



aktiv.

Haugveien 13, 8693 HATTFJELLDAL

**Enebolig i rolig blindgate med
garasje og hage, nær Hattfjelldal
sentrum.**



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 1 900 000,-
Omkostn.: Kr 48 850,-
Total ink omk.: Kr 1 948 850,-
Selger: Asle Magne Sætern

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 182/243 kvm
Tomtstr.: 974.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 190
Oppdragsnr.: 1801250068

Enebolig i rolig blindgate med garasje og hage, nær Hattfjelldal sentrum.

Velkommen til Haugveien 13, en innholdsrik enebolig i Hattfjelldal. Boligen har et bruksareal på 243 m² og ligger i et rolig og veletablert boligområde, kun 1,2 km fra sentrum. Her finner du fire soverom, to stuer, et bad og et vaskerom. Eiendommen har en garasje med el-billader og en romslig tomt på 974 m² med plen og prydbusker. Boligen er oppvarmet med varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Det er behov for oppgraderinger, spesielt på våtrom og drenering. Nærhet til skoler og barnehager gjør dette til et ideelt hjem for familier. Markedsverdi er satt til 1 700 000 kr. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 m²

BRA - e: 61 m²

BRA totalt: 243 m²

TBA: 33 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 39 m² Bod 1 (øst), Bod 2 (øst), Soverom (vest), Bod 3 (vest)

1. etasje

BRA-i: 143 m² Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, Bod, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom/Kontor, Gang, Stue 1, Stue 2

BRA-e: 17 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje, Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og tilbyggeår.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

-Rommet i kjelleretasjen mot øst er på tegningene merket som disp, men brukes i dag

som soverom.

-Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasjen mot vest.

-Tegningen viser ett inntrekk inngangsparti. Veggene er i dag bygget rett og har ett takoverbygg/ark mot nord.

-Terrassedøren er flyttet.

Ferdigattest:

\- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

Anbefaling:

\- Motakst AS anbefaler å søke kommunen om alle nevnte søknadspliktige tiltak.

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

974.2 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker, samt enkelte nyttevekster. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Eiet tomt som har ett areal på ca. 974m².

Beliggenhet

Haugveien 13 ligger i et rolig og veletablert boligområde, ca. 1,2 km sørøst for Hattfjelldal sentrum. Området er kjent for sin fredelige atmosfære, med bebyggelse som hovedsakelig består av småhus og villaeiendommer. Boligen ligger innerst i en blindgate, noe som sikrer minimal gjennomgangstrafikk og en trygg oppvekst for barn.

For familier med barn, er det praktisk at Hattfjelldal oppvekstsenter, som tilbyr undervisning fra 1. til 10. klasse, ligger kun 1,3 km unna, med en kort kjøretur på 15 minutter. I tillegg er Hattfjelldal barnehage, som har plass til 37 barn, også lett tilgjengelig, med en avstand på 1,3 km.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Bunnpris Hattfjelldal og Coop Prix Hattfjelldal, begge innen 1,3 km avstand, og med en kjøretid på rundt 13-14 minutter. For sportsentusiaster, tilbyr Hattfjelldal oppvekstsenter en aktivitetshall for ballspill og friidrett, som ligger 1,3 km unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser for linje 231 bare 0,4 km fra eiendommen, og Mosjøen lufthavn Kjærstad er en times kjøretur unna, noe som gjør det enkelt å reise både lokalt og nasjonalt. Dette gjør Haugveien 13 til et ideelt sted for dem som ønsker en kombinasjon av rolig boligliv og lett tilgang til nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Eiendommen ligger ca. 1,2 km sørøst for Hattfjelldal sentrum, med adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Hattfjelldal barnehage (1-5 år) - 13 min

Skoler:

Hattfjelldal oppvekstsenter (1-10 kl.) - 15 min

Sport og trening:

Hattfjelldal oppvekstsenter - 14 min

Sameskolen ballbane - 14 min

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Hattfjelldal oppvekstsenter (1-10 kl.) 1.3 km

Mosjøen vgs. Kippermoen 74.4 km

Mosjøen videregående skole 75.9 km

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1975 og fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men med et vedlikeholdsetterslep. Oppgraderinger må påregnes. Byggegrunnen består av stein/berg og løsmasser i krypkjelleren, med en støpt betongsåle på grunn. Grunnmur og kjelleryttervegger er av betongstein og betong, og virker stabile med mindre riss og normale aldringssvekkelser. Dreneringen er fra byggeår og tilbyggeår, med ukjente masser rundt boligen. Taknedløpene avsluttes over terrenget, og grunnmursplast er montert på deler av bygget. Yttervegger er av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning. Takkonstruksjonen er et saltak av tre, med undertak av trobord. Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Taktekingen er av pappshingel. Renner og nedløp er av plast. Luftehatt og pipehatt er kledd med beslag, og pipen er tekket med heldekkende beslag med bue. Etasjeskillene består av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn. Bygningen har en åpen konstruksjon under trebjelkelag og stubbloftsgulv i krypkjelleren. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren er en takoverbygget dør av tre med sideglassfelt. Terrassedøren er en isolert dør med 2-lags isolerglassfelt, og bod-døren er en enkel dør av tre. Eiendommen har en terrasse på ca. 30 m² med malt rekkverk og ukjent fundamentering, med adkomst fra hage og via dør fra stuen. Repos ved inngangsdøren er på ca. 3 m² med malt rekkverk. En markplatt ved fasade mot nord er på ca. 12,7m² med ukjent fundamentering. Utvendig trapp er av tre med strekkmets inntrinn til repos ved inngangsdøren. Garasjen har støpt betongsåle på grunn og grunnmur av betong. Yttervegger er av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjonen er et saltak, utvendig tekket med profilerte stålplater. Loftetasjen er innredet og isolert og brukes som loftstue. Garasjen har to leddheisporter av tre, hvorav den ene har elektrisk portåpner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Overskrift: Utvendig - Takteking

Beskrivelse: Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taket

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Enkelte rift i pappshingelen og det er stedvise synlige spiker.

Overskrift: Utvendig - Nedløp og beslag

Beskrivelse: Renner og nedløp av plast. Luftehatt og pipehatt er kledd med beslag.

En luftehatt på taket.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Rustdannelser på luftehaten.
Dekkbordet på vindskien over inngangspartiet er løs.
Buen på pipen er større en hva som er anbefalt. Regn og snø kan komme ned i røykrøret.
Det har samlet seg en del løv o.l. i takrennene.
Takrennene og nedløpene av plast har en del slitasje, er solbleket og porrøse.
Avflasket maling og rustdannelser på pipebeslaget.

Overskrift: Utvendig - Veggkonstruksjon

Beskrivelse: Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggerne er utvendig kledd med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Spor etter mus på kaldloftet. Usikkerhet om hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Overskrift: Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse: Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av trobord.

Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 1. etasje

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble observert muselort ved befaring.

Utettheter rundt loftsluke.

Begrenset ventilering i takfoten.

Liten skjevhet i overgangen mellom opprinnelig bygg og den tilbygde uteboden.

Overskrift: Utvendig - Vinduer

Beskrivelse: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Flere av vinduene er utett på pankingen.

Overskrift: Utvendig - Dører

Beskrivelse: Inngangsdør: Takoverbygget dør av tre med sideglassfelt.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Bod-dør: Enkel dør av tre.

Avvik: Dørene har en del slitasje og bruksmerker.

Døren til uteboden er treg.

Overskrift: Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Terrasse på ca. 30 m² med malt rekkverk. Ukjent fundamentering.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Repos ved inngangsdøren på ca. 3 m². Malt rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90cm

Markplatt ved på fasade mot nord på ca, 12,7m². Ukjent fundamentering.

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassedekkene er slitt og har avflasket maling.

Oppsprukket trepanel.

Det er svikt i terrassen ved døren fra stuen, samt at rekkverket ikke er tilstrekkelig festet.

Overskrift: Utvendig - Utvendige trapper

Beskrivelse: Trapp av tre med strekkmetall inntrinn til repos ved inngangsdøren.

Avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Overskrift: Innvendig - Radon

Beskrivelse: Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker/Moderat til lav. Selger opplyser at det er utført radonmåling i ca. 1 uke i 2025 hvor målingene viste 145Bq/m³ og opplyser at det er installert avtrekksvifte. Rapport fra målingen foreligger ikke.

Avvik: Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Overskrift: Innvendig - Krypkjeller

Beskrivelse: Bygningen har en åpen konstruksjon under trebjelkelag og stubbloftsgulv.

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er ikke montert plast mot grunn.

Utettheter i stubbloftet.

Det er tegn til fuktinnsig i krypkjelleren, samt at det er fuktig klima.

Overskrift: Innvendig - Innvendige dører

Beskrivelse: Innvendig har boligen finèrdører.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Terskler har en del slitasje, samt at håndtak har slakke.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Vannledninger

Beskrivelse: Vannledninger av kobber.

Hovedstoppekran plassert i krypkjelleren.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

Vannrørene er ikke tilfredsstillende festet eller isolert i krypkjelleren.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Beskrivelse: Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Sentralstøvsuger

Beskrivelse: Sugeenhet av merket BeAM plassert i bod i kjelleretasjen mot vest.

Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befarings.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Lauguna fra 2001 plassert i krypkjelleren.

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Overskrift: Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på veggene på våtrommet.

Overskrift: Spesialrom - 1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Beskrivelse: Gulvet har beleg.

Veggene har trepanel og tapet.

Himlingen har himlingsplater

Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett og panelovn.

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Trepanelet bak toalettet er løst.

Overskrift: Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse: Grunnmur/kjelleryttervegger av betongstein. Grunnmur virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

Merk at grunnmur av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner

å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Avvik: Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Overskrift: Utvendig - Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse: Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Overskrift: Innvendig - Overflater

Beskrivelse: Gulvene har parkett, belegg og teppebelegg. Spongulv i kjelleretasjen mot vest. Veggene har trepanel, tapet og malte panelplater. Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Parketten i stuen har fuktskader.

Stedvis knirk i gulvene.

Overflatene i kjelleretasjen mot vest er fuktskadet.

Overskrift: Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse: Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1.etasje (kjøkken):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 30 mm.

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

Det måles forhøyede fuktverdier i himlinge i kjelleretasjen mot vest og himlingsplatene er fuktskadet.

Overskrift: Innvendig - Rom Under Terreng

Beskrivelse: I kjelleretasjen er det oppforet tregulv med plater og teppebelegg.

Veggene er innforet og kledd med plater og malte panelplater.

Avvik: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert fukt/-råteskader i rommene i kjelleretasjen, og det måles forhøyede fuktverdier ved måling med trepigg i plater og synlig treverk.

I kjelleretasjen mot øst er det unormale luktforhold, samt fuktig klima.

I kjelleretasjen mot vest er det synlige fukt og råteskader på overflatene.

Overskrift: Innvendig - Innvendige trapper

Beskrivelse: Malt trapp av tre til kjelleretasjen mot øst.

Plassbygd trapp av tre til kjelleretasjen mot vest.

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen til kjelleretasjen mot vest har høyt fuktinnhold.

Trappen til kjelleretasjen mot øst har noe avflasket maling.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Beskrivelse: El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i 1. Etasje.

Avvik: Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon på anlegget.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Det mangler røykvarslere i kjelleretasjen mot vest og mot øst.

Overskrift: Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse: Drenering fra byggeår og tilbyggeår.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene avsluttes over terrenget.

Grunnmursplast på deler av bygget.

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Løs grunnmursplast og det mangler klemlist.

Det er fuktinnslag i rom under terreng besiktiget fra kjelleretasjen.

Overskrift: Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Generell

Beskrivelse: Gulvet har belegg.

Veggene har malte plater.

Himlingen har himlingsplater

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har vaskeromsinnredning med utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.

Tilluft via luftespalter i øvre kant av dørene.

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

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Overskrift: Våtrom - 1.Etasje - Bad - Generell

Beskrivelse: Gulvet har belegg.

Veggene har våtromsplater.

Himlingen har himlingsplater

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatter, vegghengtspeil og skap med belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.

Reflektorovn over døren som varmekilde.

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

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er ikke montert vannlås på avløpet fra servanten.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Verditakst

Kr 3 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1975.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Confort

Beskrivelse: Jeg har selv montert nye våtromsplater på vegger og byttet fra badekar til durskabinett på bad.

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

Ja

Beskrivelse: I kjeller er det antydning til fuktighet har brukt avfukter.

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

Ja

Beskrivelse: Litt sprekkdannelse i mur.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på

eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har vert mus i kjeller tidligere men ikke nå.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: JK Elektro

Beskrivelse: Det er innlagt jordkabel og skiftet innmat i sikringsskap.

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

Ja

Beskrivelse: Elektrisk anlegg er kontrollert av fagmann.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Har installert ladenoks i garasje

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Unient

Beskrivelse: Jeg har bygd altan og lagt nytt skjingle tak på huset. Garasje bygd av Unient(Johnny Holsæter).

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

Ja

Beskrivelse: Huset ble påbygget i 1985 med kjeller.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Hattfjelldal Kommune.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Ja er målt siste gang i 2003

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 143 kvm: Vindfang, toalettrom, vaskerom, bod, bad, soverom/kontor, gang, 2 stuer og 3 soverom

TBA 33 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjelleretasje:

BRA-i 39 kvm: Bod 1 (øst), bod 2 (øst), soverom (vest) og bod 3 (vest)

Garasje:

Løftetasje:

BRA-e: Gang og stue

Garasjeplan:

BRA-e 44 kvm: Garasje og bod

Standard

Kjøkken i første etasje:

Nytt kjøkken fra 1990 med innredning og veggplater. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven. Ingen avvik med TG3 nevnt.

Bad i første etasje:

Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil og skap med belysning, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Det er ikke montert vannlås på avløpet fra servanten. Gulvet er tilnærmet flatt. Ny innredning og veggplater på badet i 2005. Naturlig ventilasjon via ventil i himlingen. Reflektorovn over døren som varmekilde.

Vaskerom i første etasje:

Vaskeromsinnredning med utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Ny innredning på vaskerommet i 2021. Naturlig ventilasjon via ventil i himlingen. Tilluft via luftespalter i øvre kant av dørene.

Toalettrom i første etasje:

Enkel servant, ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett og panelovn. Ingen avvik med TG3 nevnt. Naturlig avtrekk fra rommet.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, belegget og teppebelegg. Spongulv i kjelleretasjen mot vest.

Vegger: Trepanel, tapet og malte panelplater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger av kobber. Hovedstoppekran plassert i krypkjelleren.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.
- Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i 1. etasje. Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har ikke røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.
- Andre installasjoner: Sugeenhet av merket BeAM plassert i bod i kjelleretasjen mot vest. Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi i stuen som ble montert i 2022. Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Lauguna fra 2001 plassert i krypkjelleren.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1985:

- Tilbygg mot øst.

1986:

- Tilbygd utebod.

1990:

- Nytt kjøkken.

2001:

- Skiftet vindu på soverom.

2005:

- Ny himling og parkett i stuen.
- Ny innredning og veggplater på badet.

2006:

- Fjernet luftspenn og etablert jordkabel.
- Nye vinduer i stuen.

2010:

- Ny vedovn.

2021:

- Ny innredning på vaskerommet.

2022:

- Installert varmepumpe.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt. Det er montert el-billader i garasjen.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Radonmåling

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

Selger opplyser at det er utført radonmåling i ca. 1 uke i 2025 hvor målingene viste 145Bq/m³ og opplyser at det er installert avtrekksvifte. Rapport fra målingen foreligger ikke.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 900 000

Kommunale avgifter

Kr 13 464

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Feie-/tilsynsavgift: Kr. 936

Fastgebyr, vann: Kr. 3 020

Fastgebyr, avløp: Kr. 2 852

Avløp, areal: Kr. 3 600

Fastgebyr, avløp: Kr. 3 056

Eiendomsskatt

Kr 2 284

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 418 153

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 672 610

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 1, bruksnummer 190 i Hattfjelldal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1826/1/190:

29.08.1974 - Dokumentnr: 3888 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER LÅN AV STATSLÅNEINNRETNING

09.09.1972 - Dokumentnr: 3585 - Rettighet

Rettighetshaver: Helgeland Kraft AS

Org.nr: 844 011 342

LEIEAVTALE

FESTEKONTRAKT

FE: HATTFJELLDAL KOMMUNE V/HELGELAND KRAFTLAG AL

Overført fra: Knr:1826 Gnr:1 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1974 - Dokumentnr: 3888 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER LÅN AV STATSLÅNEINNRETNING

16.05.1994 - Dokumentnr: 3131 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1826 Gnr:1 Bnr:4

16.05.1994 - Dokumentnr: 3131 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1826 Gnr:1 Bnr:4 Fnr:113

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, men dette ble ikke vanlig i byggesaker før på slutten av 60-tallet. Det er dog ikke uvanlig at det ikke foreligger ferdigattest for eiendommer med tanke på byggeår. Det utstedes ikke ferdigattest i etterkant på bygg som er byggemeldt før 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent

av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen. På bygg og tiltak utført etter 1960 skal det i utgangspunktet foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligformål (Frittliggende småhusbebyggelse BFS).

Områderegulering for Hattfjelldal Sør, planidentitet 2022002. 10.08.2023

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene

Eiendommen omfattes av Områderegulering for Hattfjelldal Sør. I planområdet er det definert følgende hensynssoner: Annen fare (H390), Rullebane (H190_1), Inn- og utflygningsflate (H190_2), Sikkerhetssone (H190_3), Sideflate (H190_4), Høyspentlinje (H370) og Flomfare (H320).

Adgang til utleie

For å gi riktig tekst basert på boligtype og kommune, kan du bruke følgende regler:

1. Hvis boligtype er "Borettslag" og kommunen er "Oslo":

- Svar:

"Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og

fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6."

2. Hvis boligtype er "Sameie" og kommunen er "Fredrikstad":

- Svar:

"Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger."

3. Hvis kommunen er "Toten" eller "Østre Toten":

- Svar:

"Det er tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig. Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eller deler av eiendommen, såfremt utleiearealet er godkjent for varig opphold og oppfyller krav til takhøyde, rømningsvei og dagslys og har forsvarlige radonnivåer."

4. Hvis boligtype er "Fritidsbolig":

- Svar:

"Det er tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig. Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eller deler av eiendommen, såfremt utleiearealet er godkjent for varig opphold og oppfyller krav til takhøyde, rømningsvei og dagslys og har forsvarlige radonnivåer."

Hvis ingen av disse reglene passer, svarer du:

- "Ingen spesifikke regler tilgjengelig for denne kombinasjonen."

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

48 850 (Omkostninger totalt)

64 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
67 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 948 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 964 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 967 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 48 850

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, dog min kr. 47500,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 250 Gebyr for betalingsutsettelse

3 327,28 Kommunale opplysninger etter regning fra kommunen ca.

15 900 Markedspakke

5 500 Oppgjørsvederlag

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

8 900 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger per stk. 1500 utover en stk kr. 0,-

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 500 Utlegg fotografering

26 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 119 932,28

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 70 932,28

Ansvarlig megler

Merete Solvang

Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

Ansvarlig megler bistås av

Merete Solvang

Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

Oppdragstaker

Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

Salgsoppgavedato

09.07.2025



Fasade



Kjøkken



Kjøkken



















Vakserom



Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

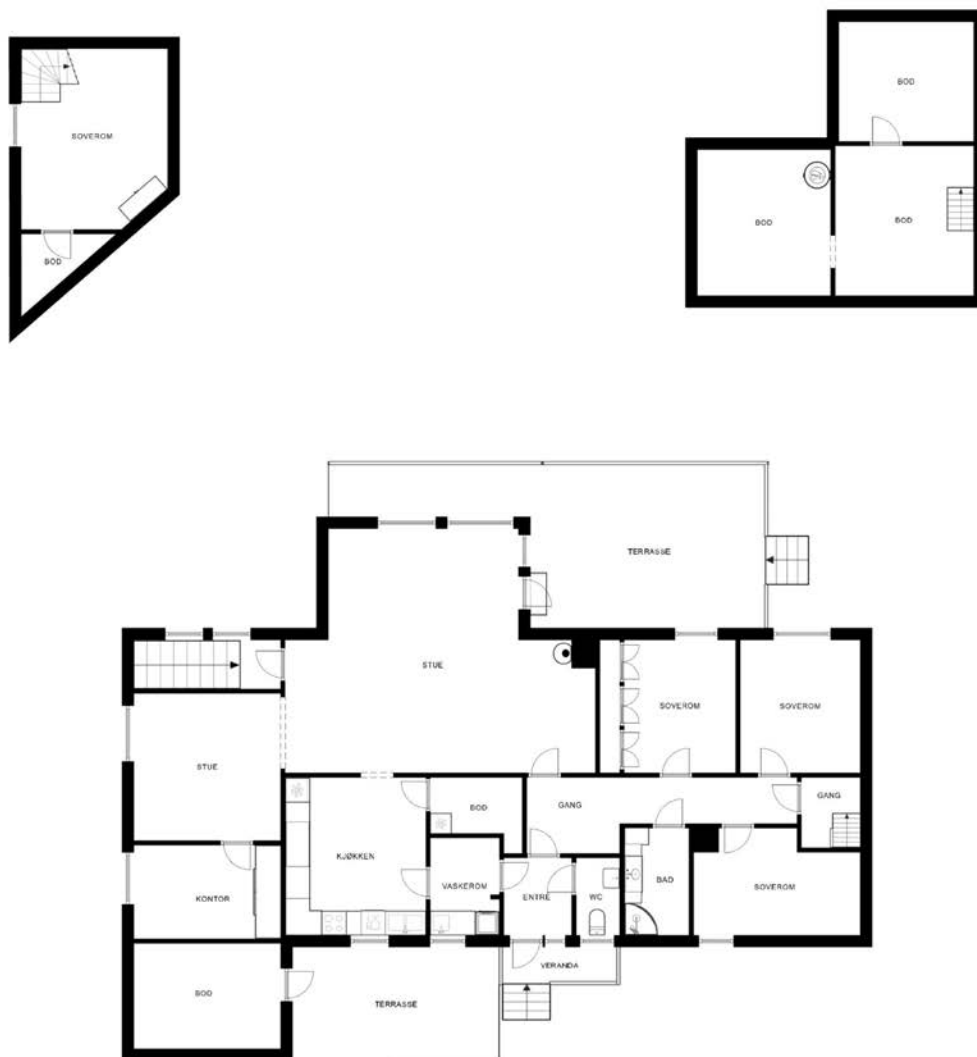


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Haugveien 13, 8693 HATTFJELLDAL



HATTFJELLDAL kommune



gnr. 1, bnr. 190

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 08.07.2025

Oppdragsnr.: 20914-3956

Referansenummer: TO4709

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Emil Brattland

Vår ref: Lars Emil Brattland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

Medansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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	243 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	199 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og tilbyggeår.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

- Rommet i kjelleretasjen mot øst er på tegningene merket som disp, men brukes i dag som soverom.
- Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasjen mot vest.
- Tegningen viser ett inntrekk inngangsparti. Veggen er i dag bygget rett og har ett takoverbygg/ark mot nord.
- Terrassedøren er flyttet.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke kommunen om alle nevnte søknadspliktige tiltak.
- Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte.
- Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.
- Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.
- NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Andre endringer:

Det bemerkes at det også kan være andre mindre ikke søknadspliktige bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspliktige bruksendringer.

