



aktiv.

Vikdalsvegen 6, 8666 MOSJØEN

**Ny Pris - Helgelandskysten -
Vikdalen - Hytte i fine omgivelser
nært fjell og sjø - Flotte
solnedganger fra terrassen**



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 990 000,-
Omkostn.: Kr 49 140,-
Total ink omk.: Kr 1 039 140,-
Årlig festeavgift: Kr 500,-
Selger: Elsa Marie Steinrud

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total: 55/83 m²
Tomtstr.: 501 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1801240020

Ny Pris - Helgelandskysten - Vikdalen - Hytte i fine omgivelser nært fjell og sjø - Flotte solnedganger

Koselig hytte oppført i 1980 med beliggenhet ca 400 m fra fergeleiet i Vikdalen. Parkering etter avtale med gårdseier og videre adkomst langs sti på ca. 70 m fram til hytta. Vikdalen er en av fjordbygdene i Vefsn og ligger på sørsida av Vefsnfjorden.

Fra den store balkongen/terrassen er det flott utsikt over fjorden og området rundt, her kan du kose deg med sol fra formiddagen til solnedgang i de sene kveldstimer. En liten gåtur på et par min tar deg ned til fjæra og bort til fegeleiet der du kan fiske fra brygga. Eksotisk plass med bare noen hundre meter vei, du kan gå til Mosjøen via Øyfjellet - enten til fots eller ski.

- Parabol
- Grunnvann
- Strøm
- Fine turområder
- Gratis ferje, Tors 10.07.25 fra Msj 14.30 tilbake ca. 16.45

Ta kontakt for en uforpliktende visning - Velkommen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	101
Nabolagsprofil	106
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 46 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Stue, kjøkken, gang, toalett, to ganger, og bad.

BRA-e: 14 m² Redskapsbod og uthus

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² Terrasse

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Vedskøt og utedo

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytta har et areal på 4 m² som har en takhøyde på 188,5 cm. Dette er under minstekravet for beregningen av BRA. som er 190 cm

Arealet ligger under deler av hemsen og takhøyden ble redusert etter at klikklaminat ble lagt på tregulvet.

Dette gulvarealet kommer i tillegg til oppgitt BRA:

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

501 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende naturtomt med fjellgrunn.

Årlig festeavgift

Kr 500

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 30 år, enentulet forlenges til 80 år. gjeldende fra og med 1980.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2030 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det kan være mulighet for innløsning av tomten.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til med utsikt utover havet.

Adkomst

Adkomst langs sti ca. 70 m. Parkering etter avtale med eier av gården. Ca.400 m til fergeleiet

Bebyggelsen

Området består av gårdsbruk og fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Arnt Fagerli

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.04.2024 av Arnt Fagerli

teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: El kontroll Linea 2022

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken, gang, toalett, to ganger, og bad.

Redskapsbod: Bod

Bygning 3

Uthus: Vedskøt og utedo

Standard

Hytte oppført i 1980 med tilbygg oppført i 2006. Generelt bra vedlikeholdt. Rekkverk på balkong og hems ikke iht. dagens krav. Foreligger ikke vannprøver fra brønnvann og ingen utslipstillatelse av gråvann. Tegninger ikke samsvar med bygningen. Stabiliteten på fundamenteringen av uthuset anbefales sjekket nærmere. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter. Opplyses at det har stått varme på i hytta i alle år.

Bad: Bad ikke utført som våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning. Dusjkabinett og vaskeservant, med benkskap.

Ventilasjon: Ingen annen ventilasjon en åpning av vindu.

Toalett (ikke våtrom)

Sanitærutstyr og innredning

Toalett av typen Separett. Montert brukt i 2018. Ventilasjon: Ingen annen lufting enn fra toalettet som er ført ut gjennom yttervegg via gang.

Kjøkken

Beskrivelse

Kjøkken med malte fronter fra byggeår. Avtrekk: Elvifte på vegg over komfyr.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Beskrivelse

Vannpost ute på altanen med vask og avløp direkte på bakken. Vann fra borebrønn.

Sommervann. Vann hentes i brønnhuset på vinteren.

Elektrisk anlegg

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert? 1992

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

3. Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999? Nei
 - 4 Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? 2022
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Ja, 2022
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
 7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei
 8. Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Ja
Observerte mangler
 9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
 10. Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? Nei Ingen kabler
 11. Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette? Nei
 12. Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. Nei
- Vurdering / Avvik: Helhetsvurdering av det elektriske anlegget Anlegget ser ut til å være ok.

Branntekniske forhold

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

1. Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav? Ja
 2. Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Ja
 3. Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? Ikke relevant
 4. Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. Ikke relevant
 5. Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig. Ikke relevant
- Bolig med utgang fra og med 2. etasje
6. Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei? Ja
 7. Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift. Ja
 8. Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ? Ikke relevant
- Vurdering / Avvik: Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget Ok.

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

Forhold som har fått TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Beskrivelse

Privat vannanlegg

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann fra borebrønn sammen med 2 naboer. Sommervann. Vann med tappekran på altanen. På vinteren hentes vann fra brønnhus ca. 35 m fra hytta. Det er ingen skriftlig avtale på vannanlegget. Strømforbruket deles på tre. Evt. utgifter deles på alle tre. Ny brønnpumpe ble byttet i 2020.

Ingen dokumentasjon på vannkvalitet. Opplyses at ved tørre perioder tar man hensyn til vannforbruket pga. det til tider kan være liten tilsig av vann i brønnen.

Årsak / Konsekvens:

Fare for liv og helse

Anbefalt tiltak:

Anbefaler å ta vannprøver

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon:

Gråvann blir ført gjennom gulv og direkte på bakken. Ikke godkjent avløpssystem.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke godkjent og kan føre til forurensning.

Anbefalt tiltak:

Søke om utslippstillatelse.

Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår og 2006.

Koblede vinduer fra byggeår. Noen med pakning og noen uten. Vindu på et av soverommene har avflasket maling.

Årsak / Konsekvens:

Vindu med dårlig maling vil forårsake kortere levetid av vinduet.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler å demontere det koblede vinduet på soverommet og undersøket nærmere, evt. male eller bytte.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende:

Beskrivelse: Det er veranda og terrasser på tilsammen 48 m². Utført i trykkimpregneret trevirke. Dekker fra 2006, 2018 og overbygg på deler av altan oppført i 1990.

Vurdering / Avvik

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser) Høyde på rekkverk er mellom 0,66 m og 0,79 m som ikke er iht. dagens krav som er 1,0 m. Noe

misfarging på dekke.

Årsak / Konsekvens:

Personer kan falle ut av verandaen og skade seg.

Anbefalt tiltak:

Forhøye rekkverket. Overflatebehandle dekket.

Tilleggs punkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom Trapp mellom terrasse og veranda mangler rekkverk på den ene siden. Rekkverk ikke iht. til dagens krav. Misfarging av dekke.

Årsak / Konsekvens:

Personer kan falle og skade seg.

Anbefalt tiltak:

Forhøye rekkverket. Overflate behandle dekket

Levetider:

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Yttertak

Beskrivelse

Yttertak tekket med stålplater. Taket er innsisert fra bakkenivå.

Snøfangere

Taket har ikke snøfangere.

Årsak / Konsekvens:

Personer kan skade seg ved evt. snøras fra taket..

Anbefalt tiltak:

Montere snøfangere spesielt der hvor personer ferdes og oppholder seg.

Bad

Beskrivelse

Bad ikke utført som våtrom.

Ventilasjon: Ingen annen ventilasjon en åpning av vindu.

Årsak / Konsekvens: Kan medføre fuktskader

Anbefalt tiltak:

Elektrisk vifte anbefales montert i yttervegg.

Toalett (ikke våtrom)

Beskrivelse: Toalett av typen Separet

Ventilasjon: Ingen annen lufting enn fra toalettet som er ført ut gjennom yttervegg via gang.

Årsak / Konsekvens:

Kan medføre lukt.

Anbefalt tiltak:

Sette elvifte i yttervegg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Stige opp til hems

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

Stige opp til hems.

Rekkverk på hems har for stor avstand mellom stolpene/spilene, 17 cm. Kravet er at det ikke skal være mer enn 10 cm.

Årsak / Konsekvens:

Fare for liv og helse

Anbefalt tiltak:

Gjøre om rekkverket iht. krav

Ildsteder og skorsteiner

Beskrivelse

Ildsted i stua.

Vurdering / Avvik

Skorsteiner inne i huset

Skorstein er blendet med naturstein. Noe sprikker rundt noen av steinene.

Årsak / Konsekvens:

Kan falle ned og skade personer.

Anbefalt tiltak:

Sjekke om disse sitter ordentlig fast og evt. feste disse på nytt.

Feieluke

Ikke brannhemmende plate utfor feieluken.

Årsak / Konsekvens:

Kan forårsake skade

Anbefalt tiltak:

Montere brannherdende plate fremfor feieluke

Rom for varig opphold

Vurdering / Avvik

Rømningsvei: Ok

Dagslysflate: Ok

Takhøyde

Etter at klikklaminat ble lagt er det et areal under deler av hemsen som ikke tilfredsstiller kravet til takhøyde for beregning av BRA. (ca.4 m2) takhøyde 188,5.

Rekkverk hems.

For stor avstand mellom rekkverkstolpene, 17 cm hvor kravet er maks 10 cm.

Årsak / Konsekvens:

Fare for liv og helse.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler avstander iht. krav.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse

Hems med gulvflate på 5 m². Takhøyde mellom 0,78- 1,16 m

Et soverom mangler ventil

Et av soverommene har ikke annen ventilering enn ved åpning av vindu.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luft.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler montering av ventil gjennom yttervegg

Frittstående byggverk Redskapsbod

Beskrivelse

Redskapsbod oppført i maskinlaftet 30 mm plank. Yttertak er tekket med stålplater.

Utelys men ikke

innlagt strøm.

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Noe misfarging på nedre del av boddør pga. vannsprut. Årsaken er manglende takrenne.

Årsak / Konsekvens:

Reduserer levetiden.

Anbefalt tiltak:

Montere takrenne.

Frittstående byggverk Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i bindingsverk. Inneholder vedskøt og utedo. Pilarer av betong og tre.

Noen skjevheter i fundamenteringen. