

aktiv.



Meieriskogen 7B, 8657 MOSJØEN

**Meieriskogen - 1/2 Part av  
tomannsbolig - Garasje - Sentralt -  
Gåavstand til det meste**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

## Rita Aanes

**Mobil** 977 57 155

**E-post** rita.aanes@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77  
70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 80 044,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 430 044,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 936,-  
**Selger:** Bjarne Johan Haustreis

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1961  
**P-rom/BRA:** 94/131 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1046 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 103, bnr. 477  
**Snr.** 2

**Oppdragsnr.:** 1801240003

# Meieriskogen - 1/2 Part av tomannsbolig - Garasje - Sentralt - Gåavstand til det meste

Dette er en 1/2 part av tomannsbolig, sentral beliggenhet på byflata i Mosjøen. Det er kort vei til skole, barnehage, bussholdeplass og dagligvarehandel.

Først kommer du inn i en gang hvor du kan henge av deg yttertøy, så forbi trappegang og videre inn i ei lys stue med store vindusflater. Her er det både varmepumpe og vedovn montert så her får du god og jevn temperatur hele året. Videre kommer du til et arbeidsvennlig og koselig kjøkken med plass for spisebord foran kjøkkenvinduet. Fra trappegang kan du gå ned til kjeller hvor det er flere boder og opp til 2.etg som inneholder 2 soverom, bad og gang med inngang til 2 kott. Badet har opplegg for vaskemaskin.

Det følger med 1/2 part av garasje på ca 19 m<sup>2</sup>, seksjon nr. 2 i garasjen er den som er lengst vest.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....             | 2   |
| Om eiendommen .....                 | 4   |
| Bilder .....                        | 27  |
| Tilstandsrapport .....              | 41  |
| Tegninger av garasje og bolig ..... | 83  |
| Ferdigattest .....                  | 88  |
| Kartutsnitt .....                   | 89  |
| Reguleringskart .....               | 90  |
| Reguleringsbestemmelser .....       | 91  |
| Reguleringsplan .....               | 97  |
| Matrikkelrapport .....              | 98  |
| Energiattest .....                  | 103 |
| Budskjema .....                     | 118 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 131kvm

P-rom 94kvm

### Arealbeskrivelse

1/2 part av tomannsbolig

#### Bruksareal

Kjeller: 37 kvm 37 m2 BRA-i: Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Trapperom

1. etasje: 53 kvm 53 m2 BRA-i: Vindfang, Gang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Stue 2

2. etasje: 41 kvm 41 m2 BRA-i: Trapperom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2,

Kott

#### Primærrom

1. etasje: 94 kvm 1/2 part av tomannsbolig

#### Sekundærrom

1. etasje: 37 kvm 1/2 part av tomannsbolig

1. etasje: 19 kvm 1/2 part av garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasjen er ikke innvendig avdelt mellom seksjoner og fellesareal. Beregnet areal pr. garasje er ca. 19 m<sup>2</sup>.

Seksjon nr. 2 i garasjen er den som er lengst mot vest. Inngang gjennom dør i garasjen går inn i fellesareal i garasjen.

Fellesareal i garasjen er ca. 18 m<sup>2</sup>. Se vedlagte seksjonerings tegninger.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1046 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt. Tomten er helt flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten

er bebygget med bolig og garasje

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

### **Årlig festeavgift**

Kr 936

### **Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 75 år, gjeldende fra og med 01.07.1961.

### **Regulering av festeavgift**

Etter informasjon fra bortfester så legges det til grunn at reguleringen i 2016 er Vefsn kommunes regulering av festeavgiften for festekontraktens siste 25-årsperiode.

### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Om tomtefester fremsetter krav om lenging eller innløsning, vil Vefsn kommune påberope festekontraktens klausul om regulering basert på "endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger"

### **Festekontrakt datert**

28.07.1961.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger sør på byflata i Mosjøen, ca. 1,3 km. fra handelssentrum.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Nyrud barnehage, (1-5 år) 10 min. å gå

Tjøringen barnehage, (1-5 år) 10 min.

Kippermoen friluftsbarnhage, (1-5 år) 13 min.

Mosjøen skole, (1-7 kl.) 7 min. å gå

Olderskog skole, (1-7 kl.) 21 min.

Kippermoen ungdomsskole, (8-10 kl.) 23 min.

Mosjøen videregående skole, 11 min.

Mosjøen vgs. Kippermoen, 17 min.

Sport

Mosjøen skole, aktivitetshall, ballspill, basket. 7 min. å gå  
Søråkeren nærmiljøanlegg, ballspill, 18 min.  
Feel24 Mosjøen, 4 min.  
Vefsn skole og treningscenter, 5 min.

### **Skolekrets**

Mosjøen

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss, tog, fly

### **Bygningssakkyndig**

Knut Edmund Kjønås

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.01.2024 av Knut Edmund Kjønås teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Det er lagt baderomsplater på veggene en gang på 90 tallet

3. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny vannledning og utvendig stoppekran skiftet fra kommunal vannledning og inn til grunnmur. etter 2015?

Arbeid utført av Brauten.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt opp kurs for varmepumpe. (Elektriker'n 2019?) kablet og montert installasjon på kjøkken i forbindelse med ny kjøkkeninnredning (industrielektriker199X). Lagt nye kabler fra sikringsskap i forbindelse med oppussing av loftgang.

Arbeid utført av Elektriker'n.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Taket ble skiftet etter at bygningsdeler fra byggeplass hos nabo ødela taket under en storm.

Arbeid utført av Nordland tak as

### **Innhold**

1/2 Part av tomannsbolig:

Kjeller: Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Trapperom

Hovedetasje: Vindfang, Gang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Stue 2

Loftetasje: Trapperom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Kott

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1972 da det ble tilbygd soverom mot nord, men det er avvik fra disse.

Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:

Kjeller: Skillevegger er ikke avdelt for matbod.

Hovedetasje: Dør inn til soverom er inntegnet fra vindfang, inngangen er flyttet til stua.

Dør mellom kjøkken og stue er ikke montert, veggen er kledd hel mellom kjøkken og stue.

Loftetasje: Stemmer med godkjent tegning fra 1972.

1/2 part av garasje:

Garasjen er ikke innvendig avdelt mellom seksjoner og fellesareal. Beregnet areal pr. garasje er ca. 19 m<sup>2</sup>. Seksjon nr. 2 i garasjen er den som er lengst mot vest. Inngang gjennom dør i garasjen går inn i fellesareal i garasjen. Fellesareal i garasjen er ca. 18 m<sup>2</sup>. Se vedlagte seksjonerings tegninger.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

1/2 Part av tomannsbolig fra byggeår 1961

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Overflater: Innvendig er det gulv av laminat, teppebelegg og vinylbelegg. Veggene har trepanel, MDF, strie og plater. Innvendige tak har himlingsplater, plater og malerpapp. I himling i gang i 2. etasje er det montert MDF himlingspanel.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 2.etasje: Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral: Det er installert luft til luft varmepumpe, år 2019.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca 200 liter, år 2003

Brannteknisk forhold:

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

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Forhold som har fått TG3: Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon med taksperrer. Undertak av tretto. Loftskillet er isolert med ca. ca 3 cm. glassull og deler av loftet er etterisolert med 10 cm. mineralull. Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegg. Adkomst til kaldloftet via takluke i himling på loftsgang og via kott til nedre del av tak mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen kan ikke inspiseres. Nedre del av takkonstruksjonen mot sør er gjenbygget over soverom og bad. Mot nord er det inngang via kott inn til takkonstruksjonen og her ble det påvist fukt i taktro. Råteskader er ved utvendig vegg over inngangsparti. Det er ikke bygd takutstikk. Det er liten eller begrenset lufting ut over raft. På undersiden av troa på kaldloftet ble det registrert spor av fukt. Det ble fuktmålt på disse plassene uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier noen plasser. Det er ikke montert dampsperre i loftskillet. Kaldloftet er ikke avdelt som egen branncelle mellom boenheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Ved utbedring anbefales det å bygge kasse ut over vegg. Om mulig, kontroll av takkonstruksjon som er gjenbygget mot nord. Isoleringen er iht. til byggeårets krav, men holder ikke dagens krav til isolering. Etablere bedre luftig ut over raft og gjennom gavlvegger. Etterisolering av loftskillet anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon inngangsparti.

Takoverbygg over inngangsparti. Enkel takkonstruksjon med utvendig tekking av metallplater. Taket er kledd på undersiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kledning på undersiden er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen må utføres når det blir fritt for snø på taket. Bytte av fuktskadet panel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Vindu bad loftetasje.

På badet i loftetasjen er det trevindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduet har råteskader og glassrute er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vindu må byttes ut med nytt vindu.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Kjellervinduer

Kjelleretasjen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Koblede vinduer bør byttes ut med vindu med isolerglass.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall. Rekkverkshøyde er på 75 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappa har rekkverk på en side. Trapper skal ha rekkverk på begge sider i trappeløpet.

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk på begge sider

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ikke ubrennbar plate på gulv under vedovn i kjelleretasje. På kaldloftet er det rennemerker etter sotvann på pipa. Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feievesenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Ildfast plate på gulv under ovn i kjelleretasje må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet er av betong som er oppforet og pålagt tregulv. Veggene er av betong som innvendig er utforet og påmontert panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Hulltaking er foretatt i en Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20 vektprosent. Det ble fuktmålt i gulv med pigger på samme plass. Også her ble det påvist forhøyede fuktverdier på ca. 20 vektprosent. Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader. Ved hullboring i vegg i kjelleren, kom det ut fin sand ut av hullet. Dette kan være oppløsninger i murkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på

eventuelle skader. Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes. Det må også utføres tiltak mot kapilær oppsuging i den støpte sålen. Ved rehabilitering av grunnmuren anbefales det å montere grunnmursplast under bakkenivå. Utførede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige kjellertrapp

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappetrinn er løse og dårlig festet. Åpning mellom trinn og gulv oppe er ca. 22 cm.

Åpninger mellom trinn skal ikke overskride 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Trappa er svakt konstruert. Det anbefales oppbygging av ny trapp med godkjent rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Rommet har ingen ventilasjon

Det må monteres avtrekksvifte ut fra badet for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG2: Avvik som kan kreve tiltak

#### Utvendig > Takteking

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekke og undertak ble montert av Nordland Tak i 2009.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. På takflater nederst mot takrenner ble det registrert mose på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taktekke bør jevnlig kontrolleres og rengjøres for mose. Mosegroe på takstein forkorter levetiden. Tilgroing er ikke et problem i seg selv, men mose og algevekst kan føre til frostsprengning.

#### Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. En luftehatt, snøfangere og stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå er årsak til innvendige vannskader i kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen ble sist oppmalt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble påvist steder under bordkledning som ikke har museklosser/lusing.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres. Lokal utskifting av kledning, overflatebehandling av utvendig kledning. Musebånd må monteres der det mangler.

#### Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990. Vinduer i stue og kjøkken i hovedetasje er ikke datomerket, antas å være fra 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer i boligen er over 25 år. Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.-• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

#### Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, teppebelegg og vinylbelegg. Veggene har trepanel, MDF, strie og plater. Innvendige tak har himlingsplater, plater og malerpapp. I himling i gang i

2. etasje er det montert MDF himlingspanel.

#### Vurdering av avvik:

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

Overflater er av eldre modell. Det ble registrert knirk i gulv i gang i 2. etasje. På et soverom i loftetasjen er det skader på strie nede på vegg. Vegger er ikke renovert ved siden av vindu som er byttet på soverom. Malerpapp i himling på rom er fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Eldre overflater som på sikt bør påberegnes oppgradert.

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag i begge etasjer.

#### Måling av planavvik:

Hovedetasje: Måling utført i stue.

Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 12 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 15 mm.

Loftetasje: Måling utført i gang.

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 17 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 19 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### Innvendig > Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.

#### Innvendig > Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygd soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

#### Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til 2. etasje med belegg i trinn. Rekkverkshøyde er 66 cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Det er knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales angående knirk i trapp

#### Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i hovedetasjen og fyllingsdører i loftetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

#### Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg er av eldre ukjent modell. Det ble registrert hull i belegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegget bør påberegnes utbyttet da det er av eldre modell. Belegget under dusjkabinettet er ikke rengjort på lang tid, støv er grodd fast i belegget.

#### Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Bunnplate i kjøkkenbenk er vannskadet. Det ble fuktmålt uten å påvise forhøyede fuktverdier, vannskader er gamle.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Bytte av bunnplate under vask i kjøkkenskap.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet. Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014. Det bør etableres tilkobling for avrenning av vann til sluk fra sikkerhetsventil.

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-skap plassert i entrè. Patronsikringer og måler. Leiligheten er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Lagt opp kurs for varmepumpe. (Elektriker'n 2019) kablet og montert installasjon på kjøkken i forbindelse med ny kjøkkeninnredning (industrielektriker1993) Lagt nye kabler fra sikringsskap i forbindelse med oppussing av loftgang.

Opplysninger fra egenerklæringsskjema. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent

#### Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringsskap

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

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

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

Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Også gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere. Nye skap/ renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv.



Det er ikke gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget av Det Lokale Eltilsyn (DLE). Det anbefales utskifting av gamle inntak og sikringsskap. Sikringsskap er et eldre sikringsskap med patronsikringer. DLE vil ved kontroll anbefale at sikringsskapet renoveres.

#### Tomteforhold > Drenering

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren er utvendig slemmet. På åpne kjellervegger er det innstøpt tresonitt på innsiden på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen tegn til utvendig fuktsikring som grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør det monteres grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

#### Tomteforhold > Grunnmur tilbygg

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring. Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.

#### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra 1961. Utvendige vannledninger av plast fra 2009. Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

fra byggeår 1961 må påberegnes utbyttet.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer som følger med i salget er kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin.

### **Parkering**

Oppstillingsplass på egen tomt, samt 1/2 part av garasje.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Polisenummer**

28538829

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap

vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærom (P-rom) og sekundærom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Varmepumpe fra 2019, vedovn i stue og panelovner på kjøkken, bad, gang og stue.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 350 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 381

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Årlige kostnader:

Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m<sup>2</sup>: Kr. 4 434

Avløp, Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m<sup>2</sup>: Kr. 7 620

Brannsyn, Feiing Årlig avgift: Kr. 840

Eiendomsskatt: Kr. 2 487

Festeavgift, kommunal tomt. Årlig avgift: Kr. 936  
Renovasjon: Type abonnement 140 m/deling Årsgebyr inkl. mva. Kr. 5368,38  
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert: Kr. 20 000  
Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 41 500

#### **Eiendomsskatt**

Kr 2 487

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 621 800,-. Årlig eiendomsskatt er kr 2487,-.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 681 429

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 589 428

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Andre utgifter**

Strøm og forsikring

#### **Vannavgift**

Kr 4 434

#### **Vannavgift år**

2024

#### **Info vannavgift**

Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m<sup>2</sup>: Kr. 4 434

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmeistring samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 477, seksjonsnummer 2 i Vefsn kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1824/103/477/2:

02.09.1961 - Dokumentnr: 2541 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 545

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Overført fra: Knr:1824 Gnr:103 Bnr:477 F

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Nye vilkår

01.08.1961 - Dokumentnr: 2203 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:1824 Gnr:103 Bnr:477

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1961 - Dokumentnr: 2541 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 545

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Nye vilkår

16.06.2004 - Dokumentnr: 2425 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:103 Bnr:51

Overført fra: Knr:1824 Gnr:103 Bnr:477

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2006 - Dokumentnr: 621 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2006 - Dokumentnr: 621 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 og 2

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.12.1961.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.12.1961.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Navn på plan: Mosjøen sentrum søndre del. Ikrafttredelsesdato 21.06.2006.

Reguleringsformål: Boliger.

Revidert 13.07.2022: Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtar formannskapet som planutvalg endring av reguleringsplan for Mosjøen Sentrum – Søndre del, PlanID 20101310, ved å ta ut reguleringsbestemmelsens § 1 h) om krav til lekeplass. (Vedtatt i Formannskapet 13.04.2021 som sak 58/21 (Arkivsak: 21/468)

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant

av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 350 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

58 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 350 000,00))

2394,- Overføring av festerett

80 044,- (Omkostninger totalt)

2 430 044,- (Totalpris inkl. omkostninger)



## **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 80 044

## **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

## **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

## **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

## **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.900,- oppgjørshonorar kr 5.500,- og visninger kr 1.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 42.300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21.297,-. Utleggene omfatter takst/tilstandsrapport og utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Rita Aanes  
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder  
rita.aanes@aktiv.no  
Tlf: 977 57 155

**Ansvarlig megler**

Rita Aanes  
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder  
rita.aanes@aktiv.no  
Tlf: 977 57 155

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16  
8656 Mosjøen  
Tlf: 751 77 770

**Salgsoppgavedato**

16.07.2024



Stue med både vedovn og varmepumpe



Stue



Videre ut til trappegang og kjøkken fra stua



Kjøkkenet til venstre



Plass for kjøkkenbordet foran vinduet



Godt med skuffer, skap og benkplass



(Stue/soverom)



Trappegang, 2.etg. Inngang til to kott fra gangen



Bad med toalett, vaskeservant og dusj



Her er også opplegg for vaskemaskin



Soverom 1



Soverom 2





Trappegang, til loft og kjeller



Verksted eller bod, kjelleretg.



Vedbod og andre boder i kjelleren



Velkommen til Meieriskogen 7B



Fasade, inngangen er til høyre



Inngangsparti og vei bort til garasjen



Venstre del av garasjen tilhører boligen



Fasade



Fasade



Stor og koselig hage



Hage med busker og trær

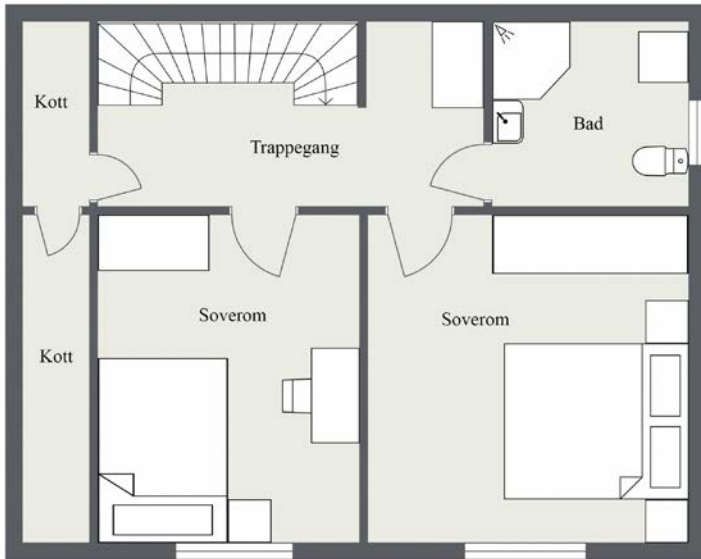


Bare en liten sti så kommer du til matbutikken



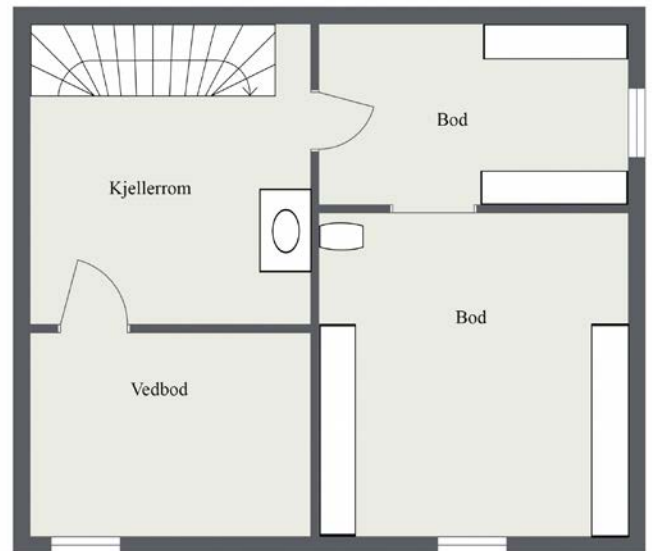
Matbutikk som nærmeste nabo

## 2.etg. 2D Plantegning



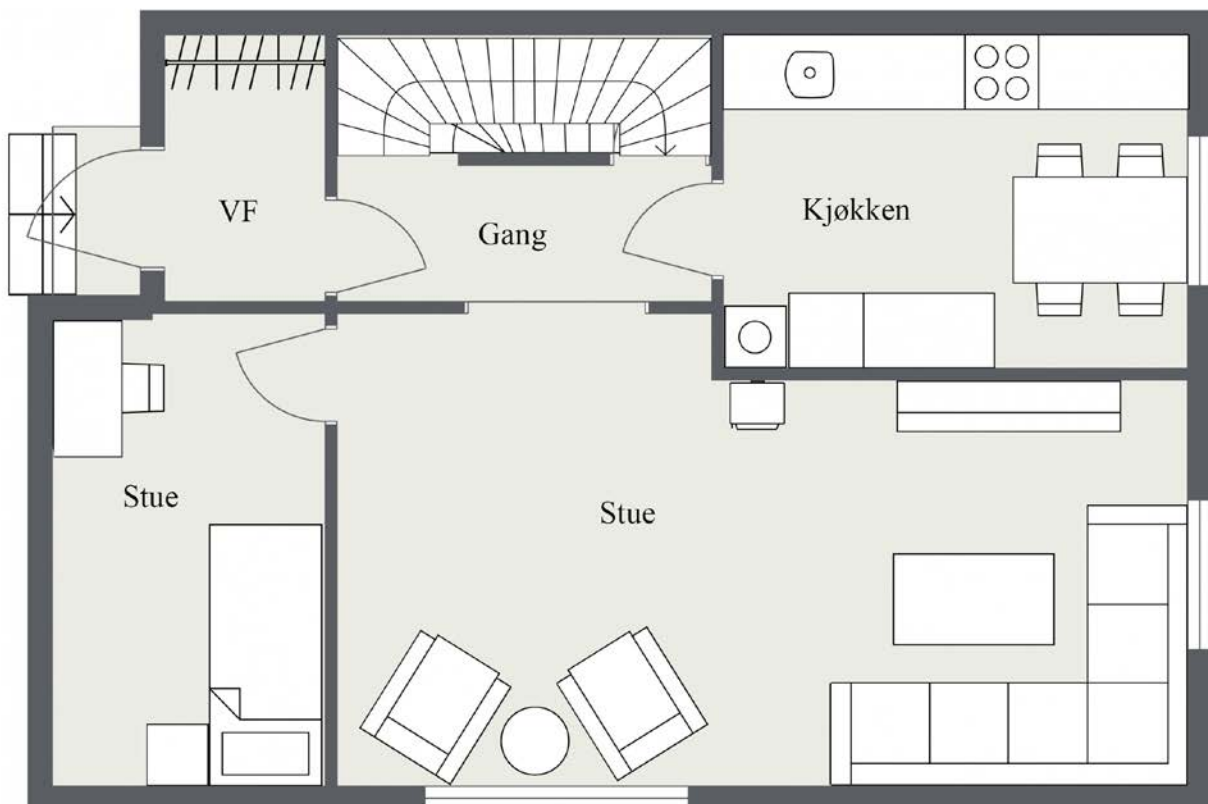
Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Moblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

## Kjeller 2D Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Moblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

## 1.etg. 2D Plantegning



# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Meieriskogen 7 B, 8657 MOSJØEN

🏠 VEFSN kommune

# gnr. 103, bnr. 477

## Markedsverdi

**2 350 000**

Areal (BRA): 1/2 part av tomannsbolig 131 m<sup>2</sup>, 1/2 part av garasje 19 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.01.2024

Rapportdato: 26.01.2024

Oppdragsnr.: 20352-1225

Referansenummer: UK1006

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref: Knut Kjønnås



**HBK AS**



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

### Rapportansvarlig

Knut Kjønås  
Uavhengig Takstingeniør  
knut@hbk.no  
900 61 282



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 150 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 131 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 350 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### 1/2 part av tomannsbolig

| ETASJE         | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong | SUM |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
|                | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 |     |
| Kjeller        | 37                    | 0                      | 0                     | 37  |
| Hovedetasje    | 53                    | 0                      | 0                     | 53  |
| Loftetasje     | 41                    | 0                      | 0                     | 41  |
| <b>Sum</b>     | <b>131</b>            | <b>0</b>               | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>131</b>            |                        |                       |     |

#### 1/2 part av garasje

| ETASJE         | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong | SUM |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
|                | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 |     |
| Etasje         | 0                     | 19                     | 0                     | 19  |
| <b>Sum</b>     | <b>0</b>              | <b>19</b>              | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>19</b>             |                        |                       |     |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 1/2 part av tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1972 da det ble tilbygd soverom mot nord, men det er avvik fra disse.

Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:

Kjeller: Skillevegger er ikke avdelt for matbod.

Hovedetasje: Dør inn til soverom er inntegnet fra vindfang, inngangen er flyttet til stua. Dør mellom kjøkken og stue er ikke montert, veggen er kledd hel mellom kjøkken og stue.

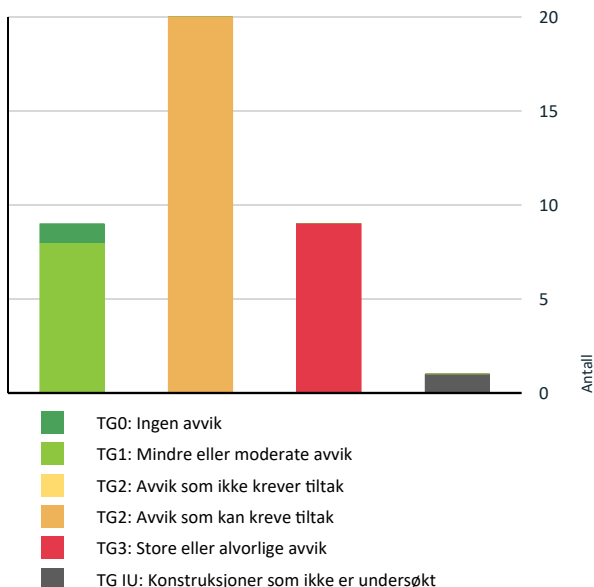
Loftetasje: Stemmer med godkjent tegning fra 1972.

### 1/2 part av garasje

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

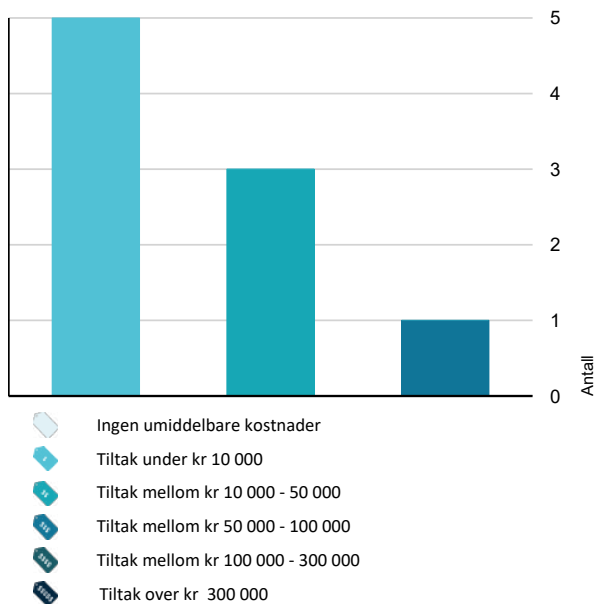
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av revkirent. Eventuelle opplysninger gitt av revkirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

## Oppsummering av avvik

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

### 1/2 part av tomannsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Takkonstruksjon inngangsparti. [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Vindu bad loftetasje. [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Innvendige kjellertrapp [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Vinduer  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Overflater  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Krypjkjeller  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Overflater<br>Gulv             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Sluk,<br>membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og<br>innredning       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Drenering  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur tilbygg                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                   | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## 1/2 PART AV TOMANNSBOLIG



### Byggeår

1961

### Kommentar

I følge byggeanmeldelse.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Snødekt tak, men synlig mose på nederste del som var fri for snø.



## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekke og undertak ble montert av Nordland Tak i 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

På takflater nederst mot takrenner ble det registrert mose på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taktekke bør jevnlig kontrolleres og rengjøres for mose.

Mosegroer på takstein forkorter levetiden. Tilgroing er ikke et problem i seg selv, men mose og algevekst kan føre til frostsprengning.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

En luftehatt, snøfangere og stige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

### Vurdering av avvik:

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

Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå er årsak til innvendige vannskader i kjellere.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



### Veggkonstruksjon



# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen ble sist oppmalt i 2023.

## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble påvist steder under bordkledning som ikke har museklosser/lusing.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Lokal utskifting av kledning, overflatebehandling av utvendig kledning. Musebånd må monteres der det mangler.



Sprekker i kledning.



Manglende musebånd under kledning.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon med taksperrer .

Undertak av tretro.

Loftskillet er isolert med ca. ca 3 cm. glassull og deler av loftet er etterisolert med 10 cm. mineralull.

Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegg.

Adkomst til kaldloftet via takluke i himling på loftsgang og via kott til nedre del av tak mot nord.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen kan ikke inspiseres. Nedre del av takkonstruksjonen mot sør er gjenbygget over soverom og bad. Mot nord er det inngang via kott inn til takkonstruksjonen og her ble det påvist fukt i taktro.

Råteskader er ved utvendig vegg over inngangsparti. Det er ikke bygd takutstikk.

Det er liten eller begrenset lufting ut over raft.

På undersiden av troa på kaldloftet ble det registrert spor av fukt. Det ble fukt målt på disse plassene uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier noen plasser.

Det er ikke montert dampsperre i loftskillet.

Kaldloftet er ikke avdelt som egen branncelle mellom boenheter.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Ved utbedring anbefales det å bygge kasse ut over vegg.

Om mulig, kontroll av takkonstruksjon som er gjenbygget mot nord. Isoleringen er iht. til byggeårets krav, men holder ikke dagens krav til isolering.

Etablere bedre lufting ut over raft og gjennom gavlvegger.

Etterisolering av loftskillet anbefales.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktmåling i tak ved pipe. Ingen unormale verdier.

# Tilstandsrapport



Takkonstruksjon mot nabo uten brannvegg på kaldloft.



Påvist lekkasje og fuktskade i takkonstruksjon mot sør.



Lekkasje i takkonstruksjon over tilbygg.

## ! TG 3 Takkonstruksjon inngangsparti.

Takoverbygg over inngangsparti.  
Enkel takkonstruksjon med utvendig tekking av metallplater.  
Taket er kledd på undersiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kledning på undersiden er fuktskadet.

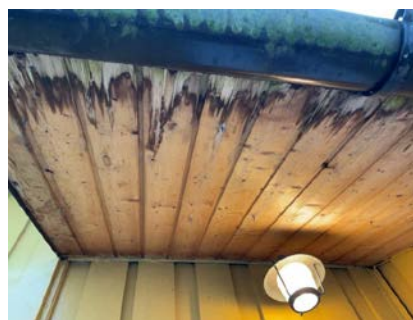
### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen må utføres når det blir fritt for snø på taket.

Bytte av fuktskadet panel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990.  
Vinduer i stue og kjøkken i hovedetasje er ikke datomerket, antas å være fra 90-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer i boligen er over 25 år.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

# Tilstandsrapport



Fuktskade i karm på vindu i loftetasje



Sprekker i utvendig vinduskarm

## TO 3 Vindu bad loftetasje.

På badet i loftetasjen er det trevindu med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduet har råteskader og glassrute er sprukket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vindu må byttes ut med nytt vindu.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TO 3 Kjellervinduer

Kjelleretasjen har trevinduer med koblet glass.

**Årstall:** 1961

### Vurdering av avvik:

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

Koblede vinduer bør byttes ut med vindu med isolerglass.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TO 1 Dører

Bygningen har malt isolert hovedytterdør.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Egenerklæring



## TO 3 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.  
Rekkverkshøyde er på 75 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappa har rekkverk på en side. Trapper skal ha rekkverk på begge sider i trappeløpet.

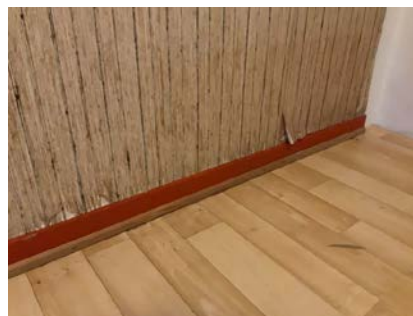
Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk på begge sider i trappeløpet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skade på strie på soverom i loftetasjen.



Manglende renovering av vegger etter vindusbytte.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, teppebelegg og vinylbelegg.  
Veggene har trepanel, MDF, strie og plater.  
Innvendige tak har himlingsplater, plater og malerpapp. I himling i gang i 2. etasje er det montert MDF himlingspanel.

#### Vurdering av avvik:

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

Overflater er av eldre modell.

Det ble registrert knirk i gulv i gang i 2. etasje.

På et soverom i loftetasjen er det skader på strie nede på vegg.

Vegger er ikke renoveret ved siden av vindu som er byttet på soverom.

Malerpapp i himling på rom er fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Eldre overflater som på sikt bør påberegnes oppgradert.



Teppebelegg på ett soverom.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag i begge etasjer.

Måling av planavvik:

Hovedetasje: Måling utført i stue.

Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 12 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 15 mm.

Loftetasje: Måling utført i gang.

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 17 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 19 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ikke ubrennbar plate på gulv under vedovn i kjelleretasje.

På kaldloftet er det rennemerker etter sotvann på pipa.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feievesenet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Ildfast plate på gulv under ovn i kjelleretasje må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Rennemerker etter sotvann i himling i loftetasje.



Pipe på kaldloft.

## TG 3 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong som er oppført og pålagt tregulv. Veggene er av betong som innvendig er utført og påmontert panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Hulltaking er foretatt i en Bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20 vektprosent.

Det ble fuktmålt i golv med pigger på samme plass. Også her ble det påvist forhøyede fuktverier på ca. 20 vektprosent.

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Ved hullboring i vegg i kjelleren, kom det ut fin sand ut av hullet. Dette kan være oppløsninger i murkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

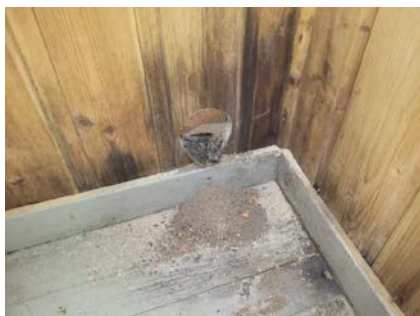
Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Det må også utføres tiltak mot kapilærøpsuging i den støpte sålen. Ved rehabilitering av grunnmuren anbefales det å montere grunnmursplast under bakkenivå.

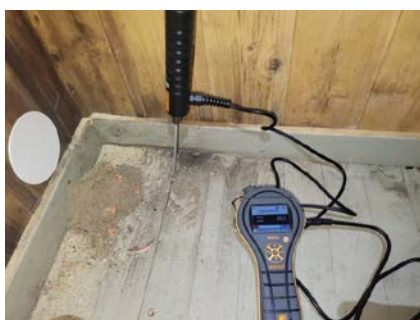
Utforede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Hullboring i fuktskadet vegg. Løs masse kom ut av veggen.



Fuktmåling i gulv med pigger og påviste forhøyede fuktverdier.



Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

## ! TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygd soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.



## ! TG 3 Innvendige kjellertrapp

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappetrinn er løse og dårlig festet.

Åpning mellom trinn og gulv oppe er ca. 22 cm. Åpninger mellom trinn skal ikke overskride 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappa er svakt konstruert.

Det anbefales oppbygging av ny trapp med godkjent rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Stor åpning mellom trinn. Her kan det skje ulykker med barn.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til 2. etasje med beleggtrepp. Rekkverkshøyde er 66 cm høyt.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Det er knirk i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales angående knirk i trapp.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i hovedetasjen og fyllingsdører i loftetasjen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Dører i hovedetasje.



Dører i loftetasje.

## VÅTROM

### LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Taket har himlingsplater.

Årstall: 1988

Kilde: Egnerklæring

### LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 50 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg er av eldre ukjent modell.

Det ble registrert hull i belegget.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Belegget bør påberegnes utbyttet da det er av eldre modell. Belegget under dusjkabinettet er ikke rengjort på lang tid, støv er grodd fast i belegget.



Ulrent belegg under kabinett.



Hull i belegg.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 3** Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

**Vurdering av avvik:**

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Rommet har ingen ventilasjon

Det må monteres avtrekksvifte ut fra badet for å lukke avviket.

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.



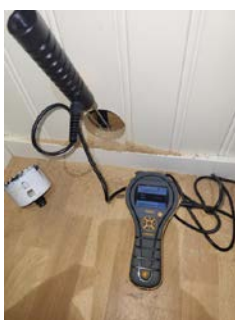
# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 1993 Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Bunnplate i kjøkkenbenk er vannskadet. Det ble fuktmålt uten å påvise forhøyede fuktverdier, vannskader er gamle.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Bytte av bunnplate under vask i kjøkkenskap.



Vannskader i bunnplate.



Slitasje på skapdører.



### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.



#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2019      Kilde: Egenerklæring



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2003      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Det bør etableres tilkobling for avrenning av vann til sluk fra sikkerhetsventil.



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i entrè.

Patronsikringer og måler.

Leiligheten er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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

Nei

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Lagt opp kurs for varmepumpe. (Elektriker'n 2019) kablet og montert installasjon på kjøkken i forbindelse med ny kjøkkeninnredning (industrielektriker1993) Lagt nye kabler fra sikringskap i forbindelse med oppussing av loftgang. Opplysninger fra egenerklæringskjema.**

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ukjent

## Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

**Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare.**

**Også gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere.**

**Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren.**

**I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning.**

**Utstyr som TV, elektronikk osv. Det er ikke gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget av Det Lokale Eltilsyn (DLE). Det anbefales utskifting av gamle inntak og sikringsskap.**

**Sikringsskap er et eldre sikringsskap med patronsikringer. DLE vil ved kontroll anbefale at sikringsskapet renoveres.**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

### TG 2 Drenering

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren er utvendig slemmet.  
På åpne kjellervegger er det innstøpt tresnitt på innsiden på grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ingen tegn til utvendig fuksikring som grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør det monteres grunnmursplast mot grunnmur under terreng.



## TG 2 Grunnmur tilbygg

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren er ikke pusset.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.

Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.



## TG 1U Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

**Vurdering av avvik:**

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra 1961.

Utvendige vannledninger av plast fra 2009.

Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

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

Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Normal levetid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

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

Utvendige avløpsledninger av støpejern fra byggeår 1961 må påberegnes utbyttet.

## Bygninger på eiendommen

### 1/2 part av garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1997

#### Kommentar

I følge godkjente bygningstegninger.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

#### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av lettklinkerstein. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Prefabrikerte taksperrer som utvendig er tekket med profilerte stålplater.

Innmontert leddport med portåpner og inngangsdør.

Avvik: Leddport har slitasje, det er ikke montert undertak i takkonstruksjonen og takrenner på begge sider er ramlet av. I bakkant av garasjen er det skade på takutstikk og bordkledning på baksiden er nært bakkenivå med fare for kondens/ råteskade i nedre kant av kledning.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m<sup>2</sup>/131 m<sup>2</sup>

1/2 part av tomannsbolig: 3 Gang, 3 Bod, 3 Trapperom, Vindfang, Kjøkken, 2 Stuer, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kott

Andre bygg: 1/2 part av garasje

Bruksareal andre bygg: 19 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

# Kr 2 350 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 500 000

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

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

### Markedsverdi uten fradrag

**2 350 000**

Fradrag for festet tomt - 20 000

### Konklusjon markedsverdi

**2 350 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Parkvegen 11C ,8656 MOSJØEN<br>50 m <sup>2</sup> 2010 2 sov         | 21-04-2022 | 2 000 000 | <b>2 195 000</b> | 0         | 2 195 000 | <b>43 900</b>       |
| 2 Tordenskjolds gate 39 ,8656 MOSJØEN<br>99 m <sup>2</sup> 2022 3 sov | 07-09-2022 | 3 300 000 | <b>3 105 000</b> | 0         | 3 105 000 | <b>31 364</b>       |
| 3 Lukas Skogsås gate 4 ,8657 MOSJØEN<br>98 m <sup>2</sup> 1949 2 sov  | 22-05-2023 | 2 690 000 | <b>2 690 000</b> | 0         | 2 690 000 | <b>27 449</b>       |
| 4 Elvegata 27A ,8656 MOSJØEN<br>98 m <sup>2</sup> 1963 3 sov          | 07-03-2023 | 2 690 000 | <b>2 600 000</b> | 0         | 2 600 000 | <b>26 531</b>       |
| 5 Tore Hunds gate 10A ,8657 MOSJØEN<br>106 m <sup>2</sup> 1969 3 sov  | 22-03-2022 | 2 750 000 | <b>2 700 000</b> | 0         | 2 700 000 | <b>25 472</b>       |
| 6 Tore Hunds gate 10B ,8657 MOSJØEN<br>89 m <sup>2</sup> 1953 3 sov   | 31-10-2019 | 2 290 000 | <b>2 100 000</b> | 0         | 2 100 000 | <b>23 596</b>       |
| 7 Kirkegata 47B ,8656 MOSJØEN<br>115 m <sup>2</sup> 1955 3 sov        | 04-03-2021 | 2 100 000 | <b>2 400 000</b> | 0         | 2 400 000 | <b>20 870</b>       |
| 8 Rådhusgata 18B ,8657 MOSJØEN<br>124 m <sup>2</sup> 1962 3 sov       | 29-09-2019 | 2 000 000 | <b>2 150 000</b> | 0         | 2 150 000 | <b>17 339</b>       |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|   |            |               |
|---|------------|---------------|
| Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m <sup>2</sup> :         | Kr.        | 4 434         |
| Avløp, Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m <sup>2</sup> :         | Kr.        | 7 620         |
| Brannsyn, Feiing Årlig avgift:  | Kr.        | 840           |
| Eiendomsskatt:  | Kr.        | 2 487         |
| Festeavgift, kommunal tomt. Årlig avgift:                                   | Kr.        | 936           |
| Renovasjon: Type abonnement 140 m/deling<br>Årsgebyr inkl. mva. Kr. 5368,38 | Kr.        | 5 368         |
| Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:                                    | Kr.        | 20 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                      | <b>Kr.</b> | <b>41 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### 1/2 part av tomannsbolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 3 800 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. -      | 1 850 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - 1/2 part av tomannsbolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>1 950 000</b> |

#### 1/2 part av garasje

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 170 000        |
| Tillegg for fellesareal  | Kr.        | 80 000         |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. -      | 120 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - 1/2 part av garasje</b>   | <b>Kr.</b> | <b>130 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 080 000**

### Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 400 000 |
|-------------------|-----|---------|

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b>   | <b>Kr.</b> | <b>400 000</b>   |
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>   |            |                  |
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

|                           |       |   |
|---------------------------|-------|---|
| Internt bruksareal        | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.   |
| Eksternt bruksareal       | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv     | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong   |
| Terrasse- og balkongareal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.                    |



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## 1/2 part av tomannsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| Kjeller        | 37                            |                             |                            | 37  |                                 |                             |
| Hovedetasje    | 53                            |                             |                            | 53  |                                 |                             |
| Loftetasje     | 41                            |                             |                            | 41  |                                 | 3                           |
| <b>SUM</b>     | <b>131</b>                    |                             |                            |     |                                 | <b>3</b>                    |
| <b>SUM BRA</b> | <b>131</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller     | Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Trapperom                        |                             |                            |
| Hovedetasje | Vindfang , Gang , Trapperom , Kjøkken , Stue , Stue 2       |                             |                            |
| Loftetasje  | Trapperom , Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Kott |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1972 da det ble tilbygd soverom mot nord, men det er avvik fra disse.

Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:

Kjeller: Skillevegger er ikke avdelt for matbod.

Hovedetasje: Dør inn til soverom er inntegnet fra vindfang, inngangen er flyttet til stua. Dør mellom kjøkken og stue er ikke montert, vegg er kledd hel mellom kjøkken og stue.

Loftetasje: Stemmer med godkjent tegning fra 1972.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kaldloftet er ikke avdelt som egen brannseksjon mellom boenhetene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 1/2 part av garasje

## Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| Etasje         |                               | 19                          |                            | 19  |                                 |                             |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>19</b>                   |                            |     |                                 |                             |
| <b>SUM BRA</b> | <b>19</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje , Fellesrom         |                            |

### Kommentar

Garasjen er ikke innvendig avdelt mellom seksjoner og fellesareal. Beregnet areal pr. garasje er ca. 19 m<sup>2</sup>. Seksjon nr. 2 i garasjen er den som er lengst mot vest. Inngang gjennom dør i garasjen går inn i fellesareal i garasjen. Fellesareal i garasjen er ca. 18 m<sup>2</sup>. Se vedlagte seksjonerings tegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

|                          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------|------------|------------|
| 1/2 part av tomannsbolig | 94         | 37         |
| 1/2 part av garasje      | 0          | 19         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 24.1.2024 | Knut Kjønnås | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde    | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|---------------------|----------|------------|
| 1824 VEFSN | 103  | 477  |      | 0    | 1046 m <sup>2</sup> | Målebrev | Festet     |

### Adresse

Meieriskogen 7 B, 8657 Mosjøen.

### Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Vefsn Kommune

Fester: Haustreis Bjarne Johan.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sør på byflata i Mosjøen, ca. 1,3 km. fra handelssentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Navn på plan: Mosjøen sentrum søndre del. Ikrafttredelsesdato 21.06.2006.

Reguleringsformål: Boliger.

Revidert 13.07.2022: Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtar formannskapet som planutvalg endring av reguleringsplan for Mosjøen Sentrum – Søndre del, PlanID 20101310, ved å ta ut reguleringsbestemmelsens § 1 h) om krav til lekeplass. (Vedtatt i Formannskapet 13.04.2021 som sak 58/21 (Arkivsak: 21/468))

### Om tomten

Tomten er helt flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten er bebygget med bolig og garasje.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   | Kommentar   |
|-------------|------|---|
| 621 800     | 2024 | Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 621 800,-. Årlig eiendomsskatt er kr 2487,-. |

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År   | Type  |
|----------|------|-------|
| 0        | 2006 | Annet |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 24.01.2024 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Seksjonering  | 19.02.2006 |           | Gjennomgått | 7     | Ja      |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UK1006>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SOLVANG & AANES AS  
V/RITA AANES  
C.M. HAVIGS GATE 27  
8656 MOSJØEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1801240003  
Vår referanse: 3380351/23133907  
Bestilling: C3 2024-01-19 (4) 17

Dato  
19.01.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                                  |
|-----------------|----------------|--------------------|----------------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>           |
| 621             | 71             | 13.2.2006          | ERKLÆRING/AVTALE<br>SEKSJONERING |

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 1824 VEFSN  | 103         | 477         | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Returneres etter tinglysing ill

TINGLYST  
13 FEB 2006  
ALSTAHAUG TINGRETT  
DAGBOKNR. 621

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen |                |     |     |         |     |
|---------------|----------------|-----|-----|---------|-----|
| Kommunenr     | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
| 1824          | VEFSN          | 103 | 477 |         |     |

| 2. Hjemmelshaver(e)                          |               |                            |
|--|---------------|----------------------------|
| Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn          | Ideell andel <sup>3)</sup> |
| 00844824122                                  | VEFSN KOMMUNE | 1/1                        |
|  |               |                            |
|  |               |                            |
|  |               |                            |
|  |               |                            |

| 3. Begjæring  |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |  |  |
|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|--|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |  |  |
| S.-nr   | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> |  |  |
| 1   | B                     | 1/2                         | BG                            | 13    |                       |                             |                               | 25    |                       |                             |                               | 37    |                       |                             |                               |  |  |
| 2   | B                     | 1/2                         | BG                            | 14    |                       |                             |                               | 26    |                       |                             |                               | 38    |                       |                             |                               |  |  |
| 3   |                       |                             |                               | 15    |                       |                             |                               | 27    |                       |                             |                               | 39    |                       |                             |                               |  |  |
| 4   |                       |                             |                               | 16    |                       |                             |                               | 28    |                       |                             |                               | 40    |                       |                             |                               |  |  |
| 5   |                       |                             |                               | 17    |                       |                             |                               | 29    |                       |                             |                               | 41    |                       |                             |                               |  |  |
| 6   |                       |                             |                               | 18    |                       |                             |                               | 30    |                       |                             |                               | 42    |                       |                             |                               |  |  |
| 7   |                       |                             |                               | 19    |                       |                             |                               | 31    |                       |                             |                               | 43    |                       |                             |                               |  |  |
| 8   |                       |                             |                               | 20    |                       |                             |                               | 32    |                       |                             |                               | 44    |                       |                             |                               |  |  |
| 9   |                       |                             |                               | 21    |                       |                             |                               | 33    |                       |                             |                               | 45    |                       |                             |                               |  |  |
| 10  |                       |                             |                               | 22    |                       |                             |                               | 34    |                       |                             |                               | 46    |                       |                             |                               |  |  |
| 11  |                       |                             |                               | 23    |                       |                             |                               | 35    |                       |                             |                               | 47    |                       |                             |                               |  |  |
| 12  |                       |                             |                               | 24    |                       |                             |                               | 36    |                       |                             |                               | 48    |                       |                             |                               |  |  |
| Sum tellere:  |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               | 2     | = nevner:             |                             |                               |       | 2                     |                             |                               |  |  |

| 4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>  |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |
| <br>Doknr: 621 Tinglyst: 13.02.2006 Emb 071<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM                |

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**
**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato

Mosjøen 24/10-05

Mosjøen 011205

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ray Grønvik

Bjørn H. Aasen

For Viken kommune

Byråsjef B. Svendsen

Ektefelle/registrert partner

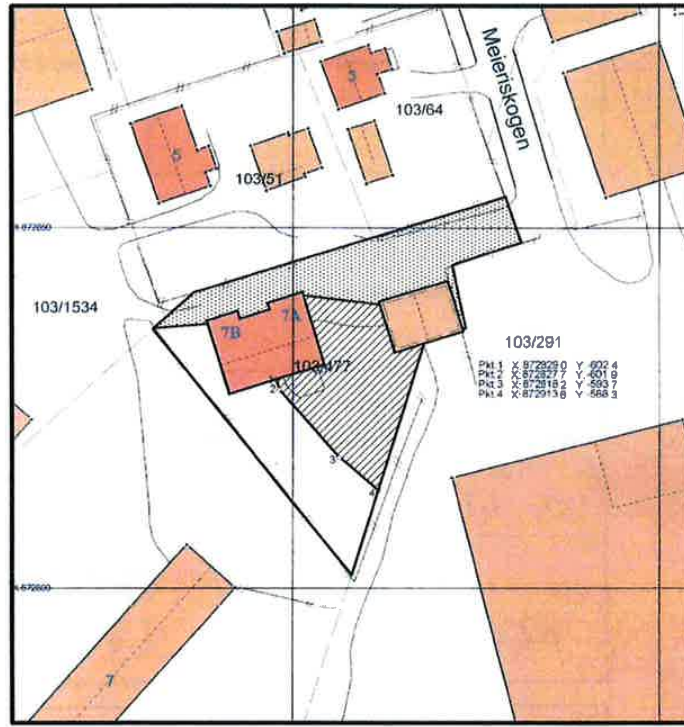
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

| 8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>  |             |
|---|-------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),<br>eller                   |             |
| <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |             |
| Sted, dato  | Underskrift |

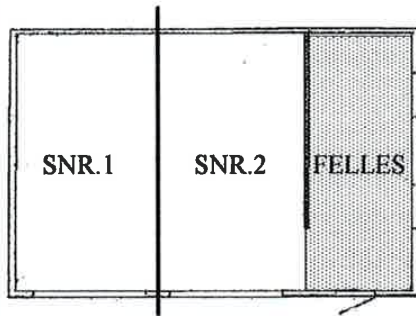
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering  |                                 |     |        |               |
|--|---------------------------------|-----|--------|---------------|
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt  |                                 |     |        |               |
| <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> |                                 |     |        |               |
| <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor                                       |                                 |     |        |               |
| <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt  |                                 |     |        |               |
| <b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>            |                                 |     |        |               |
| Gnr  | Bnr                             | Fnr | Snr    |               |
| 103  | 477                             |     | 1 og 2 | VEFSN kommune |
| Dato   | Stempel og underskrift          |     |        |               |
| 02.02.06   | Vefsn kommune<br>Bygningssjefen |     |        |               |

| Noter:   |  |
|--|--|
| 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.   |  |
| 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.   |  |
| 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.  |  |
| 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samteseksjon bolig, SN=samteseksjon næring.  |  |
| 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.  |  |
| 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.   |  |
| 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. |  |
| 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.  |  |
| 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.  |  |

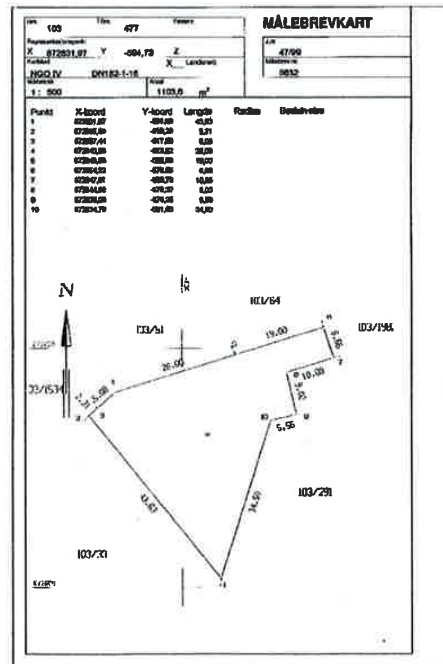
**MEIERISKOGEN 7A OG 7B  
GNR.103 BNR.477 SNR.1 OG 2**



SEKSJON1 SEKSJON 2 FELLESAREAL **SITUASJONSKART**

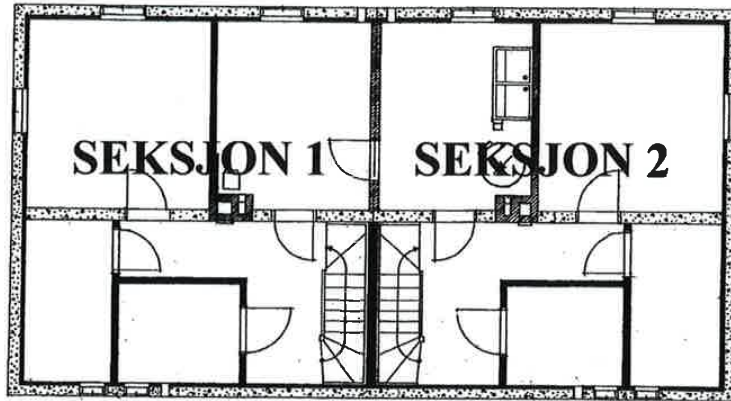


**PLAN GARASJE**

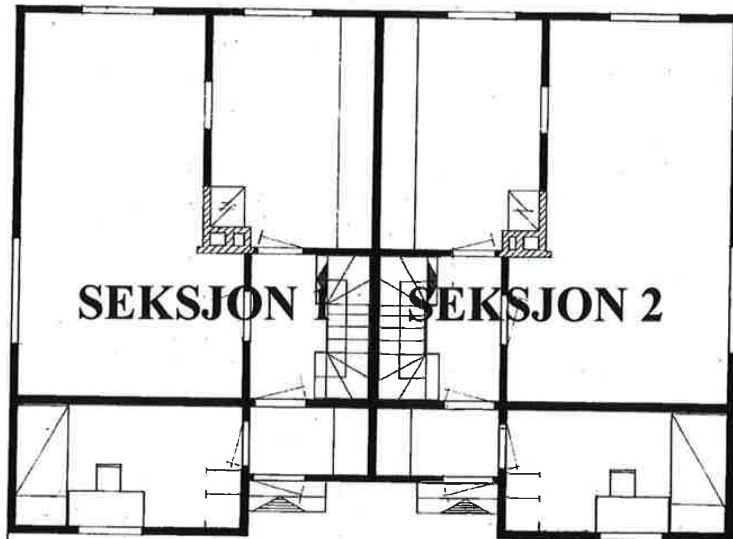


**MÅLEBREV**

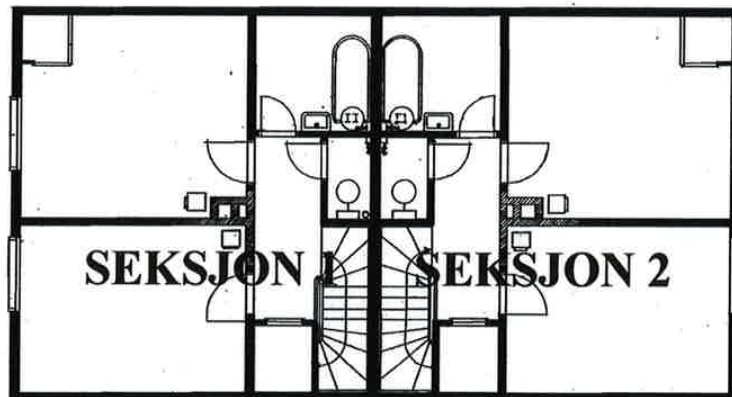
MEIERISKOGEN 7A OG 7B  
GNR.103 BNR.477 SNR.1 OG 2



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETASJE



PLAN LOFT

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |                      |
| Aktiv EM Helgeland  |                      |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |                      |
| 1801240003  |                      |
| <b>Selger 1 navn</b>  |                      |
| Per Henning Hagenes   |                      |
| <b>Gateadresse</b>  |                      |
| Meieriskogen 7B   |                      |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b>        |
| MOSJØEN   | 8657                 |
| Er det dødsbo?  |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Avdødes navn  |                      |
| Er det salg ved fullmakt?   |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Hjemmelshavers navn   | Bjarne Johan Austris |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Når kjøpte du boligen?  |                      |
| År  | 1963                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                      |
| Antall år   | 61                   |
| Antall måneder  | 0                    |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |                      |
| Forsikringselskap   |                      |
| Polise/avtalnr.   |                      |

Document reference: 1801240003

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

|             |   |
|-------------|---|
| Svar        | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad                      |
| Beskrivelse | Det er lagt baderomsplater på veggene en gang på 90 tallet. |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

|                  |   |
|------------------|---|
| Svar             | Ja, kun av faglært  |
| Beskrivelse      | Ny vannledning og utvendig stoppekran skiftet fra kommunal vannledning og inn til grunnmur. etter 2015? |
| Arbeid utført av | Brauten   |

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

|                  |  |
|------------------|--|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  |
| Beskrivelse      | Lagt opp kurs for varmepumpe.(Elektriker'n 2019?) kablet og montert installasjon på kjøkken i forbindelse med ny kjøkkeninnredning(industrielektriker199X) Lagt nye kabler fra sikringsskap i forbindelse med oppussing av loftgang. |
| Arbeid utført av | Elektriker'n   |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Taket ble skiftet etter at bygningsdeler fra byggeplass hos nabo ødela taket under en storm.

Arbeid utført av

Nordland tak as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Document reference: 1801240003



## Tilleggs kommentar

Ny rentbrennende vedovn montert av Varmefag i 2022. Egenerklæring utfylt av fullmektig, og jeg har ikke bodd i boligen selv.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

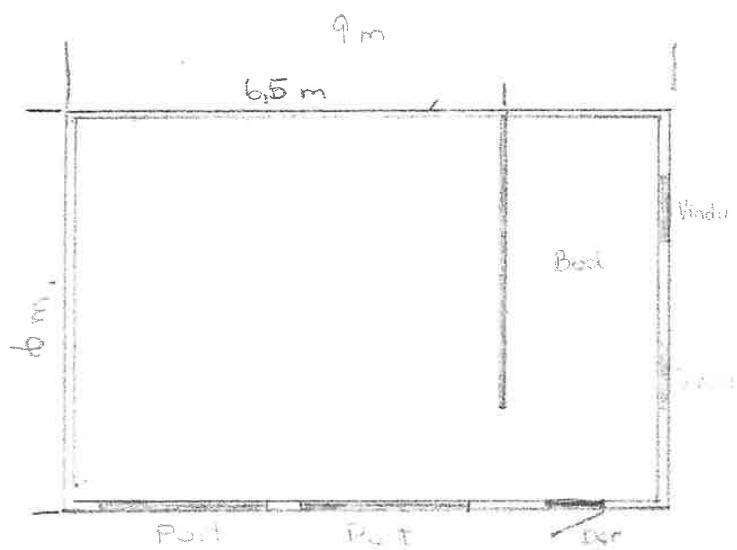
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

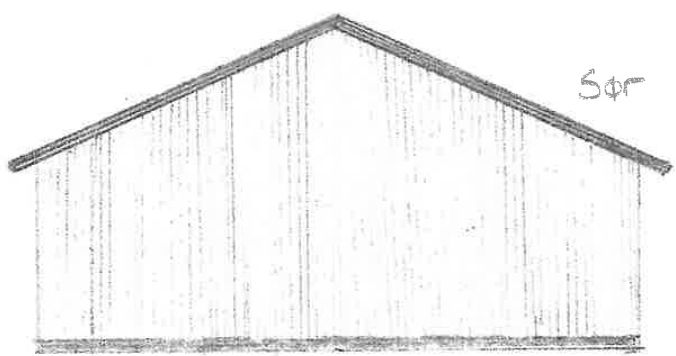
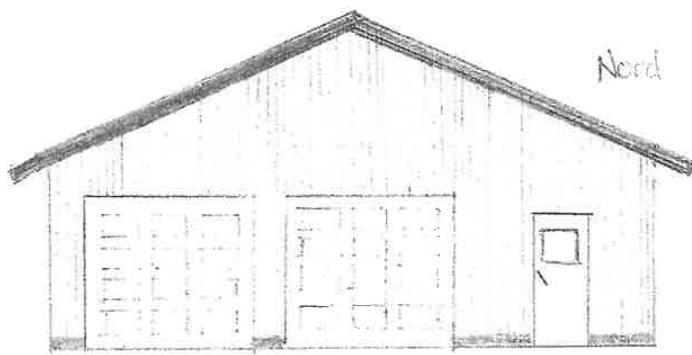
| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|--|----------------------------|---|
| Per Henning Hagenes | 1b9f9b259f64b702395970<br>8ac779b0c71bb1735b | 16.07.2024<br>12:19:55 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1801240003

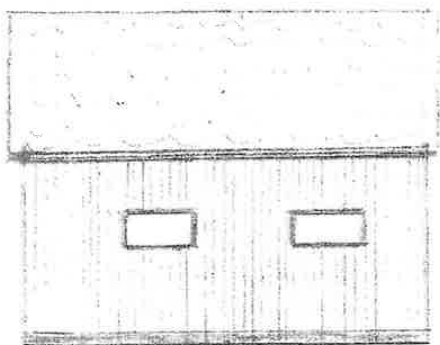
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



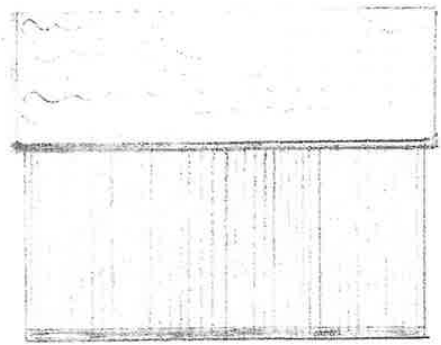
MaL. 1:100



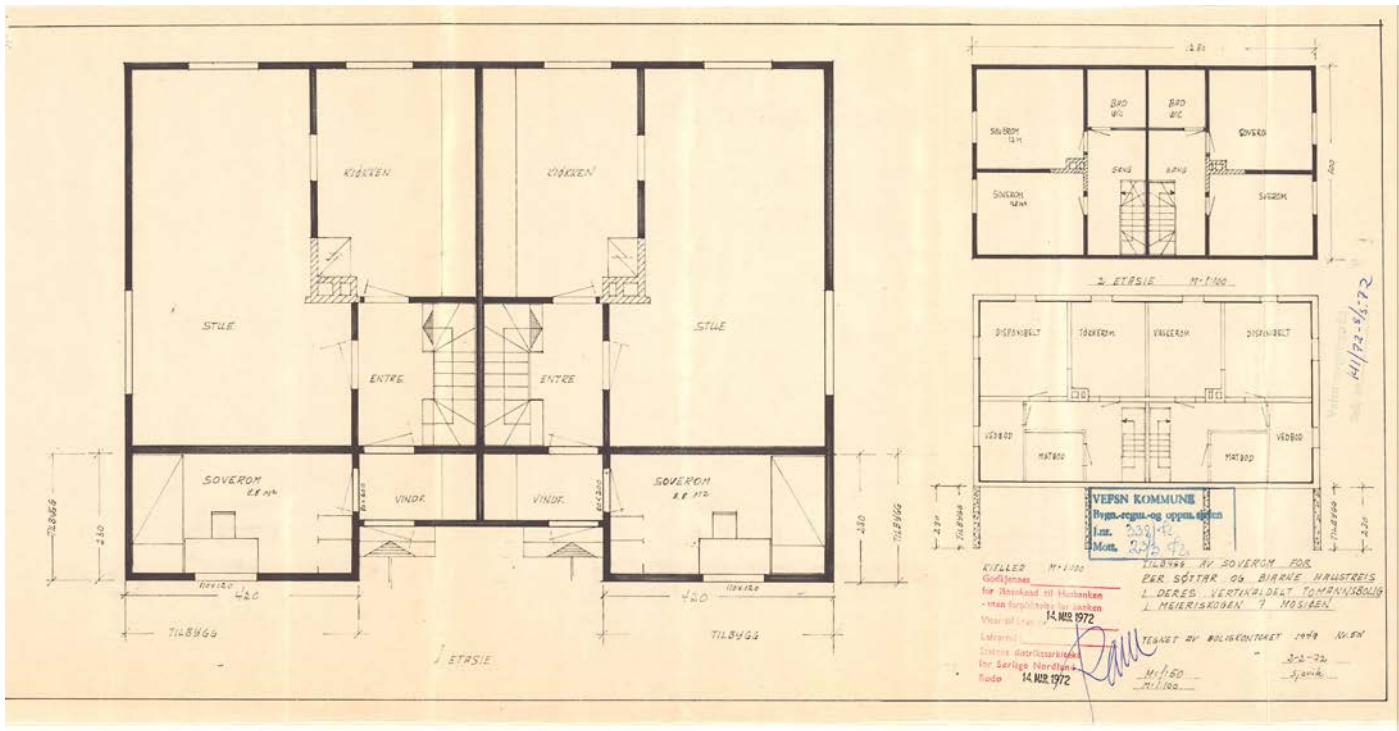
**Vefsn kommune**  
Bygningssjefen 9/6-97