Garasje

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

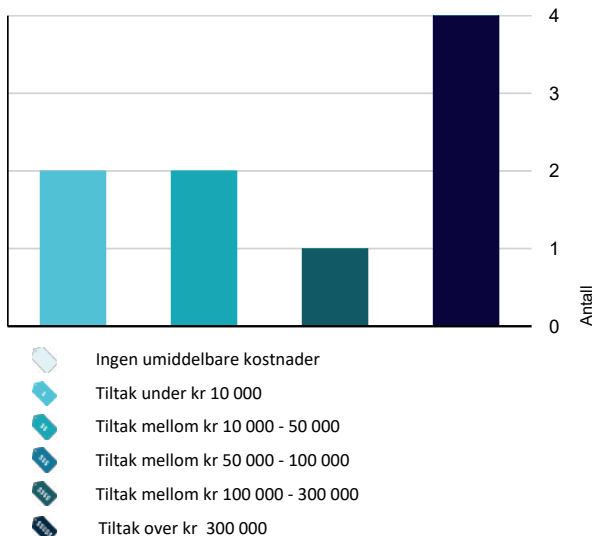
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Boligen ble registrert tatt i bruk den
01.01.1975

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men har i senere år opparbeidet seg ett vedlikeholdsetterslep. Oppgraderinger må påregnes, se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	-Tilbygg mot øst.
1986	Modernisering	-Tilbygd utebod.
1990	Modernisering	-Nytt kjøkken.
1997	Modernisering	-Ny pappshingel på taket.
2001	Modernisering	S-kiftet vindu på soverom.
2005	Modernisering	-Ny himling og parkett i stuen. -Ny innredning og veggplater på badet.
2006	Modernisering	-Fjernet luftspenn og etablert jordkabel. -Nye vinduer i stuen.
2010	Modernisering	-Ny vedovn.
2021	Modernisering	-Ny innredning på vaskerommet.
2022	Modernisering	-Installert varmepumpe. -Nytt rekkverk på terrassen.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taket

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Enkelte rift i pappshingelen og det er stedvis synlige spiker.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Mose/reinlav kan normalt sett fjernes med en kraftvask eller lignende.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast. Luftehatt og pipehatt er kledd med beslag.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Rustdannelser på luftehatten.

Dekkbordet på vindskien over inngangspartiet er løs.

Buen på pipen er større en hva som er anbefalt. Regn og snø kan komme ned i røykrøret.

Det har samlet seg en del løv o.l. i takrennene.

Takrennene og nedløpene av plast har en del slitasje, er solbleket og porrøse.

Avflasket maling og rustdannelser på pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Spor etter mus på kaldloftet. Usikkerhet om hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Vedlikehold må påregnes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av trobord.

Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 1. etasje

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det ble observert muselort ved befaring.

Utettheter rundt loftsluke.

Begrenset ventilering i takfoten.

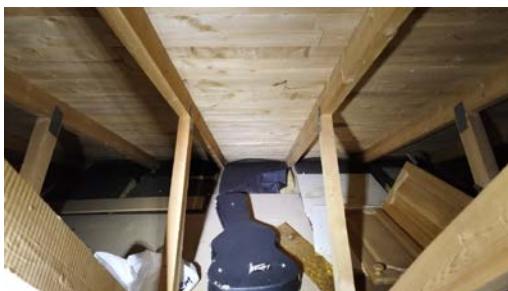
Det var lagret en del ting på kaldloftet, og loftet ble i hovedsak besiktiget i fra området rundt loftsluken. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av resterende deler av takkonstruksjonen.

Liten skjevhet i overgangen mellom opprinnelig bygg og den tilbygde uteboden.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.

Ventileringen må utbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduene er utett på pankingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ingangsdør: Takoverbygget dør av tre med sideglassfelt.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Bod-dør: Enkel dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har en del slitasje og bruksmerker.

Døren til uteboden er treg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes på sikt, men det anes ikke som ett strakstiltak.

Døren til uteboden bør justeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 30 m² med malt rekkverk. Ukjent fundamentering. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Repos ved inngangsdøren på ca. 3 m². Malt rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90cm

Markplatt ved på fasade mot nord på ca, 12,7m². Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

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

Terrassedekkene er slitt og har avflasket maling.

Oppsprukket trepanel.

Det er svikt i terrassen ved døren fra stuen, samt at rekkverket ikke er tilstrekkelig festet.

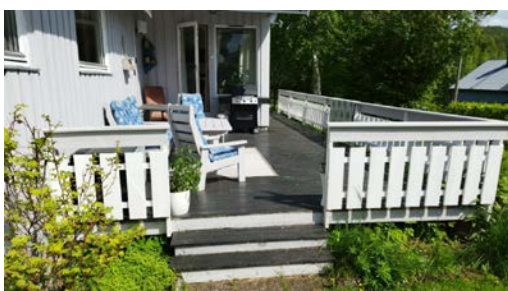
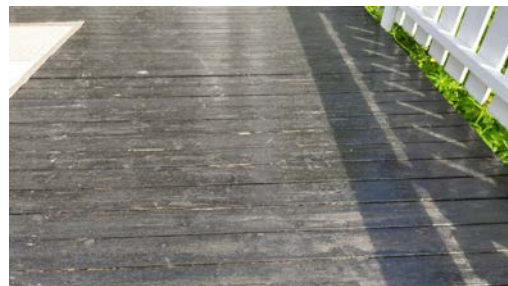
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes vedlikehold.

Utbedring av svikt i terrassen må utføres og det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp av tre med strekkmetall inntrinn til repos ved inngangsdøren. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulvene har parkett, belegg og teppebelegg. Spongulv i kjelleretasjen mot vest.
Veggene har trepanel, tapet og malte panelplater.
Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Parketten i stuen har fuktskader.

Stedvis knirk i gulvene.

Overflatene i kjelleretasjen mot vest er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i 1. etasje (kjøkken):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 30 mm.

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

Det måles forhøyede fuktverdier i himlinge i kjelleretasjen mot vest og himlingsplatene er fuktskadet.

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.

Det må gjøres nærmere undersøkelser angående hvorfor det er vått i himlingen i sokkeletasjen mot vest. Utbedring må påregnes.

