

aktiv.



Aspåsvegen 110, 8660 MOSJØEN

**Ny pris! Sjelden mulighet!
Moderne utsiktvilla med nydelig
beliggenhet på Olderskog**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 900 000,-
Omkostn.: Kr 251 640,-
Total ink omk.: Kr 9 151 640,-
Selger: Ellen Løvold Strand
Sverre Haakon Løvold

Strand

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total: 315/315 m²
Tomtstr.: 932.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 2091

Oppdragsnr.: 1801240036

Ny pris! Sjelden mulighet! Moderne utsiktvilla med nydelig beliggenhet på Olderskog

Flott og innholdsrik familievennlig bolig og unik beliggenhet. Boligen holder en gjennomgående høy standard med smarte løsninger. Pent opparbeide uteplasser med spektakulær utsikt gir et svært godt utgangspunkt for hyggelige samlingsstunder. Boligen har gode og luftige rom, samt rikelig med vinduesoverflater som gir fantastisk utsikt fra omtrent alle rom i huset, og ikke minst godt med lys inn. Boligen inneholder blant annet 2 stuer, 4 soverom, meget gjennomført vaskerom og 2 bad i tillegg til ekstra toalett. Dobbel garasje med inngang til sokkeletasjen. Eiendommen ligger i Olderskog, et etablert nabolag i Mosjøen. Området ligger ca. 3 km fra Mosjøen sentrum. Flere fine turområder, både sommer som vinter.

Sier bare; Ord kan ikke beskrive, se bildene!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Tilstandsrapport	72
Egenerklæring	115
Nabolagsprofil	120
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 315 m²

BRA totalt: 315 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 111 m² Garasje , Bod , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc

1. etasje

BRA-i: 113 m² Entré , Vaskerom , Toalettrom , Soverom , Stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 91 m² Stue , Bad/wc, Soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

30 m² Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

932.8 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Aspåsvegen på Olderskog. Olderskog er ett boligområde med eget bydelssenter som har barnehage, skole og butikker, området har mye eneboligbebyggelse fra etterkrigsårene samt nyere småhusbebyggelse. Nærmeste dagligvarebutikk ligger Ca. 500 meter fra boligen og Olderskog skole ligger Ca. 100 meter unna. Mosjøen sentrum ligger snaue 6 minutter unna med bli og tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafé, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester m.m

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 2015, bygd over 3 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Olderskog barnehage (1-5 år) 9 min å gå

Fagertun barnehage (0-5 år) 14 min å gå

Nyrud barnehage (0-5 år) 19 min å gå

Skoler:

Olderskog skole, (1-7 kl.) 6 min å gå

Mosjøen skole, (1-7 kl.) 6 min med bil

Kippermoen ungdomsskole, (8-10 kl.) 9 min med bil

Mosjøen vgs. Kippermoen, 19 min å gå

Mosjøen videregående skole, 6 min med bil

Sport:

Olderskog skole, aktivitetshall, ballspill. 7 min å gå

Olderskog femmerbane, Ballspill, fotball. 11 min å gå

Feel24 Mosjøen, 24 min å gå

Vefsn skole og treningssenter, 5 min med bil

Skolekrets

Olderskog

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betongfylte isoporelementer.

Yttervegger av bindingsverk av tre, kledd med pussede aquapanelplater.

Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltpapp.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.04.2024 av Sindre Jakobsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

2. etasje: Stue , Bad/wc, Soverom

1. etasje: Entré , Vaskerom , Toalettrom , Soverom og Stue/kjøkken

Sokkeletasje: Trapperom , Soverom 1, Soverom 2 og Bad/wc

Standard

Meget pen og moderne familiebolig med gjennomgående høy standard. Boligen byr på gjennomtenkte og smarte løsninger tilpasset enhver familie. I tillegg kan boligen skilte med blant annet store luftige rom i behagelige farger og flotte uteplasser i idylliske omgivelser.

Overflater:

En-stavsparkett og fliser på gulv, vegger med malt gips og himlinger tekket med malt gips. Gulv er tekket med parkett og fliser. Gulvvarme med termostatstyrte elektriske varmekabler.

Entré:

Allerede fra inngangspartiet og entré gir boligen et godt førsteinntrykk med romslig plass og gode løsninger som videre vil vise seg gjennom resten av boligen. Lys og stor entré med plass til det en måtte ønske. Praktisk med flislagt gulv, og direkte inngang til toalett og videre vaskerom.

Stue:

Romslig og vel gjennomført stue med åpen løsning til kjøkken. Rikelig med store vinduesoverflater gir en fantastisk utsikt ut fra hele stuen, og ikke minst godt med naturlig lys inn i boligen. Her er det lagt til rette for at kvalitetstid kan nytes med både venner og familie. God plass til større spisebord og sofagruppe.

Boligen har ekstra stue i 2. etg. med god plass til flere seksjoner, her har du utgang til deilig veranda med spektakulær utsikt.

Kjøkken:

Takhøy og moderne kjøkkeninnredning med slette fronter. Kjøkkenet byr på meget godt med skuff- og skaplass. I tillegg byr kjøkkenøyen på rikelig med benkeplass, et godt utgangspunkt for kvalitetstid med matlaging. Kjøkkenet inneholder nedfelt oppvaskkum av stål, komfyr, induksjonstopp, vaskemaskin og frittstående kjølfryseskap.

Vaskerom:

Dette må være enhver familie sitt drømmevaskerom! Her har du god boltreplass, rett

og slett et perfekt utgangspunkt for orden og system. Inneholder godt med skaplass, opplegg til vaskemaskin/tørketrommel og oppvaskkum.

Bad:

Boligen har 2 bad, samt et ekstra toalett, alle fordelt på hver etasje. Innbydende hovedbad i 2. etasje med delikate fliser på gulv og vegger. Inneholder stor dobbeldusj med stilig naturstein på gulv. Glassvegger skiller dusjen fra resten av badet. Ellers har badet vegghengt toalett og innredning med dobbel servant og stort speil.

Badet i sokkeletasje fremstår pent og tidløst med 60x60 fliser på gulv og vegger. Inneholder vegghengt toalett, dusj med glassdører og innredning med servant.

Soverom:

Boligen inneholder hele fire gode og romslige soverom. Hovedsoverom med eget walk in closet.

Meget god lagringsplass i bod i sokkeletasjen.

Sentralstøvsuger:

Boligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Ipc foma plassert i bod i sokkeletasjen.

Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befarings.

Biopeis:

Takhengt biopeis av merket Cocoon i stuen.

Biopeisen har et brannkar på 1,5 liter og kan brenne opp til 5 timer på en fylling.

Varmepumpe:

Luft-til-luft varmpumpe av merket Panasonic fra 2014 i entré.

Det ble sist utført service i 2022 opplyser eier.

Elektrisk anlegg:

El-skap plassert i boden i sokkeletasjen.

Automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier:

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ja Anlegget ble sist kontrollert: 24.09.2015

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
Generelt om anlegget
6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
Inntak og sikringsskap
8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet elkontroll? Nei

Branntekniske forhold

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av

boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

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.

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

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

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1. etasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 45 mm.

Målt avvik i 2. etasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i sokkletasjen (trappegang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er ikke installert skorstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke klargjort eller tilrettelagt for montering av ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skorstein skal oppføres som en varig løsning, tilrettelagt for eventuell senere montering av ildsted i hver enkelt boenhet. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badet, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Sokkletasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser, naturstein(dusjsone) og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med

tilfredsstillende fall til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TGIU _ Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Pulttak takkonstruksjon av tre. Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer tar i karm. Rammen til selve glasset er gått fra hverandre på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rammen bør festes tilstrekkelig. Enkelte vinduer bør justeres.

Utvendig > Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør til sokkeletasje: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.

Balkongdør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Hovedinngangsdøren tar i karm og utvendig omramming. Det er skader i karm og utvendig omramming til hovedinngangsdør. Det er en del bruksslitasje på utvendig underliggende beslag til hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hovedinngangsdør bør justeres og skader denne har påført bør utbedres.

Innvendig > Overflater

Gulv er tekket med parkett og fliser. Vegger er tekket med malt gips. Himlinger er tekket med malt gips.

Gulvvarme.

1. etasje: entré

Sokkeletasje: Soverom og trappegang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere skruer er synlige i gipsplatene. Hakk/sår i karm på soveromsvindu. Det er sprukket opp i hjørnene på flere vinduskarmer. Himlingen og overgangen mellom himling og vegg er sprukket opp enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utbedringer bør påregnes.

Innvendig > Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeetasjen til 2. etasjen. Inntrinn er tekket med lakket eik.

Høyde på rekkverk: Ca. 91,5 cm.

Knirk ved belastning: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Trappen har sår/hakk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Noe utbedringer bør påregnes.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i nedrekant av listene til døren mellom boden og garasjen. Løse håndtak. Det er sprekker i karm på flere dører. Baderomsdøren er skadet i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe utbedringer bør påregnes.

Løse håndtak bør festes.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i veggen uten å bli stoppet. Klemringen til vannrørene har ikke tilstrekkelig klem da utskjæringen i skroget er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon. Utskjæringen til skroget bør lages større og montere klemringene med tilstrekkelig klem.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Enkelte skapdører/fronter tar i skrog. Skroget er svulmet opp i nedre kant under vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Enkelte dører/fronter bør justeres.

Våtrom > Sokkeetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.

Himling er tekket med malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omrammingen til døren har svulmet opp i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omrammingen bør erstattes med egnet material.

Våtrom > Sokkeetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Ved en

eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.

Himling er tekket med malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekk i himlingen og i fuge mellom flisene over døren. Omrammingen til døren har svulmet opp i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Omrammingen bør erstattes med egnet material.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser, naturstein(dusjsone) og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke mulig å se om topp tettesjikt ved dørterskel er høy nok, da det er montert list på dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under badekaret og avløpet til vasken. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen. Det har tidligere vært en lekkasje på denne gjennomføringen da det er fuktmerker på innredningen under gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon. Klemringene bør monteres med tilstrekkelig klem.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning, to servanter med ett-greps blandebatterier, vegghengt speil med belysning, vegghengt spyletoalett, badekar, dusjnisje med glassvegger og to blandebatterier med dusjhode/takdusj.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Toalettet fungerer med dagens løsning, men det bør etableres dreneringsløsning slik at eventuelt lekkasjevann fra sisternen blir synliggjort ute i våtrommet.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluftsventileringen under døren er for liten.

Det er en del støv i ventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluftsventileringen bør forbedres. Ventilen bør rengjøres

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på enkelte skrog.

Skader på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannledninger av plast rør-i-rør. Hovedstoppekran plassert i boden i sokkeletasjen.

Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Varerørene til rør-i-rør kursene i bunnen av skapet er for korte. Mangler sprut deksel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varerør i bunnen av skapet må avsluttes minst 25 mm over terskelhøyden (kanten på åpningen inn i skapet). Sprut deksel bør etableres.

Tomteforhold > Drenering

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen. Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Grunnmursplast med klemlist.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler klemlist til grunnmursplasten ved inngangspartiet. Grunnmursplasten er ikke montert i veggens lengde retning og den er montert med feil side inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmursplasten bør monteres iht. monteringsanvisning. Klemlist bør etableres der det mangler.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra byggeår plassert i boden i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del støv i filter, ventilasjonsaggregatet og rundt avtrekk/tilluftsventiler. Filteret har blitt byttet en gang siden byggeår opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsaggregatet bør renses. Filter bør byttes. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser angående støv i ventilasjonskanaler, da filterene ikke har blitt byttet på flere år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Det bemerkes at taklampe over spisebord ikke medfølger.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje og gårdsplass.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

585275

Radonmåling

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverket.

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, biofyring og annen elektrisitet

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 900 000

Kommunale avgifter

Kr 32 934

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Årlige kostnader:

Kommunale avgifter inkl. eiendomssakt: Kr. 32934

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren: Kr. 12 000

Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbetøp estimert av takstingeniøren): Kr. 750

Renovasjon (Husholdningsrenovasjon): Kr. 5 616

Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren: Kr. 17 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 65 500

Formuesverdi primær

Kr 2 169 118

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 8 242 647

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmebling 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 2091 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:

24.02.2014 - Dokumentnr: 153359 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1824 Gnr:103 Bnr:2048

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.07.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.07.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til Boliger iht. reguleringsplan for "Aspåsen", plan-ID 20091408. Ikrafttredelse 19.03.1990.

Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 40% BYA.

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 tinglysing 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

8 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

222 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 900 000,00))

241 640,- (Omkostninger totalt)

9 141 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 251 640

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 dekningsalg 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 egenerklæring 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

2% av kjøpesumme dog min kr 100.000,-, Gebyr eiendomsregister og elektronisk signering, markedspakke kr. 15900,-, tilrettelegging kr. 8900,-, oppgjørshonorar kr. 5500,-, Vederlag visning kr. 1500,- utover en stk inkludert.

Oppdragsansvarlig

Merete Solvang
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig
merete.solvang@aktiv.no
Tlf: 900 14 327

Ansvarlig megler

Merete Solvang
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig
merete.solvang@aktiv.no
Tlf: 900 14 327

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

Salgsoppgavedato

03.05.2024



Velkommen til Aspåsvegen 110, et innholdsrikt og harmonisk hjem med gode planløsninger.



Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Olderskog



Takhengt biopeis av merket Cocoon i stuen. Biopeisen har et brannkar på 1,5 liter og kan brenne opp til 5 timer på en fylling.



Fasade



Detalj



Her ligger alt til rette for en hyggelig middag med familie eller venner



Praktisk, åpen og sosial kjøkkenløsning



Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap. Integriert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin



Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandeblender.



Her kan du være sosial med kokken både før, under og etter kokkelering



Tenk å kunne samle familie og venner til hyggelig lag rundt dette store spisebordet











Aspásen, 1907



Trappen fører opp til 2.etg og ned til boligens underetg.





Soverom 1



Fin utsikt herfra også



Romslig hall, døren til høyre fører til vaskerommet.



Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2014



Toalettrom i tilknytning hall





En drøm av et vaskerom, god plass for vaskemaskin, tørketrommel og skap med oppbevaring



Vaskerom



Vaskerom



Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeetasjen til 2. etasjen. Inntrinn er tekket med lakkert eik.



Loftstue og trappegang



Stor og lys loftstue/TV-stue hvor du kan trekke deg tilbake og se en god film på TV eller lese ei god bok



Del av loftstua hvor du kan kose deg med ettermiddagskaffen eller bare nyte stillheten og se på den fine utsikten



De store vindusflatene gir fint dagslys i hele rommet, her er også dør ut til terrassen fra loftstua



Stor og fin terrasse med utgang fra stua i 2.etg.



Vefsna renner forbi, her ser du helt til Kjærstad flyplass



Detalj



Solrik, flott terrasse med overbygd tak, her kan du nyte nydelig utsikt over byen, fjord og fjell



Nyt utsikten, du ser helt ut Vefsnfjorden



Utsikt







Tilbake inn i loftstua



Utsikt fra terrassen, stemningsbilde tatt av selger - "No -filter"



Videre til gangen



Soverom 2, 2.etg.







Soverom 2



Walk-in closet i tilknytning soverom 2



Lekkert bad i 2.etg. Badet har innredning, to servanter med ett-greps blandebatterier, vegghengt speil med belysning, vegghengt spyletoalett, badekar, dusjnise med glassvegger og to blandebatterier med dusjhode/takdusj.



Bad, 2.etg





Hall, underetasje



Bad nr. 2, underetg.



Dusj, vaskeservant og vegghengt toalett



Soverom 3, underetg.



Soverom 4, underetg.



Soverom 4, underetg.



Velkommen tilbake til hyggelig visning



Flott terrasse utenfor boligen i underetasjen, Smijnersrekkverk rundt store deler av bolien





Terrasse



Praktisk og romslig bod med inngang både fra garasje og hall



Dobbeltgarasje med dør rett inn til boligen



Asfaltert innkjørsel til garasje



Dobbeltgarasje



Fasade



Fasade

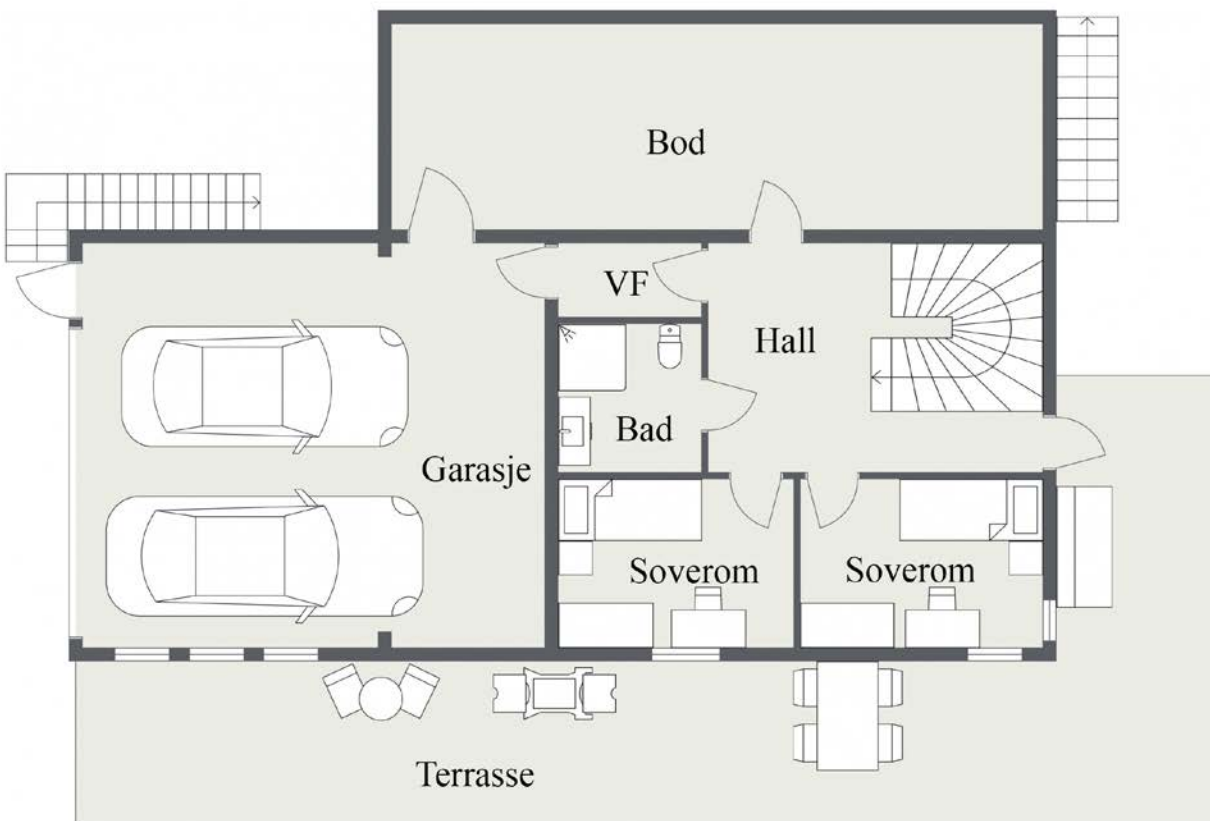


Fasade



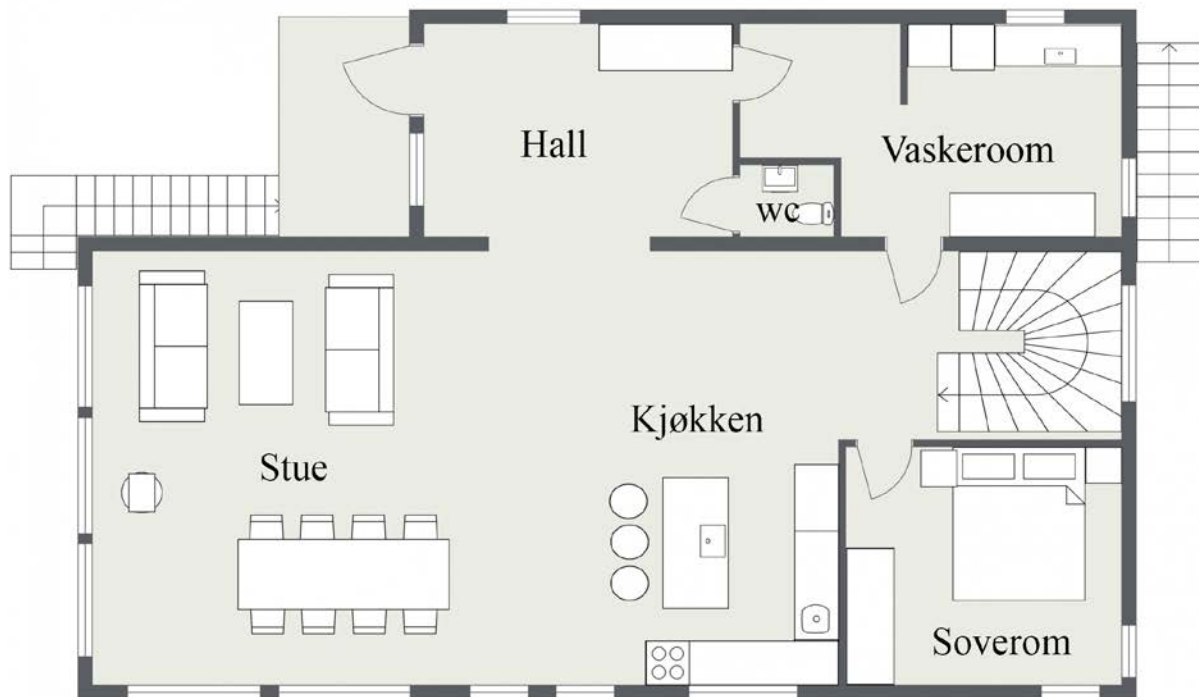
Fasade

Underetg. 3D Plantegning



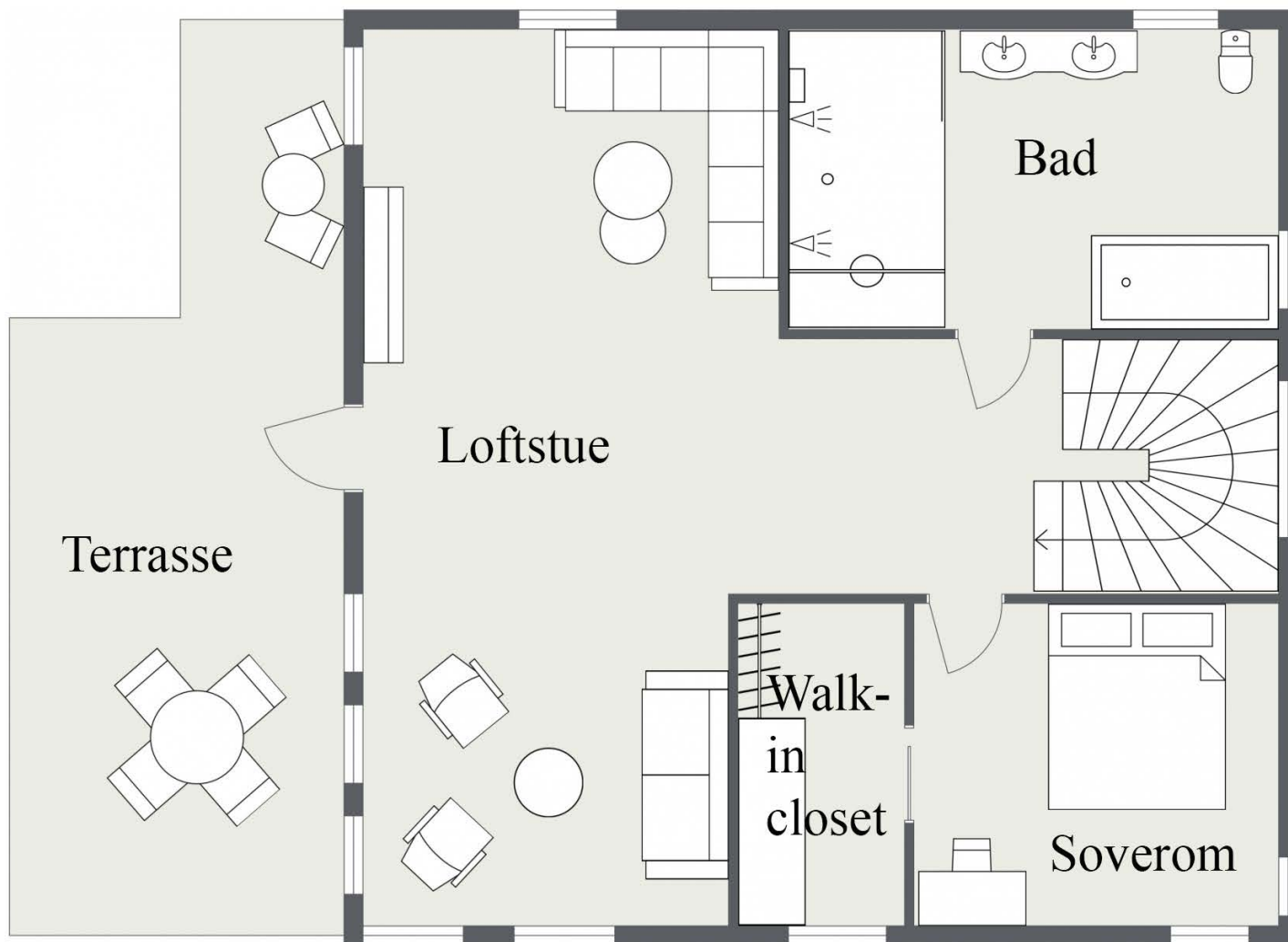
Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

1.etg. 3D Plantegning



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

2.etg. 2D Plantegning



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





2.etg. 3D Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Aspåsvegen 110, 8660 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 # gnr. 103, bnr. 2091

Markedsverdi

9 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m² BRA-i: 315 m²



Befaringsdato: 12.05.2023

Rapportdato: 09.04.2024

Oppdragsnr.: 20914-1761

Referansenummer: DM1167

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Jakobsen



MOTAKST



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.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357

Medansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



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
- løspøre 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	315 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	315 m ²
Totalpris	9 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

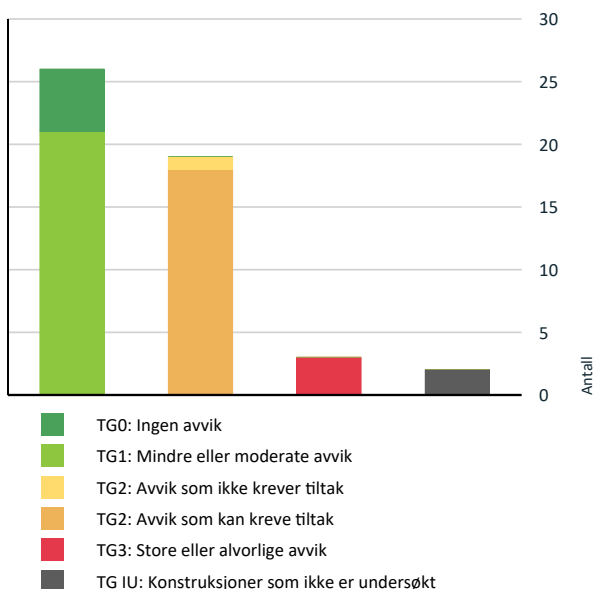
[Gå til side](#)

Enebolig

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

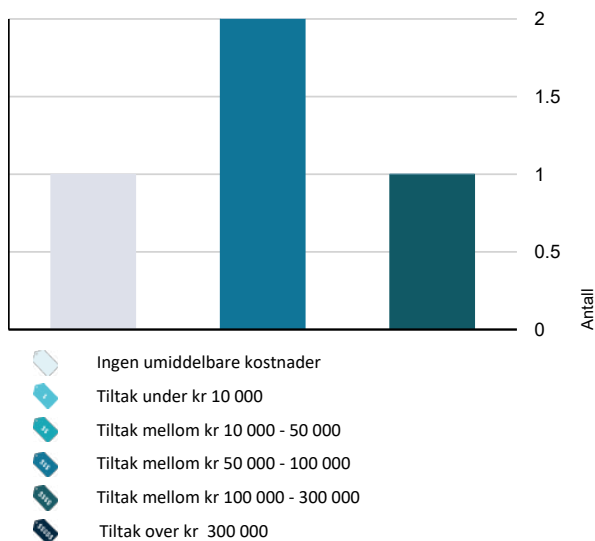
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1. etasje (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 45 mm.

Målt avvik i 2. etasje (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i sokkletasjen (trappegang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Det er ikke klargjort eller tilrettelagt for montering av ildsted.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Sokkletasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Enkelte vinduer tar i karm.
Rammen til selve glasset er gått fra hverandre på flere vinduer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedinngangsdøren tar i karm og utvendig omramming.
Det er skader i karm og utvendig omramming til hovedinngangsdør.
Det er en del bruksslittasje på utvendig underliggende beslag til hovedinngangsdør.

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

Det er avvik:

Flere skruer er synlige i gipsplatene.
Hakk/sår i karm på soveromsvindu.
Det er sprukket opp i hjørnene på flere vinduskarmer.
Himlingen og overgangen mellom himling og vegg er sprukket opp enkelte steder.

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

Det er betydelig knirk i trapp.
Trappen har sår/hakk enkelte steder.

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

Det er avvik:

Fuktsvell i nedrekant av listene til døren mellom boden og garasjen.
Løse håndtak.
Det er sprekker i karm på flere dører.
Baderomsdøren er skadet i nedre kant.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i veggens uten å bli stoppet.

Klemringen til vannrørene har ikke tilstrekkelig klem da utskjæringen i skroget er for liten.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Enkelte skapdører/fronter tar i skrog.
Skroget er svulmet opp i nedre kant under vaskemaskinen.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Omrammingen til døren har svulmet opp i nedre kant.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekke i himlingen og i fuge mellom flisene over døren.
Omrammingen til døren har svulmet opp i nedre kant.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke mulig å se om topp tettesjikt ved dørterskel er høy nok, da det er montert list på dørterskelen.

Mangler klemlist til grunnmursplasten ved inngangspartiet.
Grunnmursplasten er ikke montert i veggens lengde retning og den er montert med feil side inn mot bygget.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under badekaret og avløpet til vasken. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen.

Det har tidligere vært en lekkasje på denne gjennomføringen da det er fuktmerker på innredningen under gjennomføringene.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Det

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluftsventileringen under døren er for liten.
Det er en del støv i ventilen.

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skader på enkelte skrog.
Skader på enkelte fronter.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Varerørene til rør-i-rør kursene i bunnen av skapet er for korte.
Mangler sprut deksel.

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


Det er avvik:

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

En del støv i filter, ventilasjonsaggregatet og rundt avtrekk/tilluftsventiler.
Filteret har blitt byttet en gang siden byggeår opplyser eier.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Boligen fikk utstedt midlertidig brukstillatelse 15.06.2015 og ferdigattest 20.06.2016.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Taket er tekket med asfaltpapp. Besiktet fra bakkenivå.
Taktekkingen blir vurdert etter alder da det er begrenset tilgang for inspeksjon.



TO 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. En luftehatt på taket.
Mindre avvik:
Enkelte bulker/deformasjoner på nedløp.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er kledd med aquapanel og er utvendig tekket med pusset mur. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Mindre avvik:

Det er enkelte sprekker i hjørner.



Takkonstruksjon/Loft

Pulttak takkonstruksjon av tre.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer tar i karm.

Rammen til selve glasset er gått fra hverandre på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rammen bør festes tilstrekkelig.

Enkelte vinduer bør justeres.

Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør til sokkeletasje: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.
Balkongdør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedinngangsdøren tar i karm og utvendig omramming.

Det er skader i karm og utvendig omramming til hovedinngangsdør.

Det er en del bruksslitasje på utvendig underliggende beslag til hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hovedinngangsdør bør justeres og skader denne har påført bør utbedres.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 30,4 m². Glassrekkerket har en høyde på ca. 101 cm. Konstruksjon av tre. Adkomst via dør fra stuen i 2. etasjen.

TO 1 Utvendige trapper

Trapp av belegningsstein.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TO 2 Overflater

Gulv er dekket med parkett og fliser.
Vegger er dekket med malt gips.
Himlinger er dekket med malt gips.

Gulvvarme.

1. etasje: entré

Sokkeletasje: Soverom og trappegang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere skruer er synlige i gipsplatene.

Hakk/sår i karm på soveromsvindu.

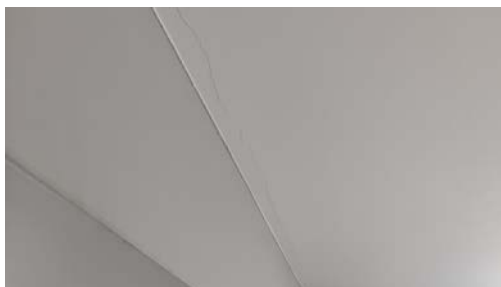
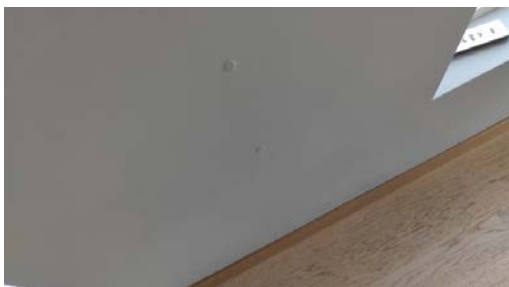
Det er sprukket opp i hjørnene på flere vinduskarmer.

Himlingen og overgangen mellom himling og vegg er sprukket opp enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utbedringer bør påregnes.



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1. etasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 45 mm.

Målt avvik i 2. etasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i sokkletasjen (trappegang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO 1 Radon

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over bygverket.

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.



TO 3 Pipe og ildsted

Det er ikke installert skorstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke klargjort eller tilrettelagt for montering av ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skorstein skal oppføres som en varig løsning, tilrettelagt for eventuell senere montering av ildsted i hver enkelt boenhet.

Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO IL Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gipsplatene er montert direkte på grunnmuren.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 2. etasjen.
Inntrinn er tekket med lakket eik.
Høyde på rekkverk: Ca. 91,5 cm.

Knirk ved belastning: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Trappen har sår/hakk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Noe utbedringer bør påregnes.



📍 TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i nedrekant av listene til døren mellom boden og garasjen.

Løse håndtak.

Det er sprekker i karm på flere dører.

Baderomsdøren er skadet i nedre kant.

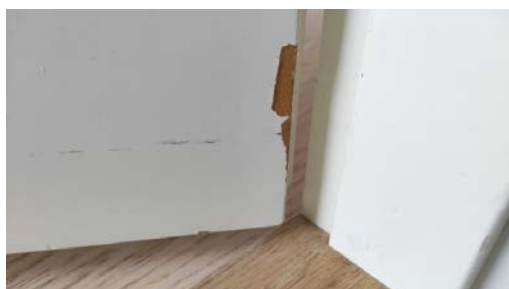
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe utbedringer bør påregnes.

Løse håndtak bør festes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt gips.
Himling er tekket med malt gips.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i vegggen uten å bli stoppet.

Klemringen til vannrørene har ikke tilstrekkelig klem da utskjæringen i skroget er for liten.

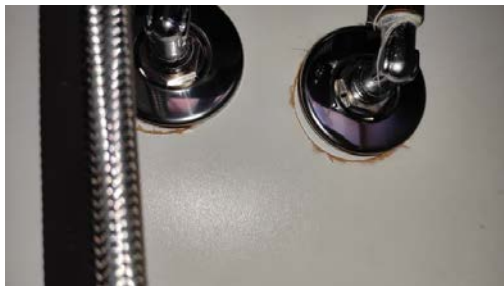
Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Utskjæringen til skroget bør lages større og monteres klemringene med tilstrekkelig klem.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Enkelte skapdører/fronter tar i skrog.

Skroget er svulmet opp i nedre kant under vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

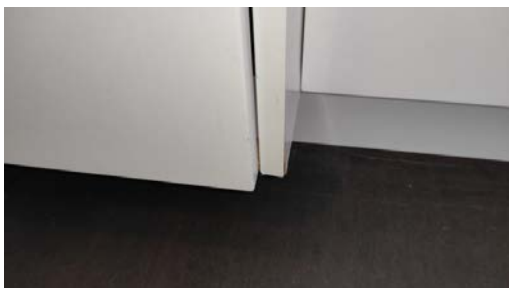
- Lokal utbedring må utføres.

Enkelte dører/fronter bør justeres.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon via ventil i himling.
Mindre avvik:
Det er en del støv i ventil.



Funksjonstest av avtrekksviften.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende entré.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Fuktsøk:
Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/WC

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

SOKKELETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malt gips.

Vurdering av avvik:

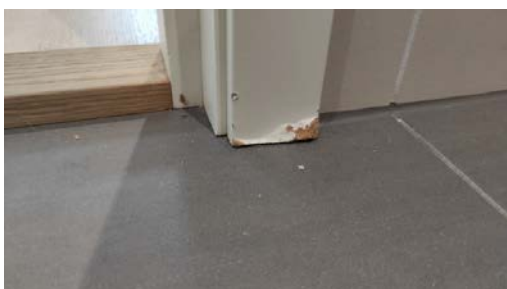
- Det er avvik:

Omrammingen til døren har svulmet opp i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omrammingen bør erstattes med egnet material.



SOKKELETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser, naturstein(dusjone) og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

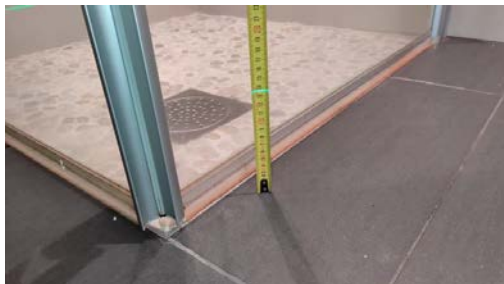
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/WC

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



SOKKELETASJE > BAD/WC

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjhjørne, veggmontert toalett og speilskap med belysning.



Kontroll av røropplegget.

SOKKELETASJE > BAD/WC

🔧 TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon via ventil i himling.

Tilstandsrapport

Mindre avvik:

Det er en del støv i ventil.



Funksjonstest av avtrekksviften.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende mellomgang.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

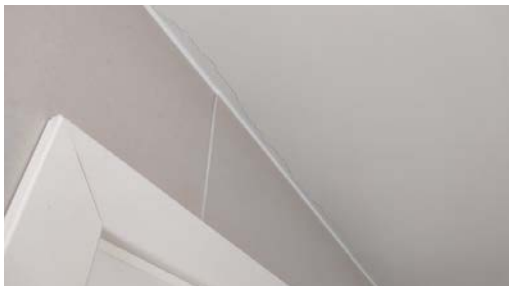
Det er sprekk i himlingen og i fuge mellom flisene over døren.
Omrammingen til døren har svulmet opp i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Omrammingen bør erstattes med egnet material.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser, naturstein(dusjone) og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke mulig å se om topp tettesjikt ved dørterskel er høy nok, da det er montert list på dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tilstandsrapport

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under badekaret og avløpet til vasken. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen.

Det har tidligere vært en lekkasje på denne gjennomføringen da det er fuktmerker på innredningen under gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon. Klemringene bør monteres med tilstrekkelig klem.



2. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning, to servanter med ett-greps blandebatterier, vegghegt speil med belysning, vegghegt spyletoalett, badekar, dusjnische med glassvegger og to blandebatterier med dusjhode/takdusj.

Vurdering av avvik:

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

Det

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Toalettet fungerer med dagens løsning, men det bør etableres dreneringsløsning slik at eventuelt lekkasjevann fra sisternen blir synliggjort ute i våtrommet.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluftsventileringen under døren er for liten.

Det er en del støv i ventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluftsventileringen bør forbedres.

Ventilen bør rengjøres.



Funksjonstest av avtrekksviften.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende stue.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/frysenskap. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på enkelte skrog.
Skader på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.



Kontroll av røropplegg.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Gulv er tekket med fliser.

Vegger er tekket med malt gips

Himling er tekket med malt gips.

Toalettrommet har enkel servant, ett-greps blandebatteri og veggmontert toalett.



Kontroll av røropplegget.



Funksjonstest av avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannledninger av plast rør-i-rør.

Hovedstoppekran plassert i boden i sokkeletasjen.

Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Varerørene til rør-i-rør kursene i bunnen av skapet er for korte.

Mangler sprut deksel.

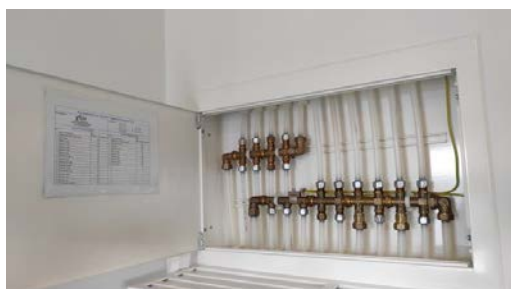
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varerør i bunnen av skapet må avsluttes minst 25 mm over terskelhøyden (kanten på åpningen inn i skapet).

Sprut deksel bør etableres.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i boden i sokkeletasjen.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra byggeår plassert i boden i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

En del støv i filter, ventilasjonsaggregatet og rundt avtrekk/tilluftsventiler.
Filteret har blitt byttet en gang siden byggeår opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsaggregatet bør renses.

Filter bør byttes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser angående støv i ventilasjonskanaler, da filterene ikke har blitt byttet på flere år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 1 Sentralstøvsuger

Boligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Ipc foma plassert i bod i sokkeletasjen.
Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befarings.



TO 1 Biopeis

Takhengt biopeis av merket Cocoon i stuen.
Biopeisen har et brannkar på 1,5 liter og kan brenne opp til 5 timer på en fylling.



TO 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2014 i entré.
Det ble sist utført service i 2022 opplyser eier.

Tilstandsrapport



TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra byggeår.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i boden i sokkeletasjen.
Automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Anlegget ble sist kontrollert: 24.09.2015
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

10. 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?

Nei

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

Drenering fra byggeår.

Drenerende masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Grunnmursplast med klemlist.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuksikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler klemlist til grunnmursplasten ved inngangspartiet.

Grunnmursplasten er ikke monteret i veggens lengde retning og den er monteret med feil side inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmursplasten bør monteres iht. monteringsanvisning.

Klemlist bør etaleres der det mangler.

Tilstandsrapport



TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betongfylte isoporelementer.

TO 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.



TO 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

315 m²/315 m²

Enebolig: Stue, 2 Bad, 4 Soverom, Entré, Vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Garasje, Bod, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 200 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 10 950 000

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

9 200 000

Konklusjon markedsverdi

9 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Mosjøen er for tiden i utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommenorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bakkevegen 14 ,8660 MOSJØEN 129 m ² 1957 3 sov	08-09-2022	3 700 000	6 500 000	0	6 500 000	50 388
2 lbsens gate 22 ,8657 MOSJØEN 203 m ² 1923 3 sov	15-08-2022	7 490 000	7 150 000	0	7 150 000	35 222
3 Bjørnåggata 2 ,8660 MOSJØEN 181 m ² 1957 5 sov	21-04-2022	4 990 000	6 000 000	0	6 000 000	33 149
4 Inger Auflesveg 27 ,8658 MOSJØEN 300 m ² 2017 6 sov	12-04-2022	9 000 000	9 000 000	0	9 000 000	30 000
5 Heimtunvegen 3 ,8660 MOSJØEN 112 m ² 1969 4 sov	19-10-2021	2 900 000	2 850 000	0	2 850 000	25 446
6 Dambekkvegen 15 ,8663 MOSJØEN 319 m ² 1957 7 sov	08-09-2022	0	7 800 000	0	7 800 000	24 451

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

Kommunale avgifter:	Kr.	30 235
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbeløp estimert av takstingeniøren):	Kr.	750
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	5 616
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	17 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	9 130 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 9 130 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 950 000
--	------------	-------------------

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	91			91	30		91
1. etasje	113			113			113
Sokkeletasje	111			111			111
SUM	315				30		315
SUM BRA	315						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue , Bad/wc, Soverom		
1. etasje	Entré , Vaskerom , Toalettrom , Soverom , Stue/kjøkken		
Sokkeletasje	Garasje , Bod , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc		

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 byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	245	70

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2023	Sindre Jakobsen	Takstingeniør
	Simon Utland-Hanssen	Takstingeniør
	Sverre Haakon Løvold Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	2091		0	932.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aspåsvegen 110

Hjemmelshaver

Strand Ellen Løvold, Strand Sverre Haakon Løvold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Aspåsvegen på Olderskog. Olderskog er ett boligområde med eget bydelscenter som har barnehage, skole og butikker, området har mye eneboligbebyggelse fra etterkrigsårene samt nyere småhusbebyggelse. Nærmeste dagligvarebutikk ligger Ca. 500 meter fra boligen og Olderskog skole ligger Ca. 100 meter unna. Mosjøen sentrum ligger snaue 6 minutter unna med bli og tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafé, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester m.m

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til Boliger iht. reguleringsplan for "Aspåsen", plan-ID 20091408. Ikrafttredelse 19.03.1990. Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 40% BYA.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Eiet tomt som har ett areal på ca. 932 m².

Kommuneplan

KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.
Ikrafttredelse 10.12.2008.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren 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.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 2015, bygd over 3 plan. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, biofyring og annen elektrisitet.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betongfylte isoporelementer. Yttervegger av bindingsverk av tre, kledd med pussede aquapanelplater. Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltpapp.

Forsikring

Selskap Ukjent	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 12 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Grunnkart	12.05.2023	Kart over eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Linea AS	24.09.2015	Tilsynsrapport fra Linea AS vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	0	Ja
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist, men finnes.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke	0	Nei
Eiendomsverdi AS	18.05.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærrområde.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	20.07.2016	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent/eier	12.05.2023	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Ambita AS	15.05.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Bilder	12.05.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	14.01.2014	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått	0	Nei

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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/DM1167>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

STRAND ELLEN LØVOLD
Postboks 81

8651 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Aspåsvegen 110, 8661 MOSJØEN.

Navn nettkunde: STRAND ELLEN LØVOLD
Målernummer: 6970631408063766
Anlegget ble sist kontrollert: 24.09.2015
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240036	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sverre Haakon Løvold Strand	Ellen Løvold Strand
Gateadresse	
Aspåsvegen 110	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	9
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	Frende
Polise/avtalenr.	585275

Document reference: 1801240036

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 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

Tilleggs kommentar

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.

Document reference: 1801240036

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre H L Strand	222ce179fcbc680ef671e7cb 9d29ddb6dceed669	10.04.2024 10:19:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Løvold Strand	c1710b39e2653b088cfb101c 7a2922716c0ae0c4	09.04.2024 08:39:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240036

- 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>

Aspåsvegen 110

Nabolaget Olderskogen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Brennmoeveien I Linje 221, 231, 253, 262, 267	5 min 0.4 km
Mosjøen stasjon Linje F7	7 min 3.4 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	12 min

Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	6 min 0.4 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 282 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	9 min 3.1 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	19 min 1.5 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	6 min 2.7 km

«Olderskog er en levende bydel med idrettsanlegg, nærbutikk, skole, barnehager og kiosk. Det er gangavstand til både naturen og sentrum. Her er det trygt og trivelig.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

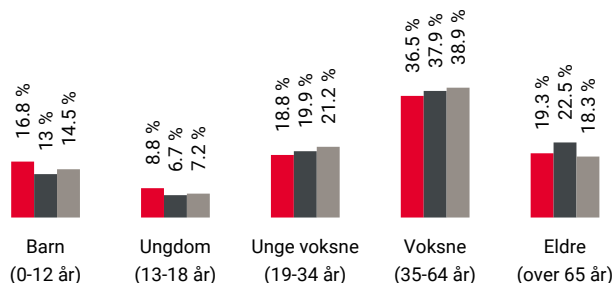
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olderskogen	1 810	807
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Olderskog barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.6 km
Fagertun barnehage (0-5 år) 51 barn	14 min 1.1 km
Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Bunnpris Olderskog Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Kiwi Nyrud	23 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



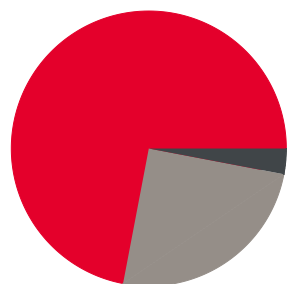
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Olderskog skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Olderskog femmerbane	11 min	🚶
Ballspill, fotball	0.8 km	
🚴 Feel24 Mosjøen	24 min	🚶
🚴 Vefsn skole og treningssenter	5 min	🚗

Boligmasse



- 72% enebolig
- 3% blokk
- 25% annet

«Stille og fint, nært skole, butikk og turområde. Passer fint for barnefamilier»

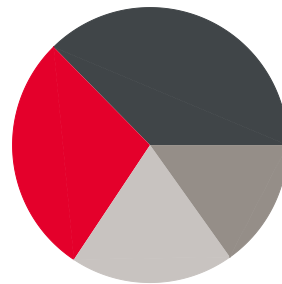
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Sjøsidan Senter	7 min	🚗
📍 Apotek 1 Mosjøen	6 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

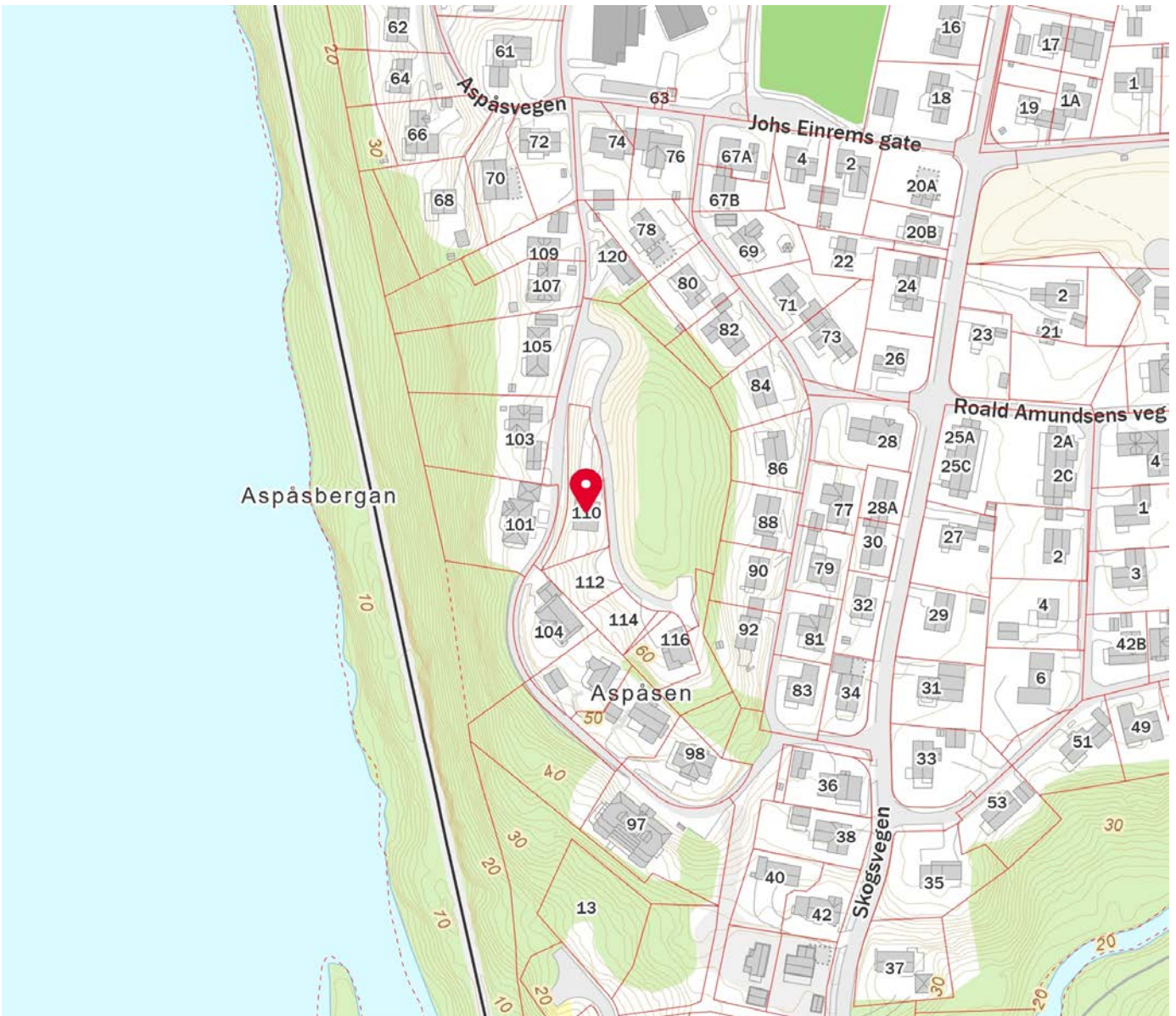
47%

- Olderskogen
- Mosjøen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 utearrangemeter 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-/tomannsbolig, 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 4 200/4 600/5 000 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, telefon 22 99 99 99 eller epost 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: Aspåsvegen 110
8660 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang**Oppdragsnummer:** 1801240036**Telefon:** 900 14 327
E-post: merete.solvang@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:

03.05.2024

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