Vest



Øst

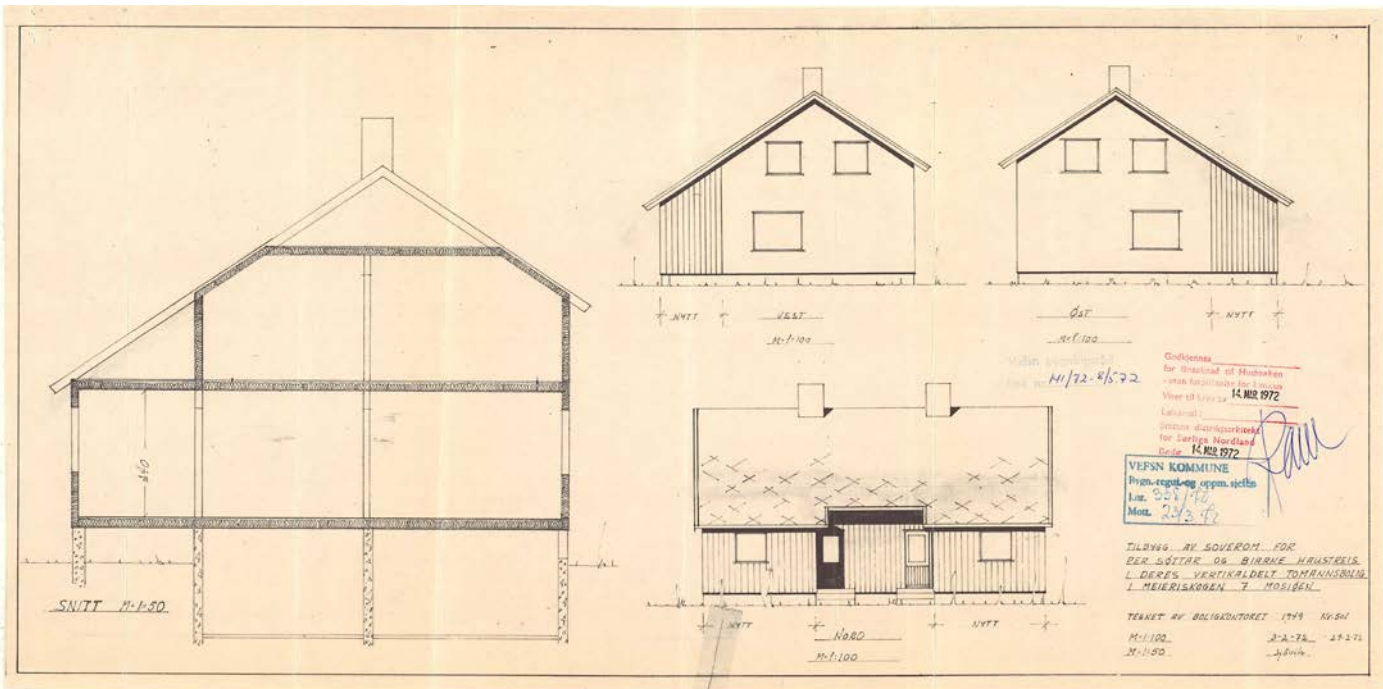


VEFSN KOMMUNE  
 Bygn.-regul.-og oppn.-ogten  
 1. str. 353/12  
 Mott. 2.2.72

TILBYGG AV SOVEROM FOR  
 PER SÖTTAR OG BIRNE HAASTREIS  
 I DERES VERTIKALET TOMT/STØS  
 I MEIERIKROEN I MOSAEN

14. MAR 1972

TILBYGG AV SOVEROM FOR  
 3-2-72  
 J. SMIL



Godkjennes  
for bygning af Husesten  
- som fastlagt i Byplanen  
Vier af 1972  
14. MR 1972

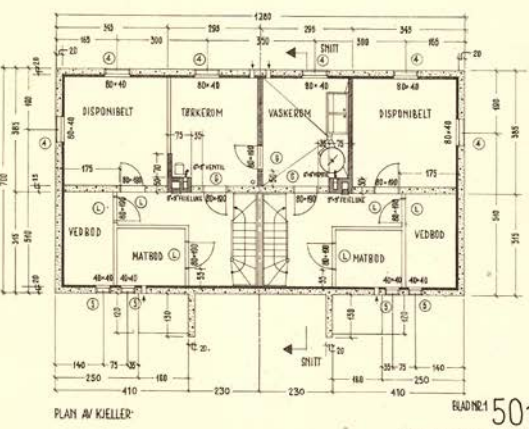
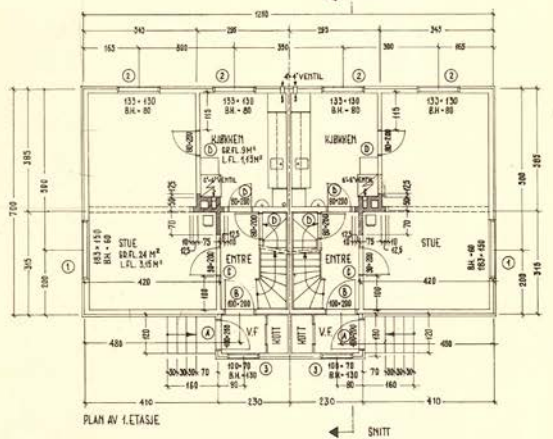
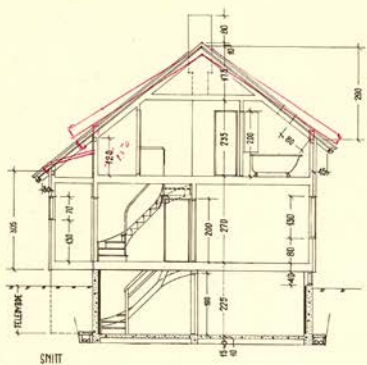
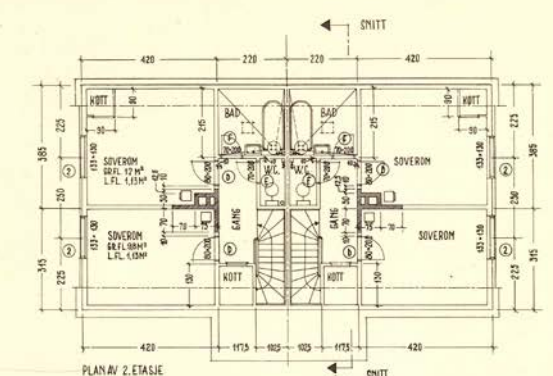
Løst  
Sjette skolekomitee  
for Sørige Nordland  
Dato 14. MR 1972

**VEFSN KOMMUNE**  
Prøve- og oppm. sjette  
Løst 14. MR 1972  
Mott. 20/3 72

TILBYGG AV SOUVEREN FOR  
DER SØSTER OG BIRNHE HANSTEDS  
L. DERES VORTKJØBTE TOMTESTYKKE  
I MEIERISKOLEN 7. MOSJØEN.

TEKNET AV BOLLIGKONTRET 1979 K/S-81  
M-1-100 2-2-72 2-2-71  
M-1-80 2-2-72

Bygherre: *Per Osttar.*  
 Sted: *Holsten Gøllar.*  
 DISTRIKTSAKTIVITETS SINDS: *M. Osttar*  
 For Søndre Nordland: *Distrikt: Porsgrunn*  
 Kode: *12. 10. 01*  
**VERKEN BYGNINGSRÅD**  
**KONGSØNN**  
*Gullfjord, 12. 10. 01, 12. 10. 01*  
 UNDERTEGNET AV: *Per Osttar*  
 HØSET FOR UPPRIS OG OVERSØTTEHENDEN  
 MED DEN BUDJANTE TERNING.  
 Dato: \_\_\_\_\_  
 Plannr.: \_\_\_\_\_



MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVEG OG MUR UTEN PUSS.  
 MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.  
 ETASJESHØVDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLV.  
 BRYSTNINGSHØVDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

BLADNR: 1 **501**  
 PLANER - SNITT - MÅL 1:100  
 TEGNET AV BOLLIKONTORETS ARKITEKTER.  
 BOLLIKONTORATET.  
 OSLO, f. JULI 1949. KORR. 15-2-51.  
 4.7

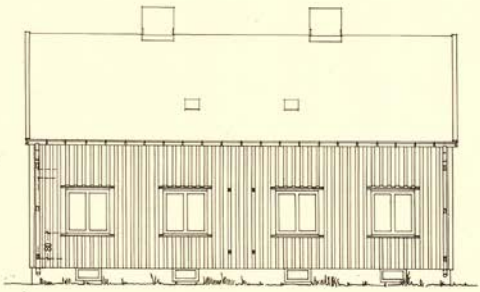
FRESK BYGNINGSPLAN

NOGGRØNN

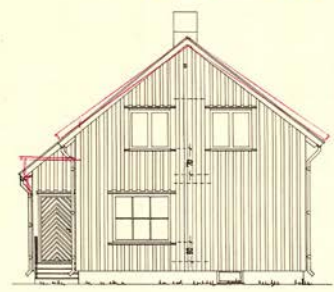
nr. 66/4

Guldfjeld 117/ festsald

Per Opper.  
 Byggher: Polhem Søfver  
 Sted: Lillestrøm  
 Distriktsarkitektens Stempel: Statens Distriktsarkitekt  
 for Sørige Nordland  
 Bode 24. APR. 1951  
 N. 2. 12.

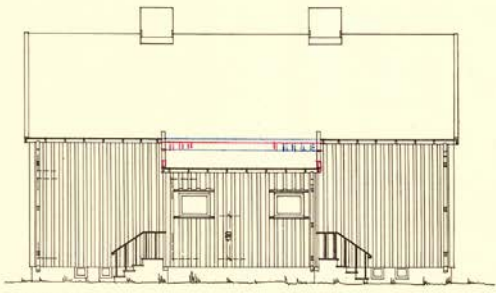


SØDFASE

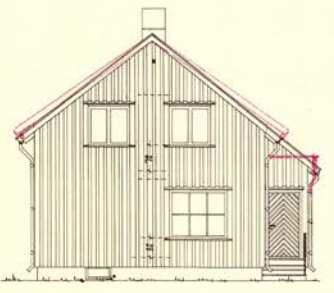


VESTFASE

UNDERTEGNEDE TÅKSTEMN BEVITNER AT  
 HUSTEN ER OPPRITT I SÆRHEIT I HENNE  
 MED DEN GJØRTE TEIENING  
 BYGGER: \_\_\_\_\_  
 BYGGER: \_\_\_\_\_



NØRDFASE



ØSTFASE

MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.  
 ETASJEHØVDEN MÅLES FRA ØVERKANT GOLV TIL ØVERKANT GOLV.  
 BRANNINGSRØVDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

BLAD NR 2 501  
 FASADER, MÅL 1:100  
 TEIENET AV BOLLIGKONTORETS ARKITEKTER.  
 BOLLIGDIREKTORATET.  
 OSLO, 1. JULI 1949.  
 42

Mosjøen den 20. desember 1961.

F e r d i g a t t e s t .

Det bekreftes med dette at Asbjørn og Per Søttars bolig-  
bygg på gnr. 103, bnr. 477 med nedenstående unntakelser er  
ferdig og er ført opp i samsvar med bygningsforskriftene.  
Gjenstående arbeider: Innredning av kjeller.



# KARTUTSNITT

VEFSN  
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 103/477

Adresse: Meieriskogen 7B  
8657 Mosjøen

Dato: 19.01.2024

Målestokk: 1:750

Sign: G. Nygard

## Tegnforklaring

### Eiendomsinformasjon

Abc Eiendomsgrænse

Abc Gårds- og bruksnummer

Abc Adressepunkt/tekt

### Bygninger

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Bygning - tilfakk

Bygning punkt

Grunnmur

Fasadeliv

Meneilene

Trapp/inntil bygg

Veranda

Stolpe

Vegg (frittstående)

Støyskjerm

Annelt gjerd

Frittstående mur

Støttemur

Stengjerde

Hekk

Flaggstang

Bygningsmessige anlegg

Yterkant veg

Yterkant fortau

Annelt vegareal

Traktorveg

Sli

Jernbanedata

Jernbane spormidt

### Høydeinformasjon

Høydekurve 1m

Høydekurve 1m usikker

Høydekurve 5m

Høydekurve 5m usikker

Terrengpunkt

Topppunkt

Innsjøer og vassdrag

Innsjø

Innsjøkant

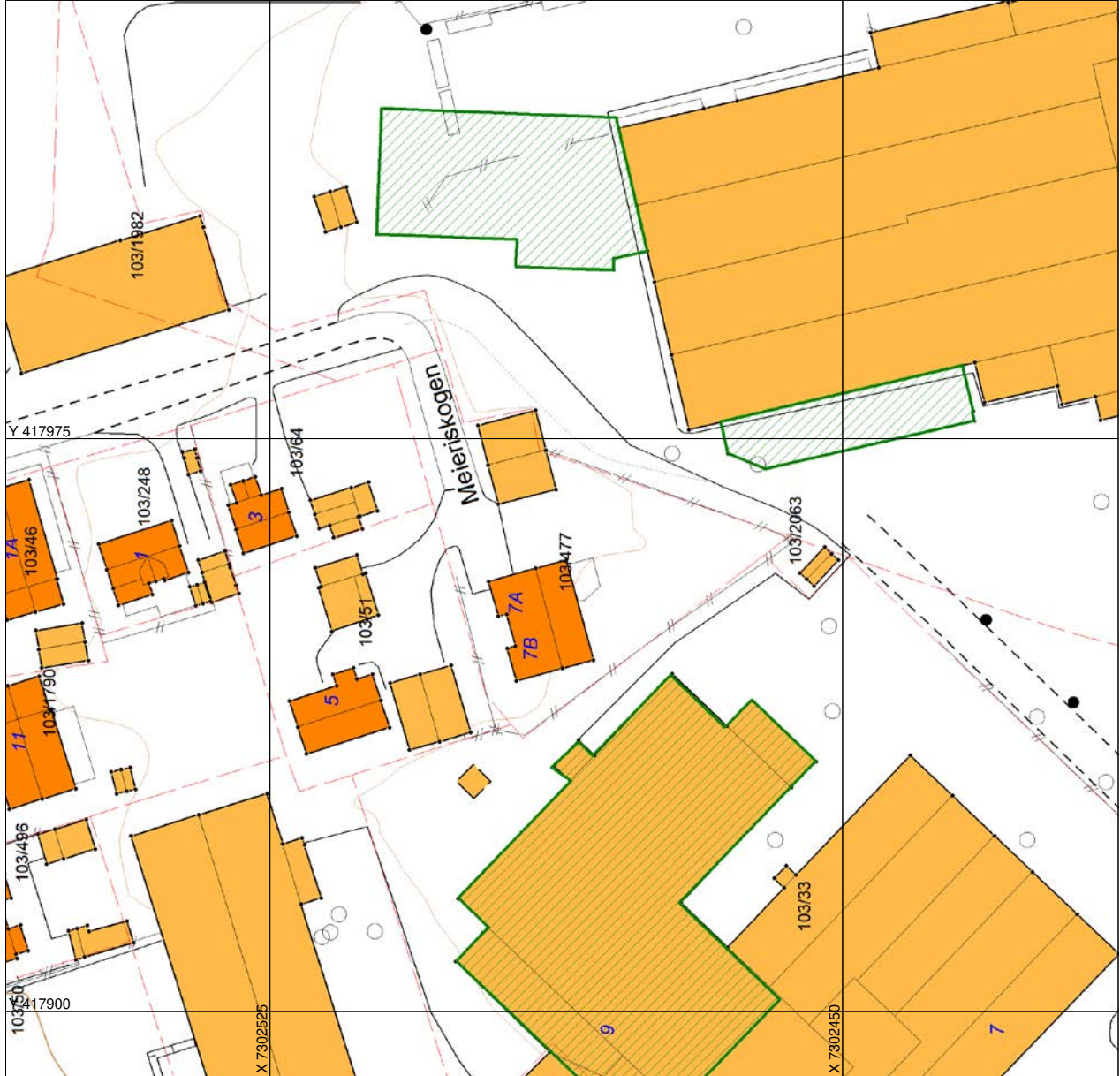
Elv/Bekk

Elv/Bekk kant

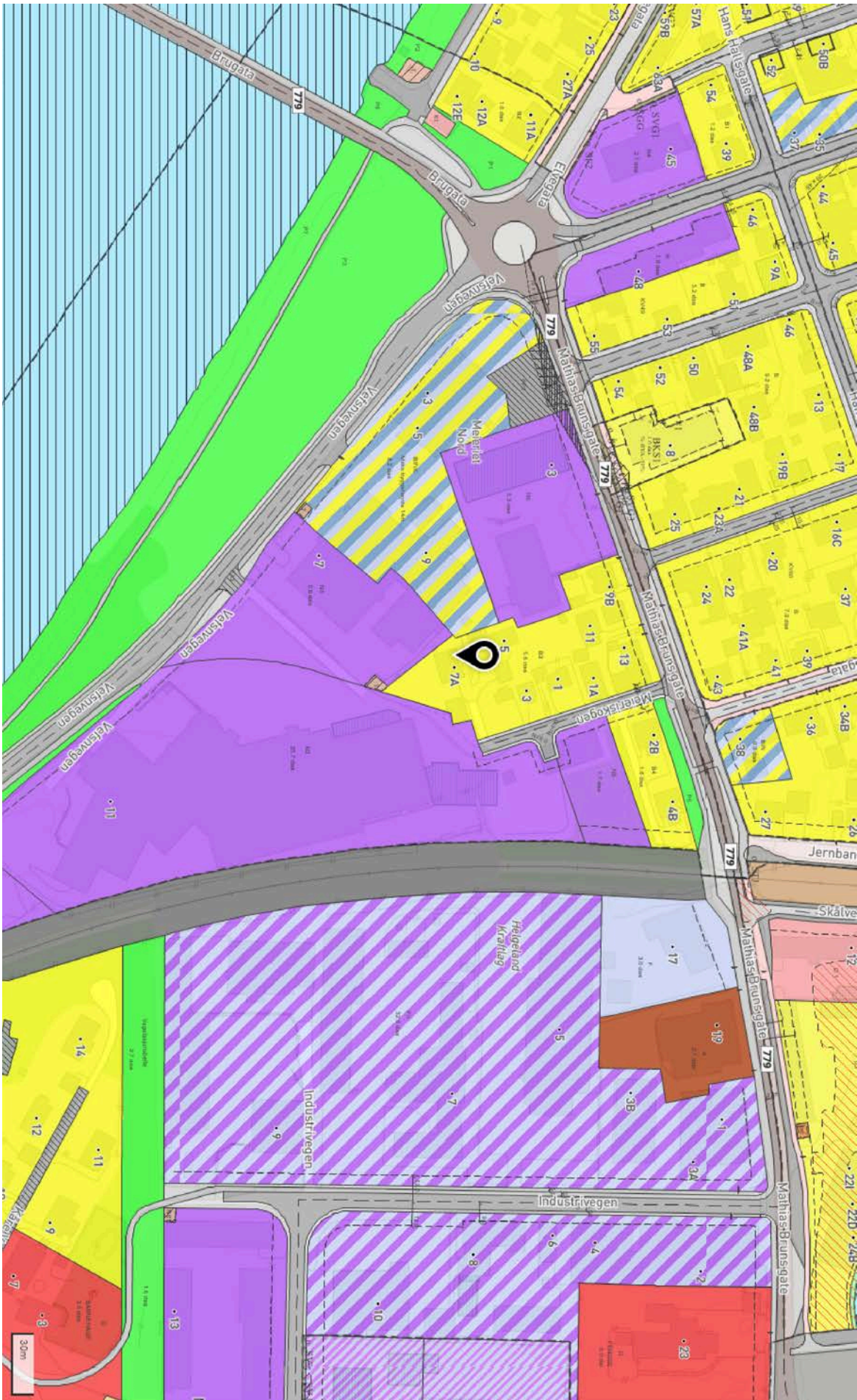
Elv/Bekk kant usikker

Havflate

Kystkontur



Planinnsyn: <https://www.areasplaner.no/vefsn/1824/arealplaner/search>



## Reguleringsbestemmelser for

# MOSJØEN SENTRUM SØNDRE DEL

Revidert 13.07.2022: Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtar formannskapet som planutvalg endring av reguleringsplan for Mosjøen Sentrum – Søndre del, PlanID 20101310, ved å ta ut reguleringsbestemmelsens § 1 h) om krav til lekeplass. (Vedtatt i Formannskapet 13.04.2021 som sak 58/21 (Arkivsak: 21/468))

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegn. nr. D 10.

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder; bolig (B), næring (N) som inkluderer forretning, industri og kontor, trafo (T)
- Trafikkområder; kjøreveg, annen veggrunn, gangveg
- Friområder (P)
- Fareområder; trafostasjon
- Spesialområder; Friluftsområde i sjø og vassdrag, kommunaltekniske anlegg (K), frisiktsone ved veg, Bevaring av landskap og vegetasjon (S)
- Fellesområder; felles avkjørsel (FA), felles parkeringsplass (FP)
- Kombinert formål: bolig/forretning/kontor (B/F/K)

### § 1 - Fellesbestemmelser

- a) Ved behandling av byggemeldinger skal kommunen, se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende utforming. Bygninger i samme byggeflukt eller gruppe skal ha et harmonisk, helhetlig preg.

Således skal kommunen påse at nybygg, tilbygg og eventuelle påbygg tilpasses den eksisterende bygningsmasse i dimensjon, form og materialbruk, slik plan- og bygningslovens § 74 viser.

For å styrke kommunens vurderingsgrunnlag, må tiltakshaver sende med perspektivtegninger eller fotomanipulasjon som også tar med omkringliggende bebyggelse. Situasjonsplanen skal også inneholde gesimshøyder på nabobebyggelsen.

Utvendige farger skal godkjennes av kommunen.

- b) Den ubebygde delen av tomta, som ikke benyttes til parkering eller trafikkareal, opparbeides som grøntareal med eventuell beplantning.
- c) Eksisterende trær i planområdet skal bevares. Dersom trær likevel må felles, skal de erstattes med nye.
- d) Inngjerding av tomtene må anmeldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes høyder, materialer og farger.

- e) Ved byggemelding skal det legges fram situasjonsplan som viser planlagte nybygg/tilbygg, adkomst til gate, internt trafikkareal og parkeringsplasser samt behandling av den ubebygde delen av tomta (belegg, tilsåing, beplanting).
- f) Dersom nybygg innafor planområdet skaper behov for nye nettstasjoner, skal disse plasseres i bygningene.
- g) På området skal det avsettes areal og opparbeides nærlekeplass for barn i tråd med behov og gjeldende lov og forskrift.

Nærlekeplass/sandkasseplass skal anlegges for hver boliggate, sekkegate, husgruppe o.l. Det skal være minst 1 slik lekeplass for hver 20. bolig/leilighet. Ingen bolig/leilighet skal ha større avstand fra nærmeste slik plass enn 50 meter, og det skal være synskontakt mellom boligene og lekeplassen. Plassen skal være fra 50 til 200 m<sup>2</sup> og gi plass til blant annet sandkasse, bord og benker for barn og voksne. Det bør også finnes et flatt område med fast dekke egnet for sykling med trehjulssykkel.

Lekeplass skal ferdigstilles senest samtidig med ferdigstillelse av boligene på planområdet. Lekeplassene skal minimum oppfylle de rikspolitiske retningslinjenes krav til sol, orientering, støyskjerming m.m.

For boliger som bygges over eksisterende næringsdel, Vefsnvegen 3-5, innenfor planområdets sørvestlige del gjelder følgende bestemmelser:

Det skal samtidig med ferdigstillelse av boligene opparbeides nærlekeplass mellom boligene på taket av eksisterende næringsbygg i Vefsnvegen 3-5. Nærlekeplassen skal min. være ca. 140m<sup>2</sup> og vil da dekke behovet for inntil 22 boenheter. Nærlekeplassen skal være skjernet fra støy i forhold til de rikspolitiske retningslinjene.

h) I det nord-østre hjørnet av område regulert til B/F/K, skal det anlegges lekeplass på min. 300 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal ha minimum 13 m bredde for å kunne anvendes til eksempelvis ballplass. Lekeplassen skal kunne brukes av beboerne innenfor område B/F/K og i tillegg av beboere i det tilgrensende boligområdet. Plassen skal ferdigstilles senest samtidig med ferdigstillelse av de første boligene innenfor område B/F/K. Lekeplassene skal minimum oppfylle de rikspolitiske retningslinjenes krav til sol, orientering, støyskjerming m.m.

-

For å begrense det totale antall boenheter og sikre tilstrekkelig gode uteoppholdsarealer innenfor planområdet fastsettes det et krav til minimum 25m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Balkonger og terrasser skal iberegnes dette uteoppholdsarealet.

- i) Støyfaglig utredning, iht Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), skal foreligge sammen med planforslag.

Felles uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal oppfylle Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442).

Ved byggemelding av bygninger med støyfølsomt bruksformål i vurderingssonen, skal det fremlegges støyfaglig utredning samtidig med byggemelding. Utredningen skal beskrive anbefalte tiltak for ivaretagelse av private uteplasser med tilfredsstillende støyforhold.

Alle boligene innefor planområdet skal i tillegg til privat uteplass ha tilgang til uteoppholdsarealer hvor grenseverdien for støynivå skal være ivaretatt. Tilgangen til uteoppholdsareal skal medtas som en del av vurderingen av omfanget på evt. tiltak på den enkelte boligens private uteplass.

Grenseverdier for innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte / ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

## **§ 2 - Byggeområde for næringsvirksomhet (N)**

- a) Næringsområdene skal nyttes til bebyggelse for næringsvirksomhet, herunder - Forretning  
- Kontor  
- Annen næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for omgivelsene
- b) Påbygg skal utføres i samsvar med det eksisterende bygg som skal påbygges. Nybygg vurderes ut i fra samsvar med omgivelsene når det gjelder materialvalg, høyde, takutforming og farger. Se for øvrig § 1.
- c) Utelagring tillates ikke. Vefsn kommune kan etter søknad likevel tillate utelagring. Vilkår for evt. tillatelse vil være lagring av nødvendig ikke-organisk materiale på ett eller et begrenset antall definerte plasser innenfor eiendommen.
- d) Hver virksomhet skal på egen grunn ha plass for på- og avlesing nødvendig for eiendommens bruk, etter kommunens skjønn.
- e) Utnyttingsgraden, definert som bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet, skal ikke overstige 60 %.
- f) Næringsområdene skal nyttes til bebyggelse for næringsvirksomhet. På grunn av bolignær beliggenhet og nærhet til næringsmiddelindustri, vil etablering av næringsvirksomhet som bidrar til sjenerende utslipp eller støy bli vurdert strengt.
- g) I området N1 og N2 tillates ikke næringsvirksomhet som kan forårsake ulempe for evt. produksjonsvirksomhet i området.
- h) I området N1 tillates boligformål i en periode fram til realisering av næringsvirksomhet.
- i) I området N5 er byggegrensene lagt i formålsgrensen. Byggehøyden i N5 kan være inntil 9,0 m.

## **§ 3 - Byggeområde for boligbebyggelse (B)**

- a) Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22<sup>0</sup> og 40<sup>0</sup>.
- b) På egen tomt er det ikke tillatt å oppføre garasjer for, eller anlegge oppstillingsplasser for lastebiler, anleggsmaskiner tyngre tilhengere eller liknende.
- c) I den utstrekning det etter kommunens skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan det tillates at enkelttomter eller deler av enkelttomt/bolig benyttes til mindre servicetiltak som frisørsalong, mindre forretning, mindre kontor o.l.

- d) For område B4 gjelder følgende bestemmelser:
- Område reguleres til Byggeområde – omsorgsboliger
  - U-grad settes til 30 % BYA. Innenfor område skal det dekke areal til uteopphold og parkering iht vedtekt
  - Maksimal gesimshøyde: 3 meter
  - Takvinkel mellom 22 og 30 °

#### **§ 4 - Byggeområde for kombinert formål (B/F/K)**

- a) områdene skal nyttes til bebyggelse for ulike formål, herunder
- Forretning
  - Kontor
  - Bolig
  - Annen næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for omgivelsene
1. etasje og underetasje i eksisterende næringsdel, Vefsnvegen 3-5, på planområdets sørvestlige del, og 1. etasje i øvrige bygninger på resten av reguleringsområdet, skal benyttes til forretning, kontor eller næringsvirksomhet, parkeringsareal, teknisk rom.
- b) Påbygg skal utføres i samsvar med det eksisterende bygg som skal påbygges. Nybygg vurderes ut i fra samsvar med omgivelsene når det gjelder materialvalg, høyde, takutforming og farger. Se for øvrig § 1.
- c) Utelagring tillates ikke. Vefsn kommune kan etter søknad likevel tillate utelagring. Vilkår for evt. tillatelse vil være lagring av nødvendig ikke-organisk materiale på ett eller et begrenset antall definerte plasser innenfor eiendommen.
- d) Hver virksomhet skal ha plass for på- og avlesning nødvendig for eiendommens bruk, etter kommunens skjønn.
- e) Utnyttingsgraden, definert som bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet, skal ikke overstige 60 %. (BYA)
- f) Området skal kunne nyttes til bebyggelse for næringsvirksomhet. På grunn av nær beliggenhet til boliger og næringsmiddelindustri, vil etablering av næringsvirksomhet som bidrar til sjenerende utslipp eller støy bli vurdert strengt.
- g) På området skal det kunne settes opp garasjer /carporter som dekker behovet til leilighetene på området.
- h) På området kan oppføres bebyggelse med max byggehøyde = 14,0m. For avgrensede bygningsdeler som heis, ventilasjonsoppbygg o.l kan gesimshøyden overskrides.

#### **§ 5 - Trafikkområder**

- a) Vegskjerming, fyllinger, snøopplag og rabatter skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

## § 6 – Friområder (P)

- a) Områdene P1, P2, P3, P6 & og P7 skal opparbeides og benyttes som park.
- b) Område P3 og P7 skal opparbeides med gangveg og parkmøblering. Her tillates også opparbeiding av
  - deler av parken til lek og ballspill
  - gangsti til Vefsna
  - elvebaserte aktiviteter til allmenn benyttelse

Under opparbeidelse av gangsti til Vefsna og tiltak i elvekanten, skal det tas hensyn til bevegelseshemmede.

- c) Området P4 skal fungere som leskjerm med busker og trær mellom Vefsnvegen og næringsarealene N1, N2, og N3.
- d) Område P5 skal fungere som leskjerm med busker og trær mellom Mathias Bruns gate og boligområde B4.

## § 7 – Fellesområder (FA og FP)

- a) Område FP1 skal benyttes som parkeringsplass for eiendommene gnr/bnr 103/33 og gnr 103/1534.
- b) Område FA1 skal benyttes som avkjørsel for eiendommene gnr/bnr 103/2012 og gnr 103/1534.
- c) Område FA2 skal benyttes som avkjørsel for alle eiendommene i områdene N1, N2 og N3.

## § 8 - Spesialområder

Kommunalteknisk anlegg (K)

- a) På områdene K1 og K2 oppføres bygning for kommunalteknisk anlegg - pumpestasjon. Det skal tas estetiske og arkitektoniske hensyn ved utforming av pumpestasjonene.

K1 skal plasseres i byggegrense mot Parkveien. Eksisterende trerekke mot gang- og sykkelvegen skal bevares.

Ubebygde deler av tomt skal opparbeides og beplantes.

- b) Bevaring av landskap og vegetasjon (S1) /frisiktzone ved veg  
Eksisterende trær (4 stk) skal bevares. Dersom trær fjernes skal dette erstattes med nytt tre av samme type, på samme sted. Innenfor frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller annen innretning høyere enn 0.5 meter. Trær som står i siktretningen må være oppstammet slik at de ikke kommer i konflikt med siktelinjen.

## § 9 – Fareområder

- a) Det kan bygges frittliggende trafo på areal regulert til fareområde – trafo. Trafo i Parkvegen skal ikke bygges på en slik måte at den stenger adkomsten til naustet som ligger mellom Vefsna og trafoen.
- b) På området regulert til fareområde – trafo i Vefsnvegen, skal det kunne settes opp transformatoriosk for forsyning av bygg i området.

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 2. desember 1986  
sist revidert 8.10.2010, arkivsak 07/1003



## Reguleringsplan



### Reguleringsplan



Planidentifikasjon 20101310

Ikraftredelsesdato 21.06.2006

Lovreferanse PBL 1985

Planbestemmelse Med bestemmelser s  
om egen tekst

Plannavn Mosjøen sentrum sø  
ndre del

Planstatus Endelig vedtatt areal  
plan

Vertikalnivå På grunnen/vannove  
rflate

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

### Område



Formål Boliger

Planidentifikasjon 20101310

Vertikalnivå På grunnen/vannove  
rflate

AREAL 5595.07

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN  
 Gårdsnummer: 103  
 Bruksnummer: 477  
 Festenummer:  
 Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.01.2024 kl. 12:54  
 Produsert av: Gunnhild Nygard  
 Attestert av: Vefsn kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikelen 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 matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 02.02.2006  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhet 103 / 477  
Formål seksjon: Boligseksjon

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                   | Bruksenhet | Adresse                        | Andel |
|---------------|--------|----------------|------------------------|------------|--------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 844824122      | VEFSN KOMMUNE          |            | Postboks 560<br>8651 MOSJØEN   | 1 / 1 |
| Fester        |        | 270934         | HAUSTREIS BJARNE JOHAN |            | Torolfs gate 7<br>8656 MOSJØEN | 1 / 1 |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

### Tinglysning

**Matrikkelføring**

**Signatur** **Dato**

**Status** **Endret dato**

Seksjonering

Seksjonering

02.02.2006

Rolle  
Avgiver  
Mottaker

Matrikkelenhet  
1824 - 103/477  
1824 - 103/477/0/2

Arealendring  
0  
0

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                      |                                      |                      |    |                |     |                              |            |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------|----|----------------|-----|------------------------------|------------|
| <b>Byggningsnr:</b>  | 20 342 366                           | Bebygd areal:        | 0  | Ant. boliger:  | 0   | Datoer                       |            |
| <b>Løpenr:</b>       |                                      | Bruksareal bolig:    | 0  | Ant. etasjer:  | 1   | Rammetilfatelse:             | 09.06.1997 |
| Repr.punkt:          | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet:    | 51 | Vannforsyning: |     | Igangssettingstillatelse:    | 10.06.1997 |
|                      | Nord: 7302492 Øst: 417973            | Bruksareal totalt:   | 51 | Avløp:         |     | Tatt i bruk:                 | 08.08.1997 |
| Bygningsendingskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0  | Har heis:      | Nei | Midlertidig brukstillatelse: |            |
| Bygningstype:        | Garasjeuthus anneks til bolig        | Bruttoareal annet:   | 0  |                |     | Ferdiggattest:               |            |
| Næringsgruppe:       | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:  | 0  |                |     |                              |            |
| Bygningsstatus:      | Tatt i bruk                          | Alternativt areal:   | 0  |                |     |                              |            |
| Energikilder:        |                                      | Alternativt areal 2: | 0  |                |     |                              |            |
| Oppvarming:          |                                      |                      |    |                |     |                              |            |

#### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H01    | 0                | 0         | 51        | 51         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

#### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer     | Bruksenhetsstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------|-----------------------|------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
|         | Unummerert bruksenhet |                  | 0          | 0        | 0              | 0   | 0  | 103/477/0/2    |

#### Byggningsnr:

187 944 600

#### Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7302490 Øst: 417951

#### Bygningsendingskode:

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikal delt

#### Næringsgruppe:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

#### Energikilder:

Oppvarming: Elektrisk

Annen oppvarming

#### Bebygd areal:

Bruksareal bolig: 245 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk

Bruksareal totalt: 245 Avløp: Offentlig kloakk

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

#### Unummerert bruksenhet

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 2

Bruksareal bolig: 245 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk

Bruksareal totalt: 245 Avløp: Offentlig kloakk

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet: 0

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 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H02    | 0                | 56        | 0         | 56         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H01    | 2                | 104       | 0         | 104        | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| K01    | 0                | 85        | 0         | 85         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

#### Bruksenheter

| Adresse               | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetsstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|-----------------------|-------------------|------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 8800 Meieriskogen 7 B | H0101             | Bolig            | 122        | 4        | Kjøkken        | 1   | 1  | 103/477/0/2    |

19.01.2024 12:54

Matrikkelbrev for 1824 - 103 / 477 / 0 / 2

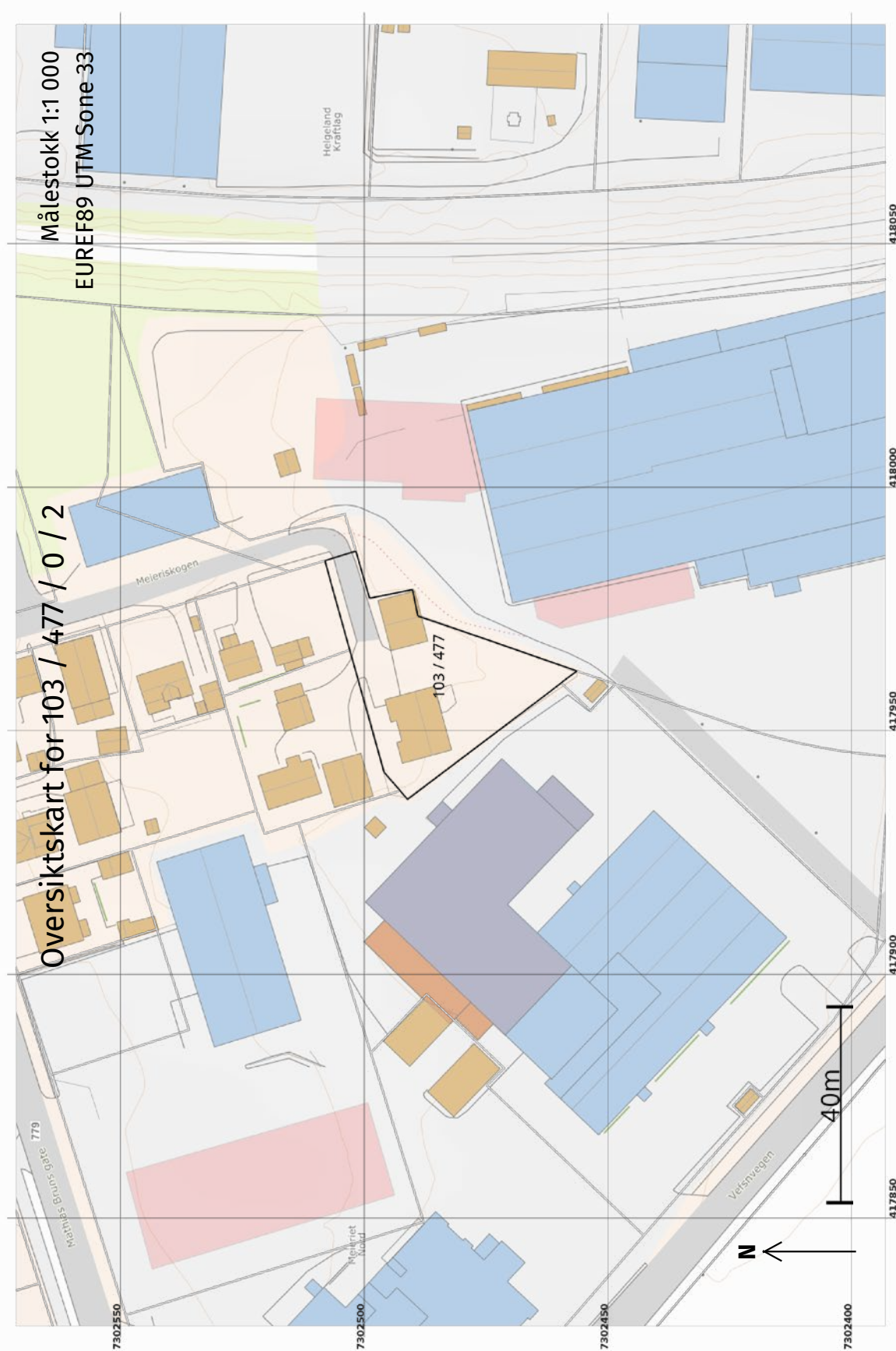
Side 3 av 5

---

19.01.2024 12:54

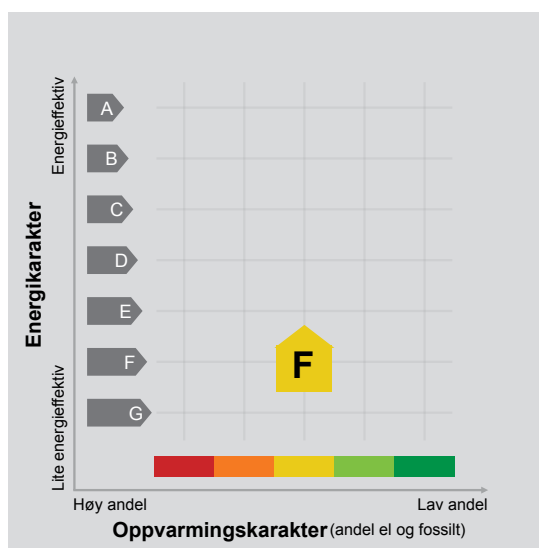
Matrikelbrev for 1824 - 103 / 477 / 0 / 2

Side 4 av 5



# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Meieriskogen 7B                      |
| Postnummer        | 8657                                 |
| Sted              | MOSJØEN                              |
| Kommunenavn       | Vefsn                                |
| Gårdsnummer       | 103                                  |
| Bruksnummer       | 477                                  |
| Seksjonsnummer    | 2                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 187944600                            |
| Bruksenhetsnummer | H0101                                |
| Merkenummer       | 3e27b1ba-8a17-47e8-8368-09c8a8d148f6 |
| Dato              | 04.02.2024                           |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Etterisolering av kjellervegg**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus                     |
| <b>Bygningstype:</b>            | Tomannsbolig vertikal delt |
| <b>Byggeår</b>                  | 1961                       |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre                        |
| <b>BRA:</b>                     | 131                        |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3                          |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Ja                         |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Ja                         |

### Teknisk installasjon

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Naturlig ventilasjon           |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Meieriskogen 7B  
Postnummer: 8657  
Sted: MOSJØEN  
Kommune: Vefsn  
Bolignummer: H0101  
Dato: 04.02.2024 20:10:18  
Energimerkenummer: 3e27b1ba-8a17-47e8-8368-09c8a8d148f6

Kommunennummer: 1824  
Gårdsnummer: 103  
Bruksnummer: 477  
Seksjonsnummer: 2  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 187944600

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

### Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

### **Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 15: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 16: Fyr riktig med ved**

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

### **Tiltak 17: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Meieriskogen 7B  
8657 MOSJØENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Rita Aanes

Oppdragsnummer: 1801240003

Telefon: 977 57 155  
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

16.07.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre