høyloft	
Møkkakjeller		Carport (møkkakjeller)	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for fjøsen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlige uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	135	22
Fjøs	0	292

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Ørjan Klausen	Administrativ leder
	Dag Arnfinn Nilsen	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	26	9		0	237263.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Silaveien 34

#### Hjemmelshaver

Einmo Arnold Fredrik, Einmo Helge Elmar, Nilsen  
Marie Dorthea Einmo, Hjartøy Ragnhild Beate,  
Einmo Sigrid Karin

#### Kommentar

Eiendommen består av tre teiger. En på hver side av veien mot Silavatnet, og en liten teig med nausttomt ved utløpet av Silaalva.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sila i Lurøy kommune, ca. 65 kilometer fra Mo i Rana og ca. 7 kilometer fra Stokkvågen som har regelmessig ferje- og hurtigbåtforbindelse til øyriket på Helgelandskysten  
Eiendommen ligger ca. 200 meter på oversiden av kystriksveien (Fylkesvei 17). Silafjorden og Silavannet er bl.a. kjent for sitt gode laks- og ørretfiske.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra brønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

### Regulering

Området er regulert til jord og skogbruk iht. reguleringsplan for "Sila hytteområde", plan-ID 1989001. Ikrafttredelse 26.06.1989.

### Om tomten

Skrå/terrasserende opparbeidet tomt med plen.

### Oppvarming

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

### Parkering

Parkering på egen tomt.

### Servitutter

Takstingeniøren har ikke funnet tinglyste servitutter tilhørende eiendommen. Selger har opplyst at det medfølger rett til å ha båt på Silavatnet, men denne rettigheten er ikke registrert.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1953, bygd over 2 plan pluss kjeller. Til boligen hører det med en fjøs.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av fritidsbebyggelse og spredt landbruksbebyggelse.

### Kommuneplan

Lurøy kommune Arealdel. Ikrafttredelse 20.06.2006.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Skifteoppgjør



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				10 000
<b>Kommentar</b>				
Beløp estimert av takstingeniøren.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	10	Ja
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Nordlandsnett AS (Arva)	26.05.2021	Tilsynsrapport fra Nordlandsnett AS (Arva) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Nibio Gårdskart	13.06.2024	Oversikt over gårdens ulike markslag.	Gjennomgått	1	Ja
Statens kartverk	13.06.2024	Grunnboksutskrift.	Gjennomgått	1	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse 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 tilstandsanalyse 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. Strakstiltak 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 tilstandsanalyse 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 slitasjegrade: 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 personopplysninger 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/HT1918>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Andre bilder



Fjøsene har mye skrot som følger salget.



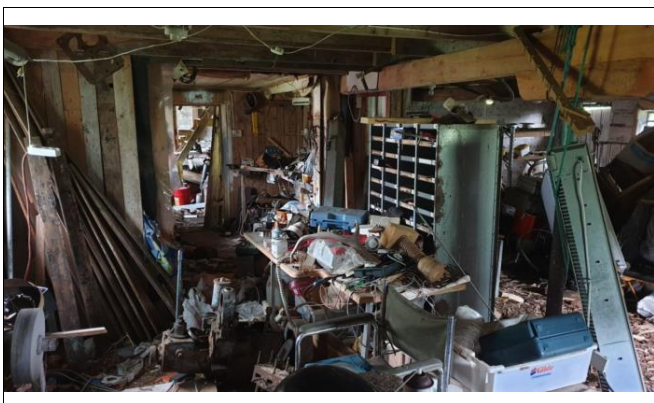
Fjøsene har vedlikeholdsbehov.



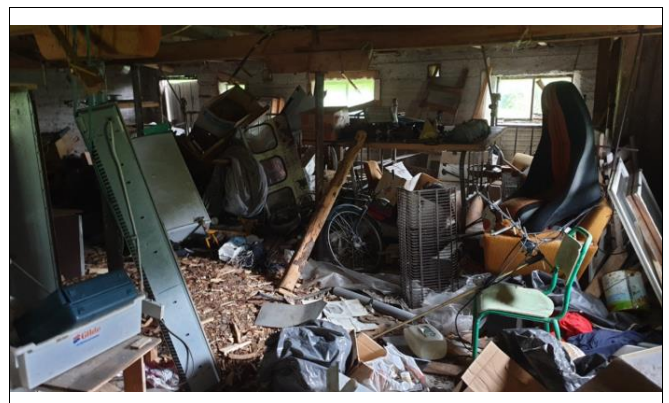
Fjøsene har vedlikeholdsbehov.



Fjøsene har vedlikeholdsbehov.



Fjøsene har mye skrot som følger salget.



Fjøsene har mye skrot som følger salget.



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter  Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.  Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): Småbruk

Gnr. 29 Bnr. 9 Seksjonsnr.  Andelsnr.  Aksjenr.  Festenr.

Adresse Silaveien 34 Byggeår 1955

Postnr. 8735 Stokkvågen Når kjøpte du boligen

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.  Ja  Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Storebrand

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Utvidet  Utvidet

Polise-/avtale 0285593 / 0285594

Er det dødsbo?  Ja  Nei Vånings hus nedlagt driftsbygg

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Selger 3

Etternavn Marie Einmo Nilsen Fornavn Arnold F. Einmo

Ny adresse Langneset 22c E-post adr. Åsmyrveien 25

Postnr. 8624 Sted Mo i Rana Mobil Post 8730 Bratland

SELGER 2

Selger 4

Etternavn Ragnhild B Hjartøy Fornavn Hedde E Einmo

Ny adresse Rognveien 14 E-post adr. Kummeren 9

Postnr. 8622 Sted Mo i Rana Mobil Post 9130 Sandhornøy

Selger 5; Sigrød K Einmo, Kirkegata 7, 8622 Mo i Rana

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Privat brønn, Septik*

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

*Tak byttet. Utført selv.*

#### MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *To vinduer på loft er igjenklødd ved skifte av kledning*

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

*Byttet kledning*



## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

 Nei  Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Det er ikke oljetank på eiendom*

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnslag/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

*Vet ikke*

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

*Vet ikke*



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

*Byttet tak og bordkledning for 10-15 år siden*

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:





36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

[Empty rectangular box for additional comments]

Sted / dato

Mo i Rana 7/6-24

for selgene Dag Arnfinn Nilsen

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Dag Arnfinn Nilsson

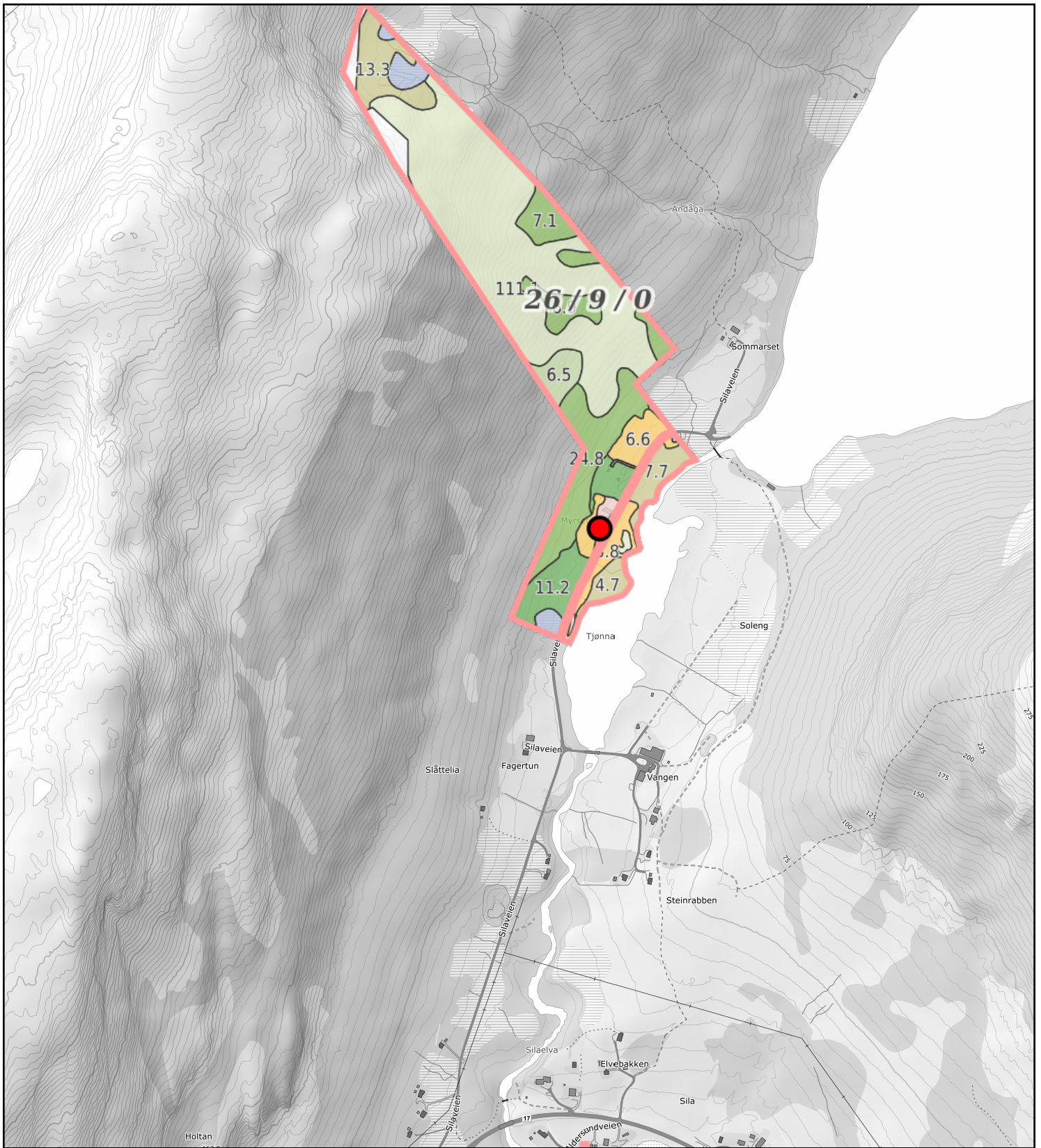


Det elektriske anlegget på målnr. 6970631406279497, adresse Silaveien 34, 8735 STOKKVÅGEN, ble sist kontrollert den 26.05.2021.

Rapportnr. 103327 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på anlegget.

Med vennlig hilsen  
Arva AS  
Roger Randulf  
DLE fagansvarlig

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



0 100 200 300m  
 Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 13.06.2024 14:37  
 Eiendomsdata verifisert: 13.06.2024 14:36

**GÅRDSKART 1834-26/9/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 26/9/0



**Markslag (AR5) 13 klasser**

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	16.6
5	Overflatedyrka jord	0.0
6	Innmarksbeite	0.1
S	Skog av særst høy bonitet	0.0
H	Skog av høy bonitet	16.1
M	Skog av middels bonitet	43.5
L	Skog av lav bonitet	6.5
i	Uproduktiv skog	112.3
1	Myr uten skog	6.8
	Åpen jorddekt fastmark	25.6
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0
	Bebyggd, samf., vann, bre	2.6
	Ikke kartlagt	7.1
	<b>Sum</b>	<b>237.2</b>
		<b>16.7</b>
		<b>66.1</b>
		<b>9.7</b>
		<b>237.2</b>

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

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

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

<b>2018/1321614-1/200</b> 26.09.2018 21.00	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 0 EINMO ARNOLD FREDRIK F.NR: 120644 EINMO HELGE ELMAR F.NR: 170953 EINMO SIGRID KARIN F.NR: 180856 HJARTØY RAGNHILD BEATE F.NR: 050448 NILSEN MARIE D EINMO F.NR: 250840	IDEELL: 1/5 IDEELL: 1/5 IDEELL: 1/5 IDEELL: 1/5 IDEELL: 1/5 IDEELL: 1/5
---	---	--

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

<b>1970/627-1/72</b> 10.02.1970	<b>JORDSKIFTE</b> GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>1991/4679-1/72</b> 06.09.1991	<b>JORDSKIFTE</b> GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### GRUNNDATA

<b>1946/1385-1/72</b> 07.11.1946	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1834 GNR:26 BNR:5
-------------------------------------	--

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.