Kostnadsestimatet vil variere med tanke på omfanget av utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

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

Selger opplyser at det er utført radonmåling i ca. 1 uke i 2025 hvor målingene viste 145Bq/m³ og opplyser at det er installert avtrekksvifte. Rapport fra målingen foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Det må foretas ytterligere tiltak for å redusere radonverdiene.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra krypkjelleren og over tak.

Type: Elementpipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: 2010.

Sotluke montert i krypkjelleren.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasjen er det oppført tregulv med plater og teppebelegg. Veggene er innforet og kledd med plater og malte panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert fukt-/råteskader i rommene i kjelleretasjen, og det måles forhøyede fuktverdier ved måling med trepigge i plater og synlig treverk.

I kjelleretasjen mot øst er det unormale luktforhold, samt fuktig klima.

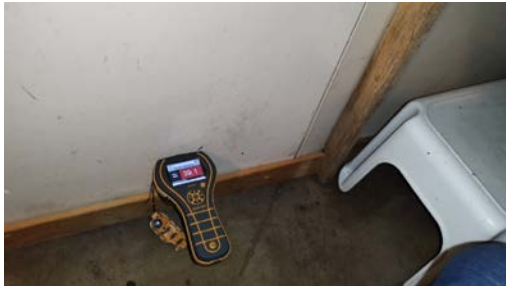
I kjelleretasjen mot vest er det synlige fukt og råteskader på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har en åpen konstruksjon under trebjelkelag og stubbloftsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryptjeller.

Det er ikke montert plast mot grunn.

Utettheter i stubbloftet.

Det er tegn til fuktinnslag i kryptjelleren, samt at det er fuktig klima.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser samt foreta tiltak for utbedring.

TG 3 Innvendige trapper

Malt trapp av tre til kjelleretasjen mot øst.

Plassbygd trapp av tre til kjelleretasjen mot vest.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen til kjelleretasjen mot vest har høyt fuktinnhold.

Trappen til kjelleretasjen mot øst har noe avflasket maling.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper må monteres på vegg i trappen mot øst for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
Terskler har en del slitasje, samt at håndtak har slakke.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har beleg.

Veggene har malte plater

Himlingen har himlingsplater

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har vaskeromsinnredning med utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.

Tilluft via luftespalter i øvre kant av dørene.

Vurdering av avvik:

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

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Kontroll av sluken.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Fuktsøk:

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredstillende tettesjikt på veggene på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har beleg.

Veggene har våtromsplater.

Himlingen har himlingsplater

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatter, vegghengtspeil og skap med belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.

Reflektorovn over døren som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er ikke montert vannlås på avløpet fra servanten.

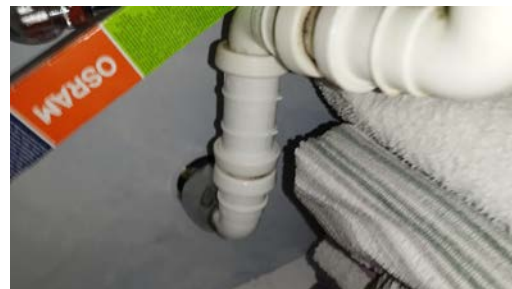
Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende toalettrom.

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%.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet har beleg.

Veggene har trepanel og tapet.

Himlingen har himlingsplater

Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps bløndebatteri, gulvmontert toalett og panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

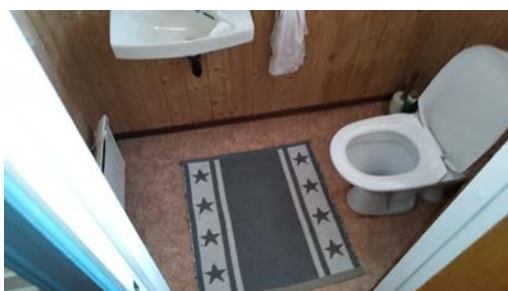
Trepanelet bak toalettet er løst.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Panelet må festes.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Hovedstoppekran plassert i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene er ikke tilfredsstillende festet eller isolert i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Vannrørene bør festes og isoleres i krypkjelleren.



Avløpsrør

Avløpsrør av .
Lufting av avløpsanlegget går ut ut over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

1 TG 2 Sentralstøvsuger

Sugeenhet av merket BeAM plassert i bod i kjelleretasjen mot vest. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



1 TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi i stuen som ble montert i 2022.

For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.



1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Lauguna fra 2001 plassert i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i 1. Etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår, med enkelte oppgraderinger ved behov.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Samsvarserklæringer er ikke fremvist.
Samsvarserklæring for ny kurs til varmepumpe og montering av el-billader ligger i boligmappa.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja -VVB på stikkontakt.
-Utett hull i sikringsskapet.
-Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon på anlegget.

Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

Kostnadsestimat: Under 10 000



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.

Leiligheten har ikke 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 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?
Ja Det mangler røykvarslere i kjelleretasjen mot vest og mot øst.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn av stein/berg iflg. eier. Berg og løsmasser i krypkjelleren.

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.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår og tilbyggeår.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene avsluttes over terrenget.

Grunnmursplast på deler av bygget.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Løs grunnmursplast og det mangler klemlist.

Det er fuktinnsig i rom under terreng besikket fra kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det må utføres tiltak på dreneringen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betongstein.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsikring av muren må utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein.



TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for to biler, samt lagring av div. saker og ting.

Byggeår

2006

Kommentar

Garasjen ble registrert tatt i bruk den 13.12.2006

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Løftetasjen er innredet og isolert og brukes som loftstue.

To stk. leddheisporter av tre. Den ene har elektrisk portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

199 m²/182 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, 4 Bod, Bad, 4 Soverom, Kontor, Gang, 2 Stuer

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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	Markedsverdi	1 700 000
Kr 3 850 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	1 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i Hattfjelldal, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Omsetningstiden i området ligger noe over landsgjennomsnittet.

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.eiendommnorge.no/>

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Slettåsveien 1 ,8692 HATTFJELLDAL 123 m² 1984 3 sov	13-01-2025	2 200 000	1 850 000		1 850 000	15 041
2 Haugveien 9 ,8693 HATTFJELLDAL 154 m² 1980 4 sov	11-07-2022	2 100 000	1 850 000		1 850 000	12 013
3 Sveanveien 7 ,8692 HATTFJELLDAL 202 m² 1977 3 sov	29-09-2024	2 250 000	2 200 000		2 200 000	9 362

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

Eiendomsskatt:	Kr.	2 284
Feie-/tilsynsavgift:	Kr.	936
Fastgebyr, vann:	Kr.	3 020
Fastgebyr, avløp:	Kr.	2 852
Avløp, areal:	Kr.	3 600
Fastgebyr, avløp:	Kr.	3 056
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	17 000
Renovasjon ; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 215 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	390 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 340 000

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

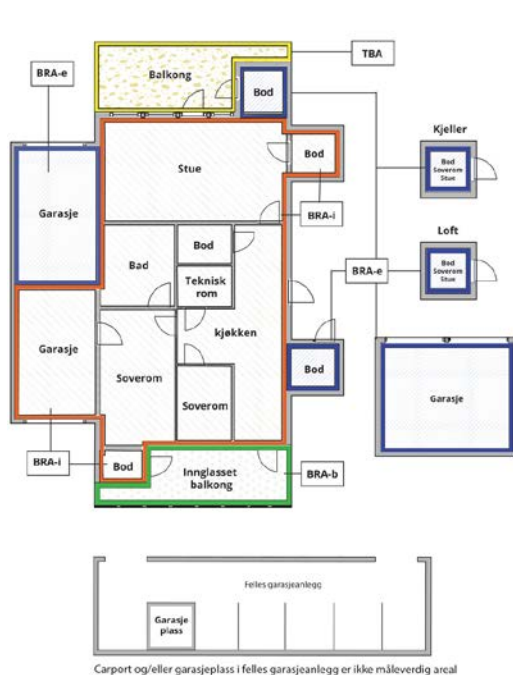
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	143	17		160	33
Kjelleretasje	39			39	
SUM	182	17			33
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, Bod, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom/Kontor, Gang, Stue 1, Stue 2		
Kjelleretasje	Bod 1 (øst), Bod 2 (øst), Soverom (vest), Bod 3 (vest)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og tilbyggeår.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

- Rommet i kjelleretasjen mot øst er på tegningene merket som disp, men brukes i dag som soverom.
- Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasjen mot vest.
- Tegningen viser ett inntrekk inngangsparti. Veggen er i dag bygget rett og har ett takoverbygg/ark mot nord.
- Terrassedøren er flyttet.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke kommunen om alle nevnte søknadspliktige tiltak.
- Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.
- NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Andre endringer:

Det bemerkes at det også kan være andre mindre ikke søknadspliktige bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspliktige bruksendringer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Installert varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje						29	29
Garasjeplan		44		44			44
SUM		44				29	73
SUM BRA	44						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje		Gang, Stue	
Garasjeplan		Garasje, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Installert el-billader.

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	164	18
Garasje	0	44

Kommentar

Enebolig Bod med utvendig adkomst på ca.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Asle Magne Sætern	Kunde
	Ingrid Sætern	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1826 HATTFJELLDAL	1	190		0	974.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugveien 13

Hjemmelshaver

Sætern Asle Magne, Allstad Grunneiendom AS

Kommentar

Selger har kjøpt ut festetomten og er i en prosess med å få tinglyst dette. Takstingeniøren er ikke fremvist skjøte etter utkjøpet av tomten. Se meglers salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger innerst i en blindgate uten gjennomgangstrafikk.

Eiendommen ligger fint til i et rolig og veletablert boligområde ca. 1,2 km sørøst for Hattfjelldal sentrum. Avstand til barneskole, barnehage og ungdomsskole er ca. 1,5 km.

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 "Hattfjelldal sør", plan-ID 1992001. Ikrafttredelse 30.06.1992.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker, samt enkelte nyttevekster. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Eiet tomt som har ett areal på ca. 974m².

Kommuneplan

KA Hattfjelldal. Plan-ID 1826D012002.

Ikrafttredelse 02.05.2002. Delplan Hattfjelldal sentrum.

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

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 i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt. Det er montert el-billader i garasjen.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betongstein og betong. Deler av bygget har åpen konstruksjon, krypkjeller under trebelelag og stubbegulv.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	25.06.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	25.06.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	25.06.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	04.07.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	02.07.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente bygningstegninger av boligen fra byggeår og tilbyggeår.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist. Det ligger to dokumenter i boligmappe ang. installasjon i 2021.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/TO4709>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250068	

Selger 1 navn
Asle Magne Sætern

Gateadresse	
Haugveien 13	

Poststed	Postnr
HATTFJELLDAL	8693

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1801250068

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg har selv montert nye våtromsplater på vegger og byttet fra badekar til durskabinett på bad.
Arbeid utført av	Confort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I kjeller er det antydning til fuktighet har brukt avfukter.
-------------	--

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

Beskrivelse	Litt sprekke dannelse i mur.
-------------	------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vert mus i kjeller tidligere men ikke nå.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er innlagt jordkabel og skiftet innmat i sikringsskap.
Arbeid utført av	JK Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elektrisk anlegg er kontrollert av fagmann.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har installert ladenoks i garasje
-------------	-----------------------------------

Document reference: 1801250068

- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
Ar
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1801250068

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 1801250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asle Magne Sætern	f85a1d73f7bd97ab6b8d2 62a82801ff0c3fa125d	16.06.2025 11:34:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1801250068

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Haugveien 13

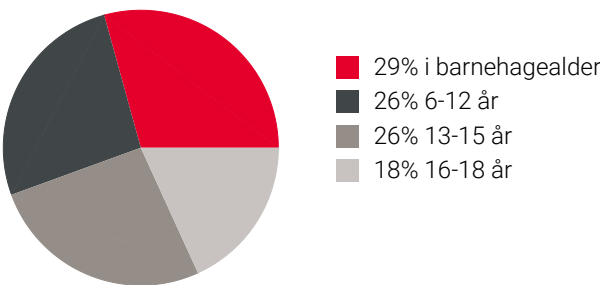
Offentlig transport

🚶 Livden	4 min 🚶
Linje 231	0.4 km
✈ Mosjøen lufthavn Kjærstad	1 t 3 min 🚗

Skoler

Hattfjelldal oppvekstsenter (1-10 kl.)	15 min 🚶
114 elever, 10 klasser	1.3 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	1 t 2 min 🚗
350 elever	74.4 km
Mosjøen videregående skole	1 t 3 min 🚗
900 elever	75.9 km

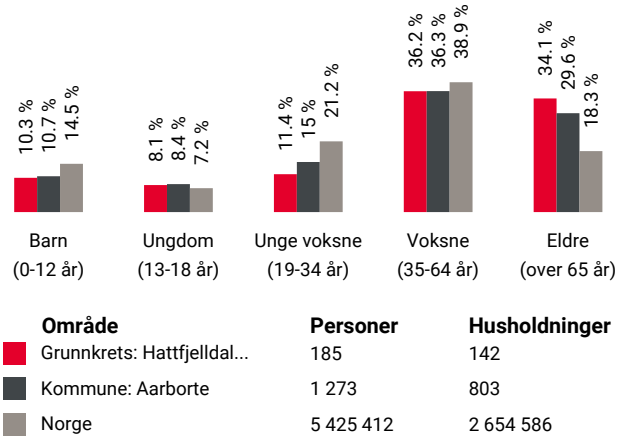
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

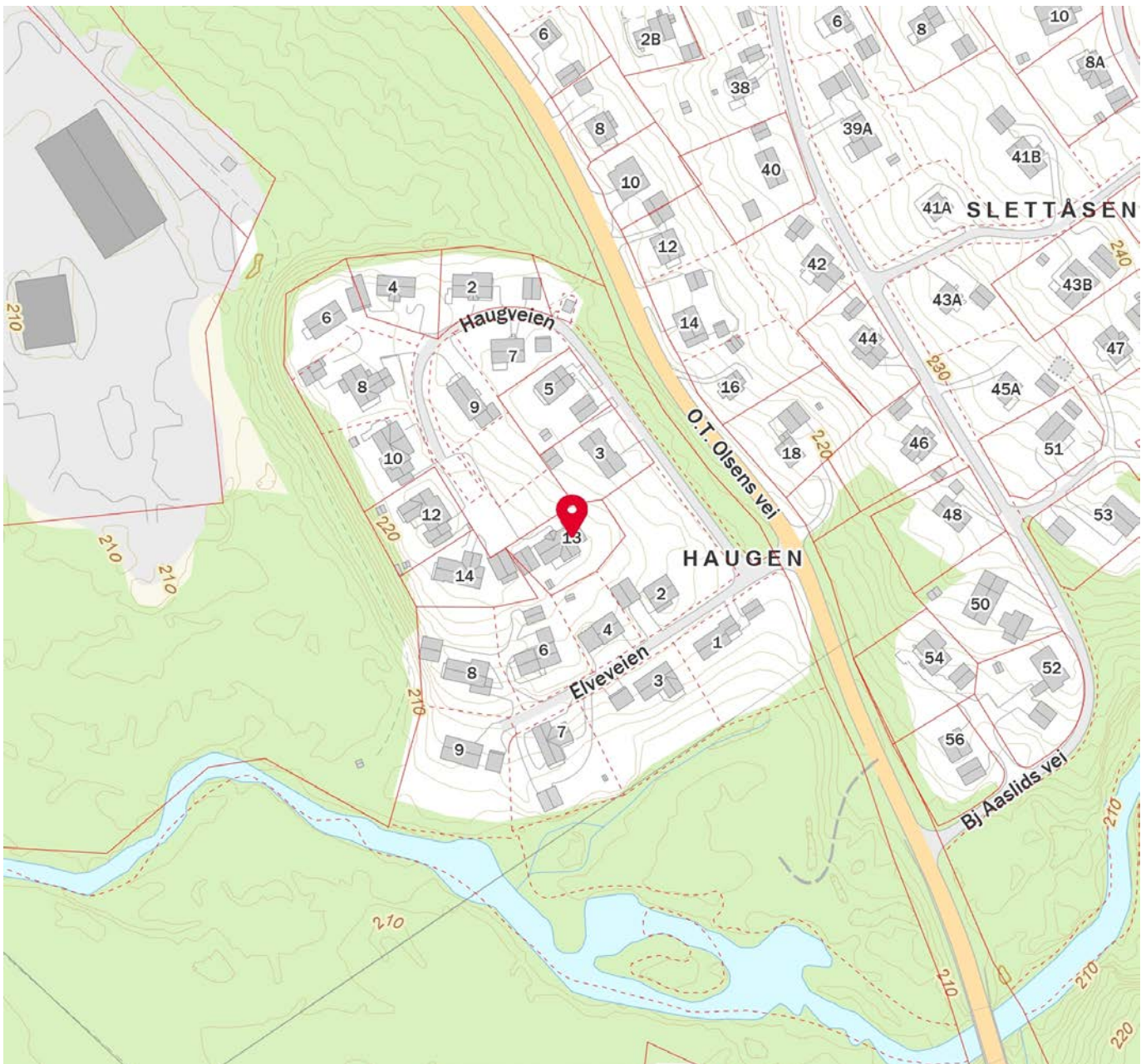
Hattfjelldal barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
37 barn	1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Hattfjelldal	13 min 🚶
PostNord	1.2 km
Coop Prix Hattfjelldal	14 min 🚶
Post i butikk	1.3 km

Sport

⚽ Hattfjelldal oppvekstsenter	14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.3 km
⚽ Sameskolen ballbane	14 min 🚶
Ballspill	1.3 km





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Haugveien 13
8693 HATTFJELLDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

Telefon: 900 14 327
E-post: merete.solvang@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre