SOLLIVEIEN 3

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

INNHOLD

04
Velkommen til Solliveien 3

06
Nøkkelinformasjon/Megler

18
Beliggenhet

26
Eiendommen

33
Tekniske dokumenter

VELKOMMEN TIL

SOLLIVEIEN 3

Velkommen til Solliveien 3- en sjarmerende og innholdsrik enebolig i et rolig område med fantastisk utsikt over vannet.

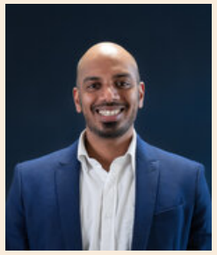
- Rikelig med oppbevaringsplass med hele tre boder i kjeller
- Romslig stue med plass til flere sittegrupper
- Badet er oppgradert etter byggeår
- 3 soverom + kontor
- Rikelig med lagringsplass på kaldloft
- Garasje på 17 kvm

Stor enebolig med moderniseringsmuligheter. Barnevennlig område med kort gangavstand til både barnehage og skole. Nærhet til natur, idrettshall og utvendig fotballbane. Eiendommen har opparbeidet hage med gode solforhold og nydelig utsikt over vannet og videre mot Glomfjord kulturhus. Eiendommen grenser til Lille Glomvann. Her kan man bade, fiske ørret og når vinteren kommer ta på seg skøyter eller gå direkte ut i skisporet.

Velkommen på visning!

SOLLIVEIEN 3

Prisantydning	**2 350 000**
Omkostninger	**60 119**
Totalpris	**2 410 119**
P-rom	**171 m2**
Bruksareal	**188 m2**
Bad	**1**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**1949**
Eiet tomt	**796, 1 m2**



Tobias Bronder

Eiendomsmegler MNEF

95 16 68 05 / tobias.bronder@partners.no

& PARTNERS EIENDOMSMEGLING

Stuen er romslig med plass til flere sittegrupper.

KJØKKEN

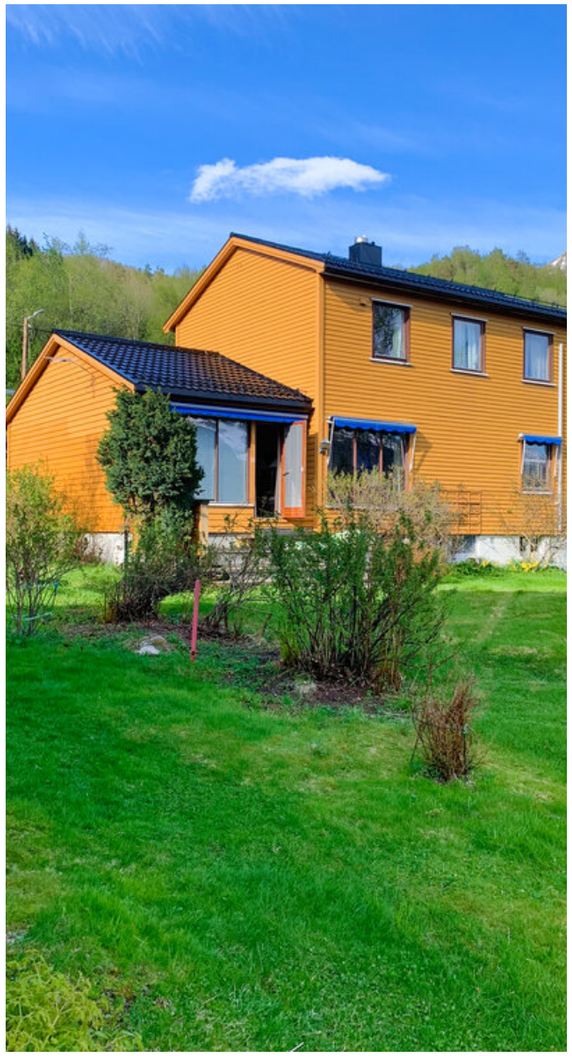
Kjøkkeninnredningen har finerte slette fronter. Frittstående komfyr innpasset i innredning og frittstående kjøleskap. Innredning i god stand alder tatt i betraktning. Ventilator montert i skap/ hylleseksjon over komfyr.

BAD

Baderommet ble oppgradert i ca. 2005-2010. Innredet med servant i helstøpt platetopp, gulvmontert toalett, badekar og dusjkabinett. Det er flislagt gulv og vegger med våtromstapet.

Vaskerommet i kjeller er fra byggeår. Rommet har overflater i betong på gulv, vegger og tak.

Huset inneholder 3 soverom pluss et kontor.



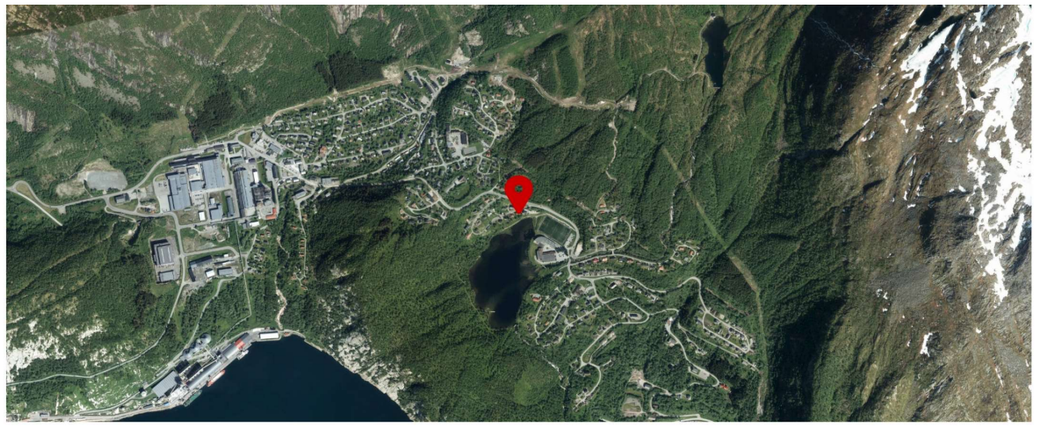
I tillegg er det hele tre boder, masse lagringsplass på kaldloft og en garasje på 17 kvm.

BELIGGENHET

Enebolig ligger fint til i fremste rekke i etablert boligområde i Glomfjord. Det er utsikt over vannet og videre mot Glomfjord Kulturhus. Eiendommen grenser til Lille Glomvann. Her kan man bade, fiske ørret og når vinteren kommer ta på seg skøyter eller gå direkte ut i skisporet.

Fra eiendommen til Glomfjord sentrum med dagligvarer, kafe og hotell er det rundt 1,5 km. Sentrumsnært i Glomfjord er også svømmehall og skianlegg med stolheis og alpinanlegg. Det er kort avstand også til barne- og ungdomsskole og til barnehage, samt gangavstand til Glomfjord kulturhus med idrettshall, videregående skole og utvendig fotball kunstgressbane. Avstand til Ørnes er ca. 18 km. Ørnes er kommunens administrasjonssenter og er i tillegg kommunikasjonssenter for anløp av hurtigrute, hurtigbåt og ferje.

Egne notater Solliveien 3



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

INNHOLD

Eiendommen beveger seg over tre plan og inneholder:

1. etasje: vindfang, hall m/ trapp, kjøkken, stue, kontor
2. etasje: trapperom, 3 soverom, bad
Kjeller: vaskerom, trapperom og 3 boder

Rikleig med lagringsplass på loft i boligen.

Garasje på 17 kvm.

P-ROM	171 M²
BRA	188 M²

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
2 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
199,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
58 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 350 000,-))
---
60 119,- (Omkostninger totalt)
---
2 410 119,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Forsikring
Fremtind forsikring
Polisenummer: 20552888

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Utvendig > Veggkonstruksjon
TG2 gis grunnet: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Innvendig > Radon
TG2 gis grunnet: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører
TG2 gis grunnet: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Låsbeslag/ dørvridere defekt på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
TG2 gis grunnet: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Vindu er etter dagens standard i våtsonen.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
TG2 gis grunnet: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulv har motfall mot sluk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
TG2 gis grunnet: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tomteforhold > Drenering
TG2 gis grunnet: er enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Flekkvis saltutslag i kjeller kan tyde på fukt fra grunn til mur. Dette kan være tegn på at dreneringssystem/ tetting av mur ikke fungerer optimalt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
TG2 gis grunnet: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Liten eller ingen lufting ved takfot eller i gavler av kaldt loftsrom/ krypeloft.

Utvendig > Vinduer
TG2 gis grunnet: Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder i hovedsak en del vinduer mot sør og vest.
Vinduer er generelt over 25 år og oppgradering må påregnes.

Utvendig > Dører
TG2 gis grunnet: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør er utvendig værslitt. Merk at ved åpning av døren kan ikke åpningsbeslag/ løftebeslag åpnes helt da dørens øvre kant da tar i utvendig beslag.

Innvendig > Overflater
TG2 gis grunnet: Det er påvist andre avvik:
Veggplater i trapp "buler ut" ved etasjeskiller 1. etasje - 2etasje. Årsak ukjent.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
TG2 gis grunnet: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik i begge etasjer målt til over 20 mm.

Innvendig > Pipe og ildsted
TG2 gis grunnet: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Garderobeskap montert inntil pipe i soverom.

Innvendig > Rom Under Terreng
TG2 gis grunnet: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Saltutslag på synlig del av mur i innredet bod og ved trapp.

Innvendig > Innvendige trapper
TG2 gis grunnet: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk i trapp.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
TG2 gis grunnet: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Membran av ukjent utførelse. Overgang vegg - gulv ukjent. Tetting mellom våtromstapet på vegg og membran i gulv ikke kjent. Membranløsning mot sluk av ukjent utførelse.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
TG2 gis grunnet: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Septiktank
TG2 gis grunnet: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Følgende elementer er gitt tilstandsgrad 3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG3 gis grunnet: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er ikke montert rekkverk. Balkong har ikke montert rekkverk mot øst. Avgrensing her med prydbusker. Mot sør er etablert trapp i hele balkongens lengde.

Våtrom > Generell > Vaskerom
TG3 gis grunnet: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
TG3 gis grunnet: Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering. Rommet har ingen ventilasjon.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
TG3 gis grunnet: Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Dråpelekkasje på avløpsrør mellom kum og utslagsvask.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom?
Ja, kun faglært
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Bad renovert i nyere tid. Ukjent årsak.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Sannsynlig nytt røropplegg i forbindelse med renovering.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun faglært
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Tak skiftet i nyere tid. Årsak ukjent.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun faglært
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Avvik i 2017 lukket.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kommentar: Kontroll av el anlegg. Se punkt 14

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
Ja, kommentar: Tilstandsrapport 2022.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja, kommentar: Tidvis drypp fra avløpsrør fra vask på kjøkken. Selger har ikke bodd i bolig siden 1975 og har svært begrenset kunnskap om denne.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom (siden 1975) som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligens areal
Primærrom: 171 kvm, Bruksareal: 188 kvm

Kjeller:
Bruksareal: 43 m².
Primærrom: 26 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vaskerom, trapperom

1. etasje:
Bruksareal: 93 m².
Primærrom: 93 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue , kontor

2. etasje:
Bruksareal: 52 m².
Primærrom: 52 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom, 3 soverom, bad.

Rikleig meg lagringsplass på kaldloft.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Arealbekreftelse
Areal er opplyst av takstmann og ikke kontrollmålt av megler.

Adkomst
Adkomst via Glomveien fra Glomfjord sentrum. Avkjøring inn på Solliveien i bakke ned mot Glomfjord kulturhus. Eiendommen er bolig nr 2 på venstre side etter avkjøring fra Glomveien. Merk at eiendommen ikke har godkjent avkjøring inn på eiendommen. Det må derfor søkes om avkjøringstillatelse ved etablering av avkjøring.

Tomt
Eierform: Eiet tomt på 796,1 kvm.
Tomten er fint opparbeidet og beplantet.

Garasje / parkering
Eiendommen har en garasje på 17 kvm.

Byggemåte
Bolig oppført ca. 1949 etter byggeårets standard, planløsning og utførelse. Boligen påbygget i 1974 for større inngang, kjøkken og stue.

Det har ikke vært utført noen form for oppgradering de siste 20 årene. Boligen holder normal standard, byggeåret/ tilbyggsåret tatt i betraktning. Innvendige overflater er generelt av noe eldre dato og har noe bruksslitasje. Utvendig er bygget normalt malingsvedlikeholdt. Noen dører og vinduer er preget av utvendig værslitasje og må påregnes oppgradert. Tekking tak etter opplysning ved befaring skiftet ca. 2015.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 02.12.1974 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming samt vedfyrt peis.

Energimerking
Selger har ikke energimerket bygningen, og interessenten må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G. (laveste klasifisering).

Kommunale avgifter
Kr. 12 801 pr. år
Kommunale avgifter er fordelt på fire terminer per år, og inkluderer vann, avløp og feiing.

Renovasjon per år kr 3370,- fordelt på to terminer per år.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 775 807 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 948 068 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Kommunedelplan Glomfjord, plan id: 1981001, feltbetegnelse: B17, opplysninger fra Meløy kommune 09.02.2023.

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
1989/7475-2/74 Erklæring/avtale
08.11.1989
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

1972/2181-1/74 Registrering av grunn
05.05.1972
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:1837 Gnr:45 Bnr:5

Vei/vann/avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Meløy kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo, og arvingene har begrenset med kunnskap om boligens tilstand, da de ikke har bebodd den siden 1975 (jfr. selgers egenerklæringsskjema)

Boligselgerforsikring
Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg (siden 1975). Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 95 16 68 05 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.
Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Eiendommen vil overleveres i den stand den er på visning, det foretas ikke ytterligere vasking.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.
Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunene har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel
Solliveien 3, 8160, Glomfjord, Gnr. 45 bnr. 141 i Meløy kommune

Eier
Arne Skagseth

Oppdragsnummer
93-23-0012

Meglers vederlag
Provisjon (Kr.35 000)
Visninger pr. stk. (Kr. 2 500)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.1 900)
Tinglyst erklæring (Kr.172)
Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.585)
Kommunale opplysninger (Kr.3 174)
Kommunale opplysninger (Kr.4 350)
Markedspakke (Kr.16 900)
Oppgjørsgebyr (Kr.5 000)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.390)
Totalt kr. (Kr.68 056)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Bodø sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Solliveien 3 , 8160 GLOMFJORD
MELØY kommune
Gnr. 45, Bnr. 141

Areal (BRA): Enebolig 188 m², Garasje 17 m²

Befaringsdato: 08.04.2022 **Rapportdato:** 03.05.2022 **Oppdragsnr:** 12310-1026 **Referansenummer:** MO7906

Autorisert foretak: Nymo Takst og Byggekontroll **Sertifisert takstmann:** Svein Ole Nymo

Gyldig rapport
03.05.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Svein Ole Nymo
Uavhengig Takstmann
03.05.2022 | HALSA

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
952 88 718

Rapportansvarlig
Svein Ole Nymo
Uavhengig Takstmann
svein@nymo-tbk.no
952 88 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført ca 1949 etter byggeårets standard, planløsning og utførelse. Boligen påbygget i 1974 for større inngang, kjøkken og stue.
Det har ikke vært utført noen form for oppgradering de siste 20 årene. Boligen holder normal standard, byggeåret/ tilbyggsåret tatt i betraktning. Innvendige overflater er generelt av noe eldre dato og har noe bruksslitasje.
Utvendig er bygget normalt malingsvedlikeholdt. Noen dører og vinduer er preget av utvendig værslitasje og må påregnes oppgradert. Tekking tak etter opplysning ved befaring skiftet ca 2015.

Enebolig - Byggeår: 1949

Gå til side

UTVENDIG

Tak ved befaring dekket av snø. Tekking etter opplysning ved befaring montert ca 2015.
Ingen opplysninger ut over dette framlagt. TG satt ut fra tekkingens alder.
Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med bordtro, papp, lekter og utvendig tekking.
Vinduer fra forskjellige tidsepoker. Alle vinduer over 25 år.
Balkong foran del av stue. Adkomst via dør fra stue og trapp fra terreng.

Gå til side

INNVENDIG

Tak med malte plater/slett malt tak /panel.
Trebjelkelag mellom etasjene. Mursteins pipe fra byggeår. Pipen er pusset i etasjene.
Tilbygg oppført med tregulv på ringmur.
Ventiler i mur tyder på at det er kryperom under bjelkelag.
Tretrapp fra 1 etasje til loft og fra 1 etasje til kjeller. Trappen har tette opptrinn, belegg/ teppe i trinn. Rekkverk med stående balustre.
Innvendige dører fra byggeår i 2 etasje.
Kaldt loft/ krypeloft over 2 etasje med adkomst via luke/ stige.

Gå til side

VÅTROM

Bad oppgradert til nåværende standard og utførelse ca 2005 - 2010. Bad har flislagt gulv og vegger med våtromstapet. Innredning med servant i helstøpt platetopp, gulvmontert toalett, badekar og dusjkabinett.
Rommet har kun ventil i vindu, ingen øvrig tilluft. Ingen dokumentasjon fra oppgradering av bad framlagt, membranløsning er ukjent.
Hull boret mot bad fra soverom. Ingen registrerbar fukt i vegg.

Vaskerom i kjeller fra byggeår. Rommet har overflater i betong på gulv, vegger og tak og er å betrakte som "vaskekjeller".

Gå til side

KJØKKEN

Innredning med finerte/ folierte, slette fronter.
Frittstående komfyr innpasset i innredning og frittstående kjøleskap. Innredning i god stand alder tatt i betraktning.
Ventilator montert i skap/ hylleseksjon over komfyr.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i stive kobberrør. Hovedkrane i bod i tillegg til utvendig stoppekran (stolpekran) i bakke.
Bereder fra 2016 plassert i vaskerom, kjeller.
Elektriske (bryterstyrt) markiser på store vinduer i stue.
El-kontroll utført 10.10.2017. Dokumentasjon for at sak er avsluttet retting framlagt ved befaring.
Sikringsskap med skrusikringer i kjeller.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Grunnmur fra byggeår i betong. Ringmur under tilbygg i betong.
Terreng/ tomt ved befaring dekket med snø. Etter opplysning ved befaring er det kum i hage. Denne er nå nedsnødd og kan ikke kontrolleres.

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	93	93	0
2. Etasje	52	52	0
Kjeller	43	26	17
Sum	**188**	**171**	**17**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	17	0	17
Sum	**17**	**0**	**17**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

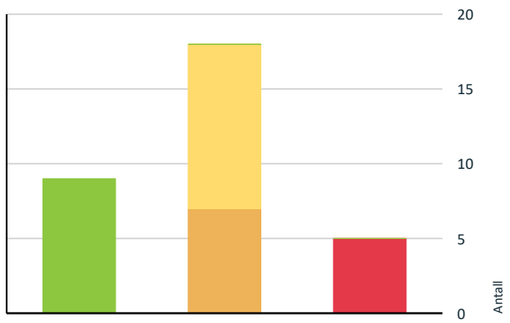
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

Sammendrag av boligens tilstand

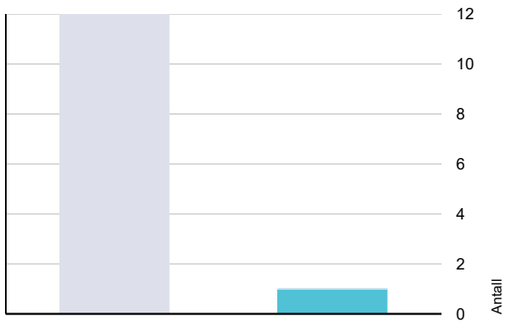
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var ved befaring snø på bakke og tak. Kommentarer i rapporten er skrevet med de begrensinger dette gir. Rapporten er utarbeidet uten markedsverdi etter avtale med kunde.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er ikke montert rekkverk.

Balkong har ikke montert rekkverk mot øst. Avgrensing her med prydbusker. Mot sør er etablert trapp i hele balkongens lengde.

Våtrom > Generell > Vaskerom Gå til side

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

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering. Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Dråpelekkasje på avløpsrør mellom kum og utslagsvask.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Innvendig > Radon Gå til side

Solliveien 3 , 8160 GLOMFJORD
Gnr 45 - Bnr 141
1837 MELØY

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71
8178 HALSA

Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Låsbeslag/ dørvridere defekt på enkelte dører

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er etter dagens standard i våtsonen.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv har motfall mot sluk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Flekkvis saltutslag i kjeller kan tyde på fukt fra grunn til mur. Dette kan være tegn på at dreneringssystem/ tetting av mur ikke fungerer optimalt.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Liten eller ingen lufting ved takfot eller i gavler av kaldt loftsrom/ krypeloft.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder i hovedsak en del vinduer mot sør og vest. Vinduer er generelt over 25 år og oppgradering må påregnes.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør er utvendig værslitt. Merk at ved åpning av døren kan ikke åpningsbeslag/ løftebeslag åpnes helt da dørens øvre kant da tar i utvendig beslag.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Veggplater i trapp "buler ut" ved etasjeskiller 1. etasje - 2etasje. Årsak ukjent.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Avvik i begge etasjer målt til over 20 mm

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Garderobeskap montert inntil pipe i soverom .

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag på synlig del av mur i innredet bod og ved trapp.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk i trapp.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran av ukjent utførelse. Overgang vegg - gulv ukjent. Tetting mellom våtromstapet på vegg og membran i gulv ikke kjent. Membranløsning mot sluk av ukjent utførelse.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Nærmere undersøkelse/ kontroll av tank bør utføres når tomten er snøfri. Det er uklart om slamskiller i hagen fortsatt er tilknyttet boligens avløpssystem.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1949	fra forsikringspapirer

Standard
Boligen preges av parkett på gulv i stue og hall, belegg i øvrige rom. Vegger med tapet/malt tapet. Tak med malte plater/tak i slett malt utførelse.

Vedlikehold
Ingen større oppgraderinger utført de siste 20 år. Boligen normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg stue, kjøkken og inngangsparti

UTVENDIG

Taktekking
TG 1

Tak ved befaring dekket av snø. Tekking etter opplysning ved befaring montert ca 2015. Ingen opplysninger ut over dette framlagt. TG satt ut fra tekkingens alder.

Alder: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder tekking tak oppgitt ved befaring.

Nedløp og beslag
TG 1

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Alder: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Takrenner etter opplysning ved befaring skiftet ved oppgradering av tak.

Veggkonstruksjon
TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved oppgradering av tekking må det påsees at lufting etableres mellom kledning og vegg.

Takkonstruksjon/Loft
TG 2

Plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår utvendig tekket med bordtro, papp og lekter.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Liten eller ingen lufting ved takfot eller i gavler av kaldt loftsrom/ krypeloft.

Tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer
TG 2

Vinduer fra forskjellige tidsepoker. alle vinduer over 25 år.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder i hovedsak en del vinduer mot sør og vest. Vinduer er generelt over 25 år og oppgradering må påregnes.

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

Dører
TG 2

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør er utvendig værslitt. Merk at ved åpning av døren kan ikke åpningsbeslag/ løftebeslag åpnes helt da dørens øvre kant da tar i utvendig beslag.

Tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 3

Balkong foran del av stue. Adkomst via dør fra stue og trapp fra terreng.

Alder: 1974 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er ikke montert rekkverk.

Balkong har ikke montert rekkverk mot øst. Avgrensing her med prydbusker. Mot sør er etablert trapp i hele balkongens lengde.

Tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

Overflater
TG 2

Tak med malte plater/slett malt tak /panel

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Veggplater i trapp "buler ut" ved etasjeskiller 1. etasje - 2etasje. Årsak ukjent.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak anses ikke nødvendig. Ved oppgradering av overflater i trapp bør vegg rettes opp.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 2

Trebjelkelag mellom etasjene

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i begge etasjer målt til over 20 mm

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.

Radon
TG 2

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

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted
TG 2

Mursteins pipe fra byggeår. Pipen er pusset i etasjene.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Garderobeskap montert inntil pipe i soverom .

Tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Garderobeskap i soverom montert mot pipe.

Rom Under Terreng
TG 2

Kjellers utforming og standard tilsier at hulltak ikke kan utføres i bakvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag på synlig del av mur i innredet bod og ved trapp.

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

Saltutslag i begrenset omfang. Ingen tiltak ansees være nødvendig men utslag/ utviklingen følges opp over tid.

Krypkjeller
TG IU

Tilbygg oppført med tregulv på ringmur. Ventiler i mur tyder på at det er kryperom under bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Gulv tilbygg antas være utført som trebjelkelag med lav krypekjeller. Ingen inspeksjonsmulighet. Lufting av krypekjeller er uklar. Ut fra synlige ventiler i ringmur vurderes lufting til å være minimal og bør undersøkes nærmere.

Tiltak
• Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper
TG 2

Tretrapp fra 1 etasje til loft og fra 1 etasje til kjeller. Trappen har tette opptrinn, belegg/ teppe i trinn. Rekkverk med stående balustre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk i trapp.

Tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendige dører
TG 2

Dører fra byggeår i 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Låsbeslag/ dørvridere defekt på enkelte dører

Tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Utskifting av beslag må gjøres.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell
TG 3

Vaskerom i kjeller fra byggeår. Rommet har overflater i betong på gulv, vegger og tak og fungerer som "vaskekjeller".

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

For å tilfredsstille dagens krav til våtrom må rommet totalrenoveres. Rommet fungerer i dag som vaskekjeller uten noen form for våtromsstandard etter dagens krav.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad oppgradert til dagens standard og utførelse ca 2005 - 2010. bad har flislagt gulv og vegger våtromstapet.

Alder: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Bad opprinnelig fra byggeår, etter opplysning ved befaring oppgradert ca 2005 - 2010

Overflater vegger og himling
TG 2

Vegger med våtromstapet fra oppgraderingsåret.

Alder: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysning ved befaring

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er etter dagens standard i våtsonen.

Tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu er i våtsone og er utført med standard materialer. Etter dagens krav må materialer i vindu fukt beskyttes/ løsning av vindu endres.

Overflater Gulv
TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv har motfall mot sluk.

Tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet har ikke fall til sluk på gulv. For bruk anbefales at dusjkabinett benyttes inntil oppgradering av rommet utføres.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran av ukjent utførelse. Overgang vegg - gulv ukjent. Tetting mellom våtromstapet på vegg og membran i gulv ikke kjent. Membranløsning mot sluk av ukjent utførelse.

Tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

1,2 m innredning med servant i helstøpt platetopp. Standard gulvmontert toalett.

Alder: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: opgitt ved befaring.

Ventilasjon
TG 3

Rommet har kun ventil i vindu, ingen tilluft.

Alder: 2005

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
• Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hull boret mot bad fra soverom. ingen registrerbar fukt i vegg.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 3

Innredning med finerte/ folierte, slette fronter. Frittstående komfyr innpasset i innredning og frittstående kjøleskap. Innredning i god stand alder tatt i betraktning.

Alder: 1994 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder etter opplysning ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Dråpelekkasje på avløpsrør mellom kum og utslagsvask.

Tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Tetting av lekkasje må utføres.

Avtrekk
TG 1

Ventilator montert i skap/ hylleseksjon over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 2

Rør i stive kobberrør. Stengkrane i bod

Hovedkran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Hovedstengkran anbefales kontrollert nærmere evt skiftes.

Avløpsrør
TG 2

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
TG 1

Varmtvannstank
TG 1

Bereder fra 2016 plassert i vaskerom, kjeller.

Alder: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner
TG 1

Elektriske (bryterstyrt) markiser på store vinduer i stue.

Elektrisk anlegg
TG 1

El-kontroll utført 10.10.2017. Dokumentasjon for at sak er avsluttet retting framlagt ved befaring.
Sikringsskap med skrusikringer i kjeller.

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

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold
TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslokningsapparat i gang 1. etasje fra 2016.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Ja Røykvarsler demontert i . etasje. ingen montert i 2 etasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

TOMTEFORHOLD

Drenering
TG 2

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Flekkvis saltutslag i kjeller kan tyde på fukt fra grunn til mur. Dette kan være tegn på at dreneringssystem/ tetting av mur ikke fungerer optimalt.

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

Grunnmur og fundamenter
TG 1

Grunnmur fra byggeår i betong. Ringmur under tilbygg i betong.

Terrengforhold
TG IU

Terreng/ tomt ved befaring dekket med snø.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terreng byggets side mot vei har mulig fall mot bygning.

Tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tiltak med sikring av avrenning fra terreng på byggets side mot vei må vurderes når tomten er snøfri.

Septiktank
TG 2

Etter opplysning ved befaring er det kum i hage. Dette er nå nedsnødd og kan ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Nærmere undersøkelse/ kontroll av tank bør utføres når tomten er snøfri. Det er uklart om slamskiller i hagen fortsatt er tilknyttet boligens avløpssystem.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kum må undersøkes nærmere ved snøfritt terreng. TG satt ut fra tankens alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Byggeår
1970

Kommentar

Standard
Garasje i rekke. Bygg oppført i enkel , uisolert konstruksjon. Det er gulv i betong, yttervegger kledd med utvendig stående trekledning. Skillevegger mot nabogarasjer kledd med panel og netting. Garasje har vippeport i front.

Vedlikehold

Bygning har generelt vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Garasje 18 m. Bet gulv enkel vegg pulttak. Vippeparti

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer måleregelene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	93	93	0	Vindfang , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Kontor	
2. Etasje	52	52	0	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	
Kjeller	43	26	17	Vaskerom , Trapperom	Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	188	171	17		

Kommentar

I kjeller er gang og vaskerom tatt med som P- rom ut fra bruk. Øvrige rom er S-rom.
Over 2. etasje er kaldt kvistrom med adkomst via luke/stige.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☑ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☑ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☑ Nei

Tegninger mottatt fra meløy kommune er ikke stemplet men antas være godkjent. Planløsning av kjeller og loft ikke framlagt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	17	0	17		
Sum	17	0	17		

Kommentar

Areal omtrentlig anslått.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
08.4.2022	Arne Skagseth	Rekvirent	915 63531
	Svein Ole Nymo	Takstmann	952 88 718

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	45	141		0	796.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solliveien 3

Hjemmelshaver
Thorbjørn Skagseth (dbo)

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	45	339		0	41.5 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Eiendommen har ingen adresse.

Hjemmelshaver
Thorbjørn Skagseth (dbo)

Kommentar
Gjelder eiendom med garasje i rekke.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i to etasjer beliggende i Solliveien i Glomfjord. Eiendom ligger i fremste rekke i etablert boligområde i sørvendt skrånende terreng med utsikt over vannet og videre mot Glomfjord Kulturhus.
Fra eiendommen til Glomfjord sentrum med dagligvarer, kafe og hotell er ca 1,5 km. Sentrumsnært i Glomfjord er også svømmehall og skianlegg med stolheis og alpinanlegg.
Offentlig transport med buss fra holdeplass for buss Glomfjord sentrum. Kort avstand også til barne- og ungdomsskole og til barnehage.
Gangavstand til Glomfjord kulturhus med idrettshall, videregående skole og utvendig fotball kunstgressbane.
Avstand til Ørnes er ca 18 km. Ørnes er kommunens administrasjonssenter og er i tillegg
kommunikasjonssenter for anløp av hurtigrute, hurtigbåt og ferje.

Adkomstvei

Adkomst via Glomveien fra Glomfjord sentrum. Avkjøring inn på Solliveien i bakke ned mot Glomfjord kulturhus. Eiendommen er bolig nr 2 på venstre side etter avkjøring fra Glomveien. Merk at eiendommen ikke har godkjent avkjøring inn på eiendommen. Det må derfor søkes om avkjøringstillatelse ved etablering av avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten ved befaring dekket av snø. Det er derfor ingen betatraktninger av tomtens beskaffenhet i denne rapport.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 980	1989

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 forsikring	1732302/135	Full verdi	3 387 525	10 000

Kommentar
Opplysninger fra 2017, (Gjelder hus og garasje.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
kommunale avgifter og gebyrer		Fra Meløy Kommune	Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk			Innhentet	1	Nei
Tegninger		Fra Meløy kommune	Innhentet	0	Nei
Planstatus		Fra Meløy kommune	Innhentet	1	Nei
Utsnitt av kommunedelplanen og reguleringsplan.		Fra Meløy kommune	Innhentet	2	Nei

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 dampsperren 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 brannteknisk e 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/MO7906

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder

Fasade sør med balkong

Fasade sør: Utfellbar brannstige montert for rømning fra 2 etasje.

Fasade vest.

Markise over vinduer i stue.

Fasade nordvest

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Bodø AS	Oppdragsnr.	93230012
Adresse	Solliveien 3		
Postnr.	8160	Sted	Glomfjord
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Astrid og Torbjørn Skagseth
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1972	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 — Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind forsikring Sparebank1 Nord-Norge	Polise/avtalenr	20552888(9)
Selger 1 Fornavn	Arne	Etternavn	Skagseth
Selger 2 Fornavn	Thorbjørn	Etternavn	Skagseth

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: ??

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bad renovert i nyere tid. Ukjent årsak.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Sannsynlig nytt røropplegg i forbindelse med renovering

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 15.02.2023

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: ??

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tak skiftet i nyere tid. Årsak ukjent

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: ??

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Avvik i 2017 lukket

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Kontroll av el anlegg. Se punkt 14

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 15.02.2023

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Tilstandsrapport 2022

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Tidvis drypp fra avløpsrør fra vask på kjøkken. Selger har ikke bodd i bolig siden 1975 og har svært begrenset kunnskap om denne.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 15.02.2023

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

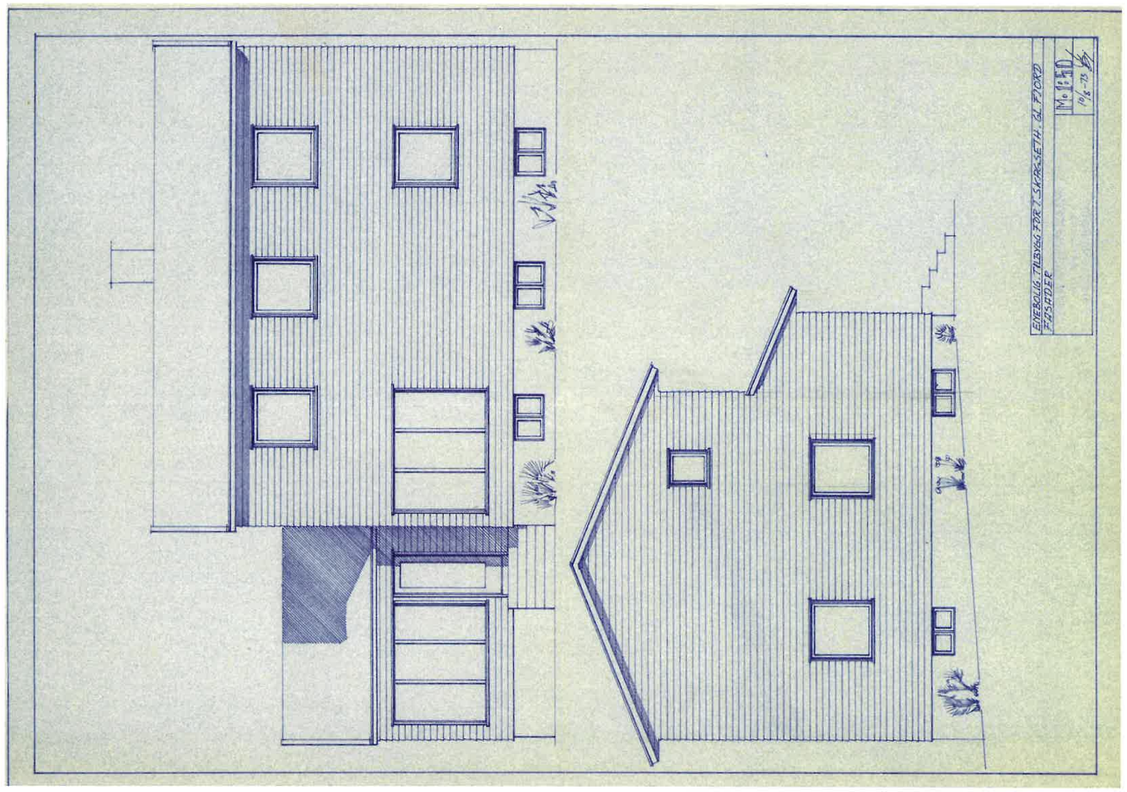
Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

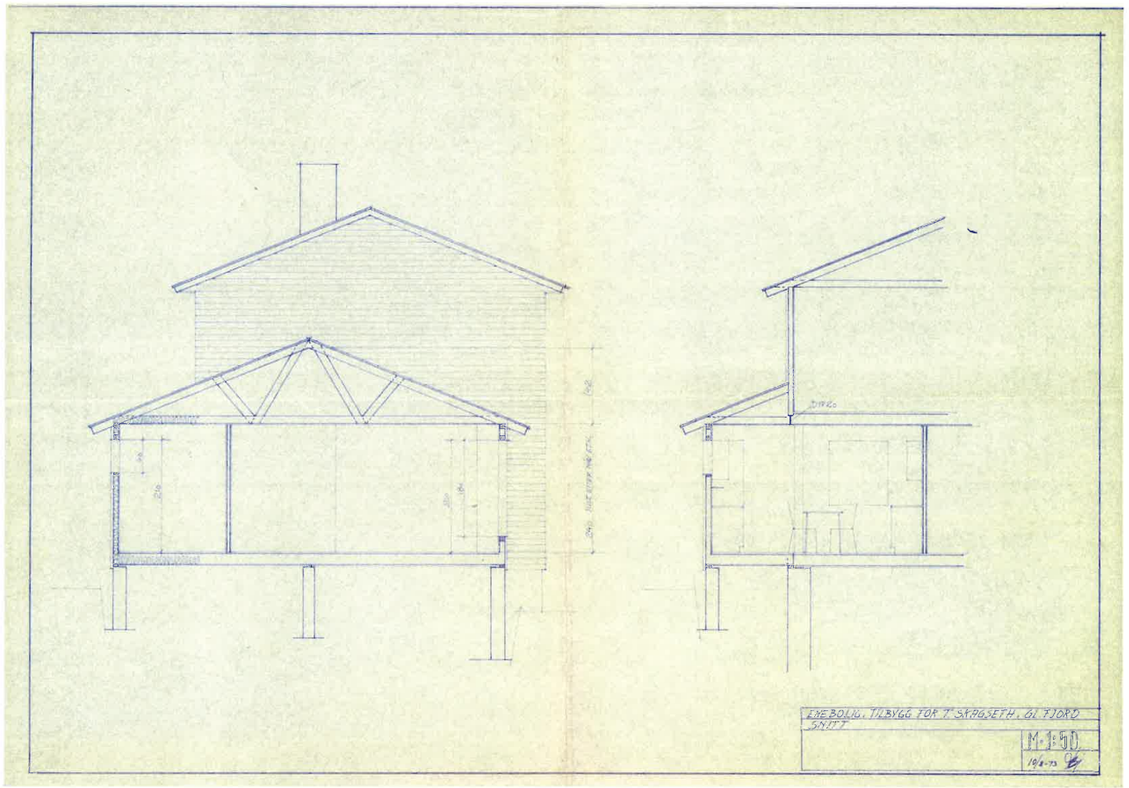
☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

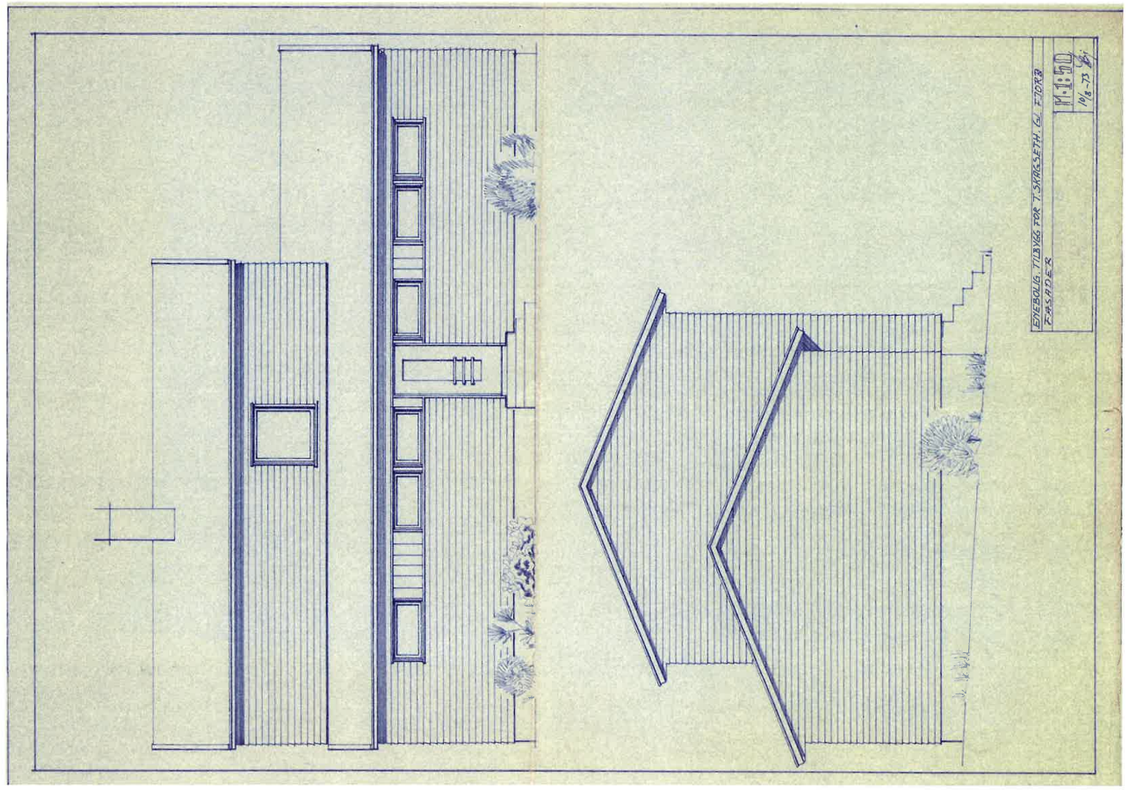
Opprettet: 15/02/2023 11:15:29 (EES-versjon: 2)

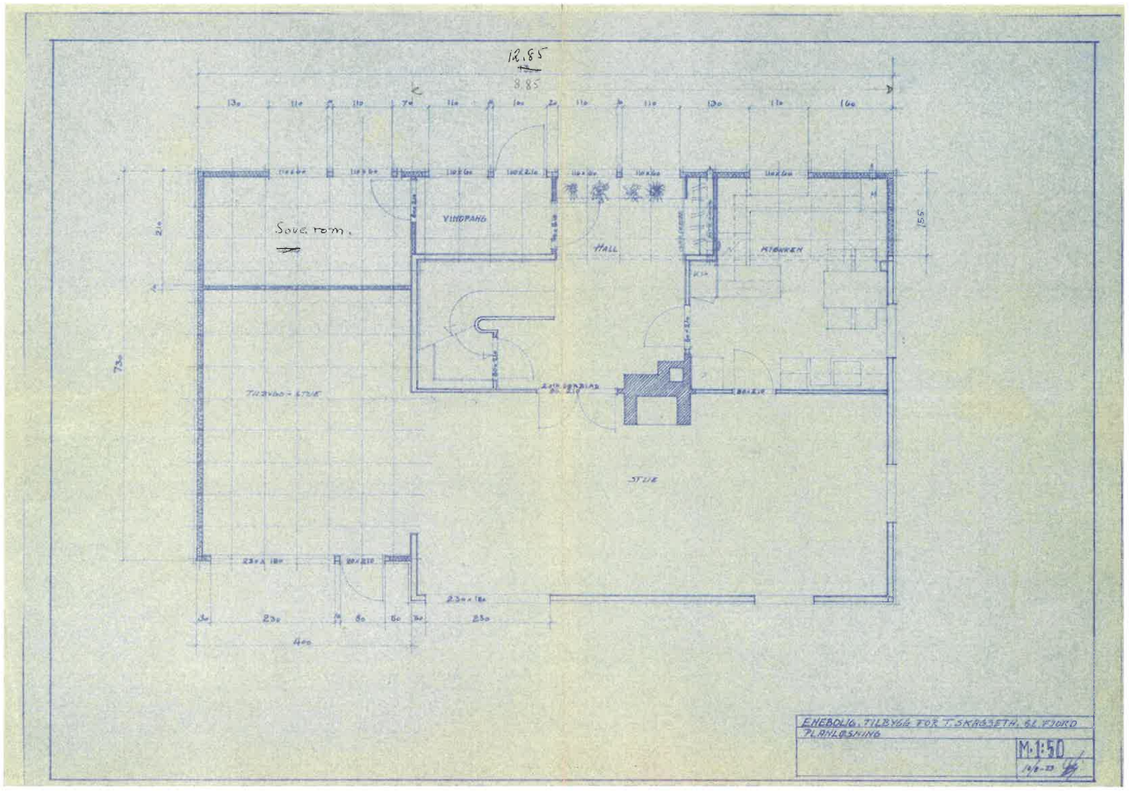
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

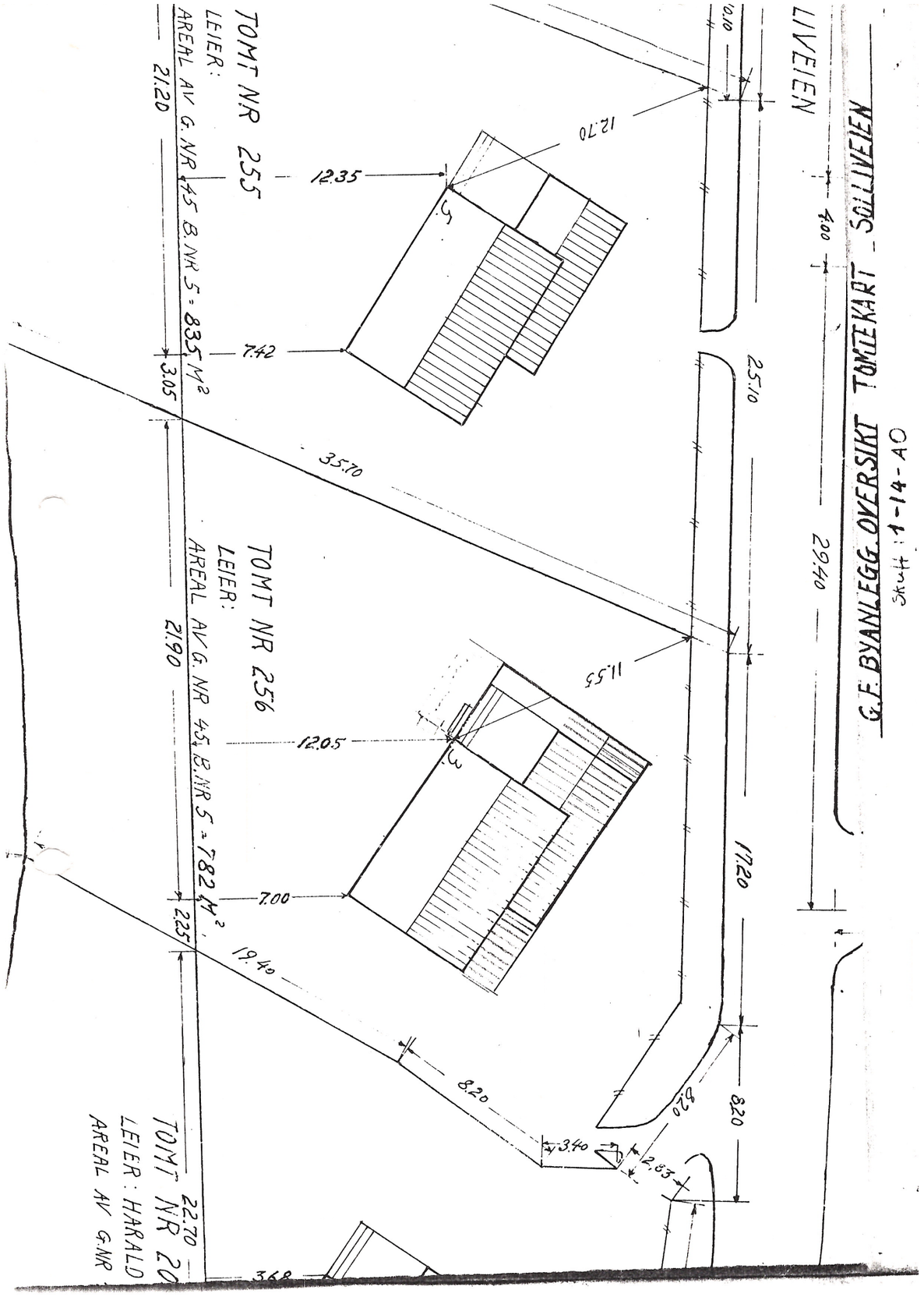
Verifisert av SIGNICAT 15.02.2023


ENEBOLIG. TILBYGG FOR T. SKAGSETH. GL. FJORD
FASADER
M.1:50
10/8-73


ENEBOLIG. TILBYGG FOR T. SKAGSETH. GL. FJORD
SNITT
M.1:50
10/8-73


ENEBOLIG. TILBYGG FOR T. SKAGSETH. GL. FJORD
FASADER
M.1:50
10/8-73


12.85
8.85
Sove rom.
VINDFANG
HALL
KJØKKEN
STUE
ENEBOLIG. TILBYGG FOR T. SKAGSETH. GL. FJORD
PLANLØSNING
M.1:50
10/8-73



Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
8160 Glomfjord, Solliveien 3.		45	141	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nytt tilbygg.	Enebolig.	16/8-73	dato 13/9-73 sak 255/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Torbjørn Skagseth,	8160 GLOMFJORD.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Torbjørn Skagseth,	8160 GLOMFJORD.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Tor Bjørkum,	8150 Ørnes.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

8150 Ørnes, den 2/12-74.

MELØY BYGNINGSRÅD

Per Høiaas

bygningssjefen

Martin A. Kolberg

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Eftertrykk forbudt.

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1837 - MELØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	10.02.2023 kl. 08:54
Gårdsnummer:	45	Produsert av:	Thomas Spreer
Bruksnummer:	141	Attestert av:	Meløy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLLIVEIEN 3
Etableringsdato:	05.05.1972
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 45 / 141	796,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	241127	SKAGSETH THORBJØRN			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7411164	454472		796,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	05.05.1972				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1837 - 45/5	0
Mottaker	1837 - 45/141	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	04.12.2013			1837hof	04.12.2013
Annen forretningstype	Jnr. 59/13	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1837 - 45/5	0	
		Berørt	1837 - 45/112	0	
		Berørt	1837 - 45/141	0	
		Berørt	1837 - 45/298	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Solliveien	1380	3			Grunnkrets	0303	Vassaksla	Nei
						Stemmekrets:	3	GLOMFJORD	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010503	Glomfjord	
				7411172	454481	Postnr.område:	8160	GLOMFJORD	
						Tettsted:	7662	Glomfjord	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 604 366
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7411172 Øst: 454481
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

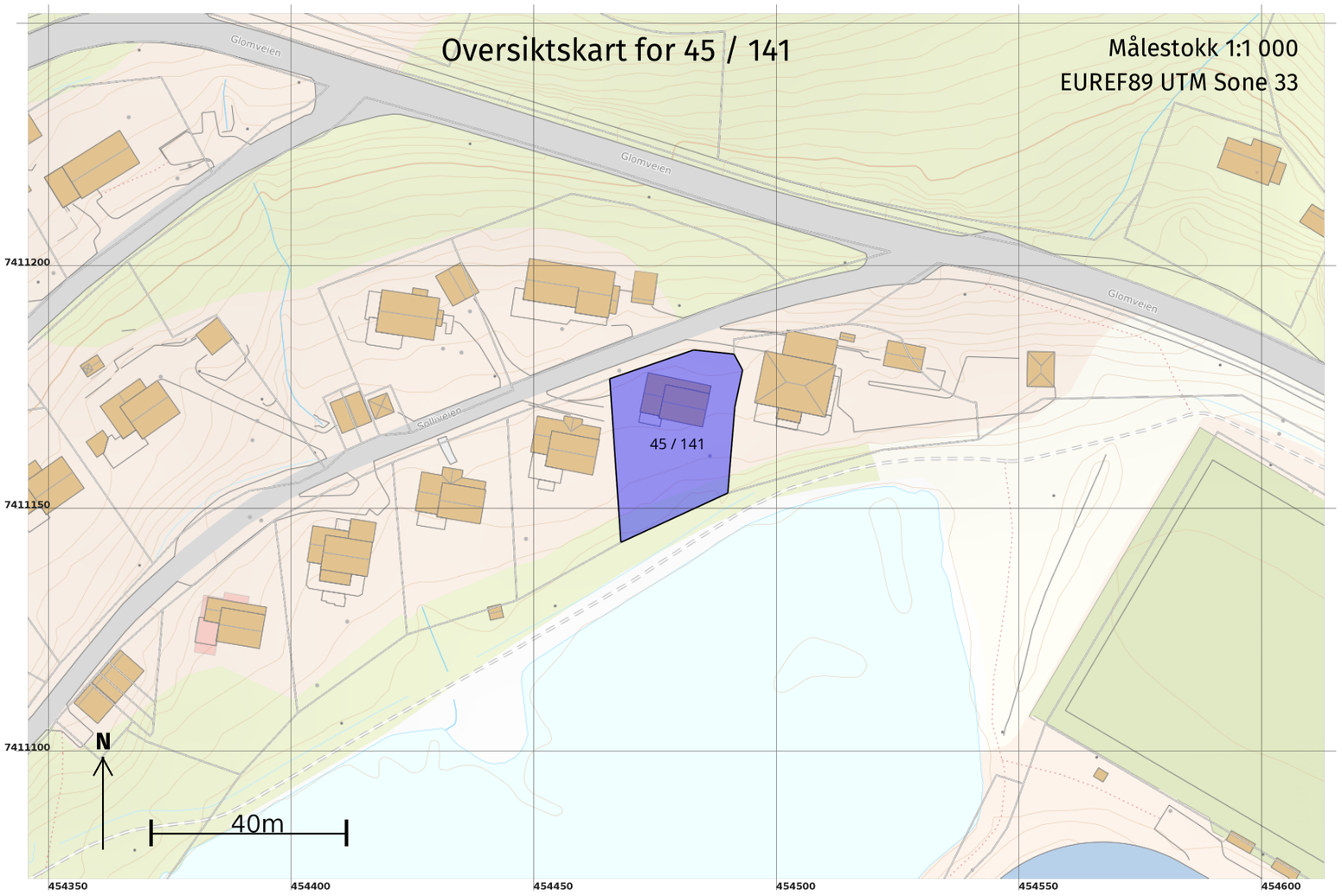
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

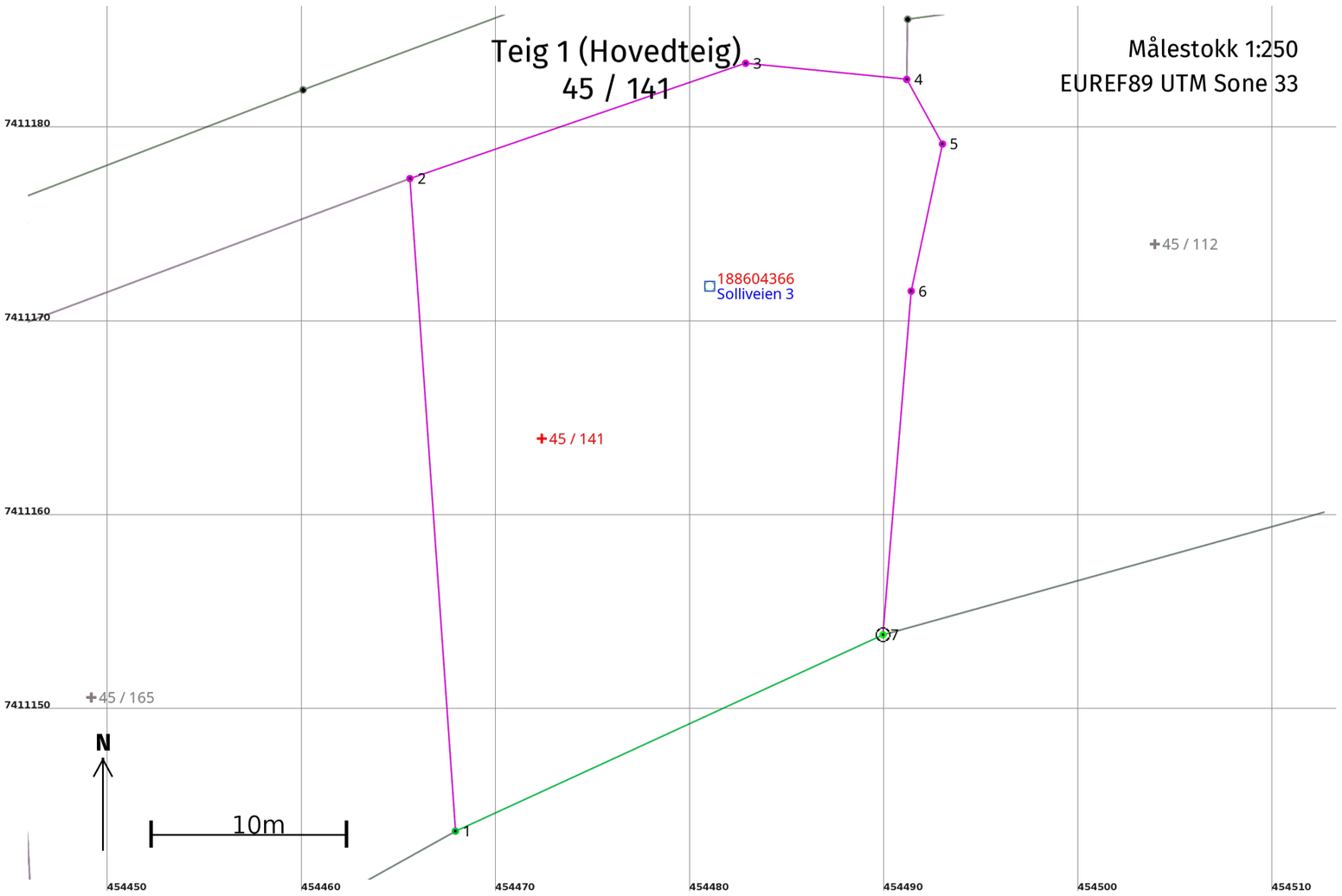
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1380 Solliveien 3	H0101	Bolig	0	0		0	0	45/141


Oversiktskart for 45 / 141
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
Glomveien
Glomveien
Glomveien
Solliveien
45 / 141
7411200
7411150
7411100
N
40m
454350
454400
454450
454500
454550
454600


Teig 1 (Hovedteig)
45 / 141
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
1
2
3
4
5
6
7
188604366
Solliveien 3
45 / 112
45 / 141
45 / 165
7411180
7411170
7411160
7411150
N
10m
454450
454460
454470
454480
454490
454500
454510

Areal og koordinater

Areal: 796,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7411164 **Øst:** 454472

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7411143,91	454467,92		Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	13	
			33,71				
2	7411177,54	454465,58		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			18,27				
3	7411183,48	454482,86		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			8,33				
4	7411182,65	454491,15		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			3,80				
5	7411179,32	454492,99		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			7,75				
6	7411171,74	454491,38		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			17,77				
7	7411154,03	454489,93		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	14
			24,23				

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: **MELØY**

J.nr.: **13/2001**

Målebrev nr.: **17/2001**

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	45	339	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	42 m 2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	18.04.2001
Rekvirent	Meløy kommune
Bestyrer	Bjørn Bruvold
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr. 45 bnr. 5 i Meløy Parsellen omfatter garasjetomt og skal være tilleggsareal til bnr. 141.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ørnes	20.04.2001	Dagfinn Stavdal	Bjørn Bruvold

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagboksstempel
TINGLYST
- 8 JUNI 2001
SALTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 6608
~~Hjemmel: Statsregl. §F~~
Ingerlise

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr
45	339	

Representasjonspunkt
X 982487 Y 32721 Z

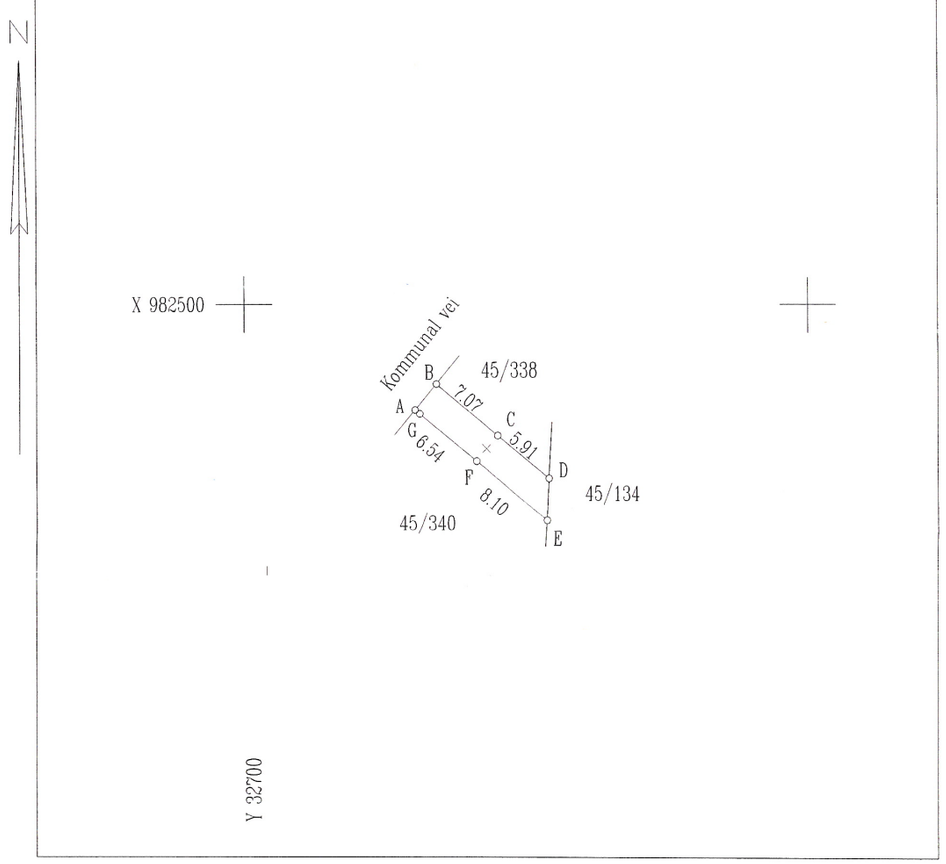
Kartblad: DT205-1-17 | X | Landsnett

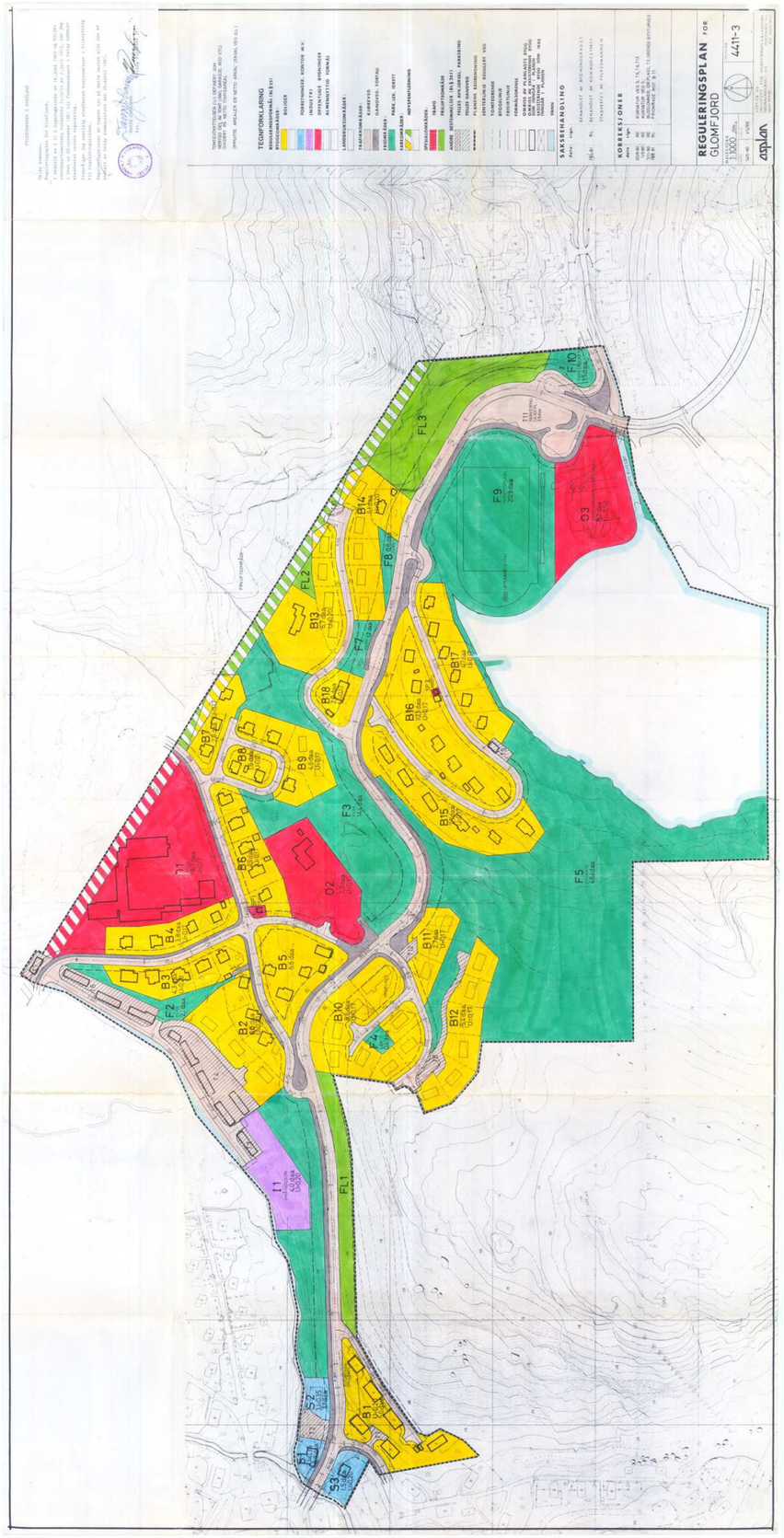
Målestokk: 1:500 | Areal: 42 m²

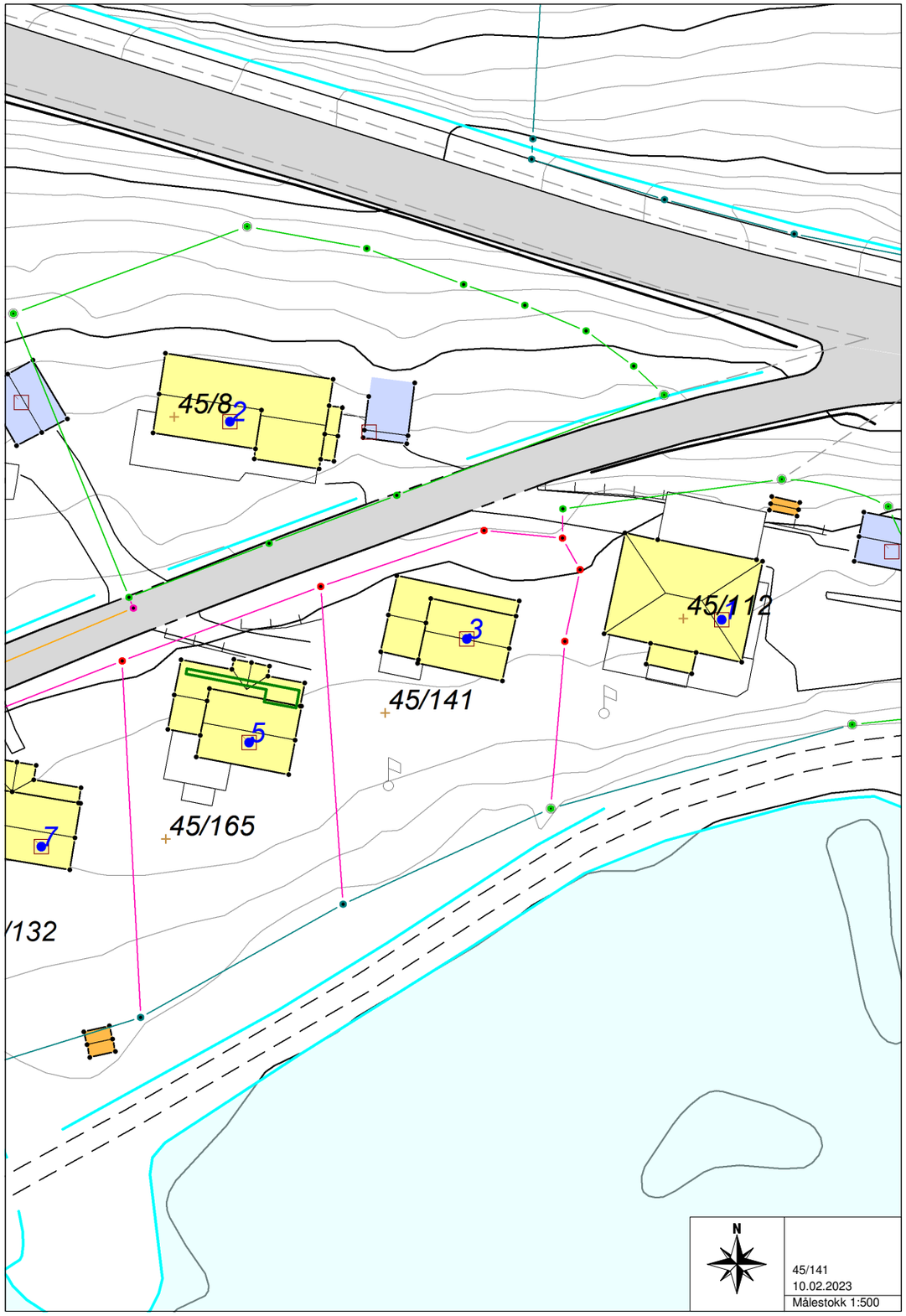
Jnr: 13/2001

Målebrev nr: 17/2001

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 8	982490.78	32715.14			
			2.95		
B 3	982493.05	32717.02			
			7.07		
C 5	982488.54	32722.47			Vegg garasje
			5.91		
D 6	982484.77	32727.02			
			3.68		
E 11	982481.10	32726.82			
			8.10		Vegg garasje
F 10	982486.27	32720.59			
			6.54		Vegg garasje
G 9	982490.44	32715.55			
			0.53		



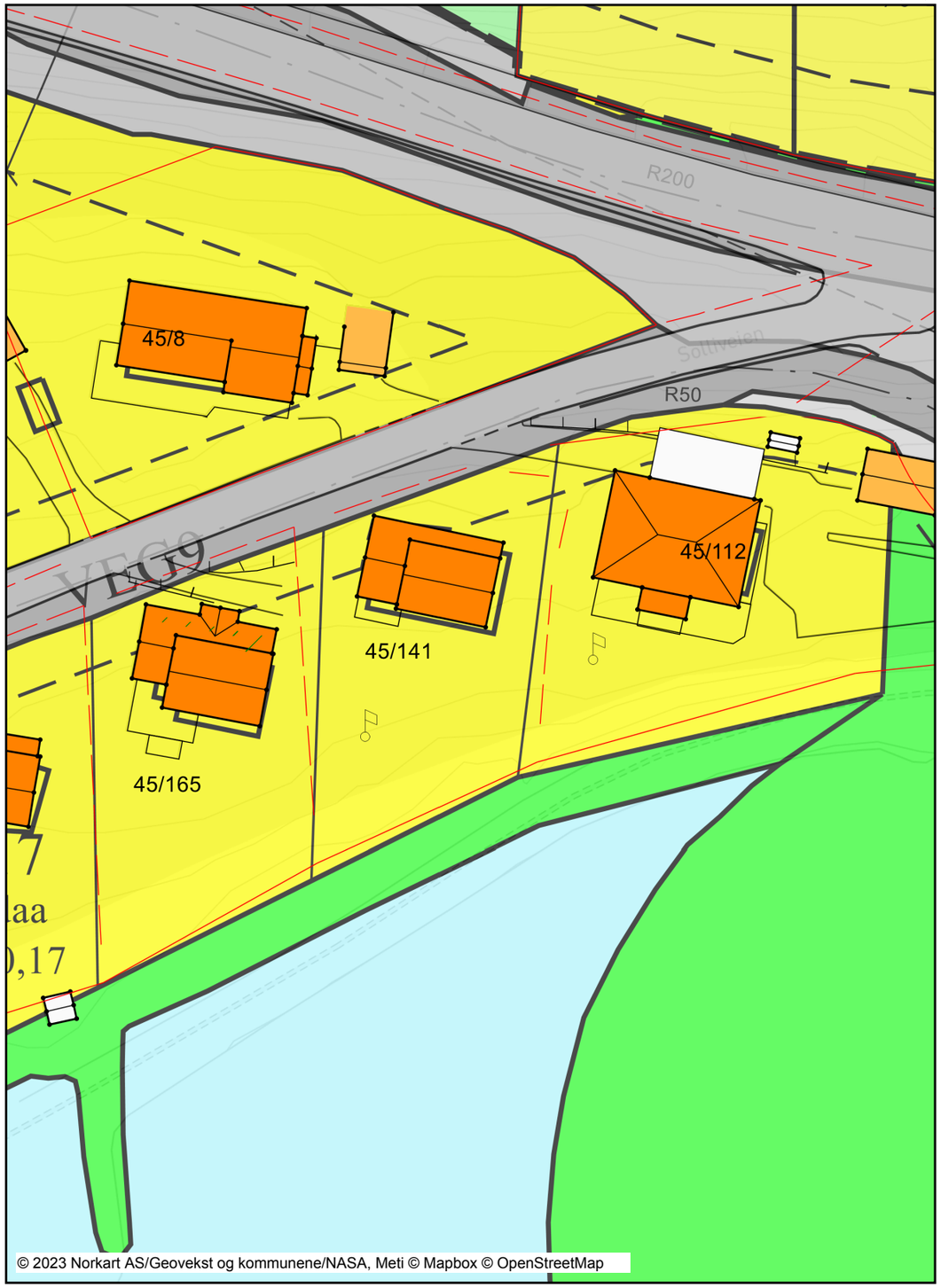




Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 06.02.2023 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

N



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn reindrift
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Uteoppholdsareal - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- fremtidig
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Havn - nåværende
- Hovednett for sykkel - fremtidig
- Parkering - nåværende
- Parkering - fremtidig
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Park - nåværende
- Park - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
- Friluftsområde - nåværende
- Byggegrense
- Kraftledning - nåvårende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,k
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde (på land)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorsta:
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- Friluftsformål
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Uteoppholdsareal - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3

- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål s

- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
- Friluftsområde - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §1

- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Faresone grense

Egne notater Solliveien 3

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?
Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring
Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring
Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti
Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring
Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Skadedyr
Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne prosessen for deg.

Husforsikring
Vår standard husforsikring sikrer hjemmet ditt ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Verdibevis
Selges eiendommen med verdibevis på bad, tak eller drenering, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av Våtrom, Yttertak og Drenering hvis det er utett. Verdibeviset er gyldig i fire år forutsatt at kunden til enhver tid har boligen forsikret i If

Når gjelder forsikringen?
Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel
Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken
kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet
boligkjøperforsikringen gjør du dette på
boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:
Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne Norsk takst EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 93230012
Adresse: Solliveien 3, 8160 Glomfjord
Betegnelse: GNR 45, BNR 141 i Meløy kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

PARTNERS.NO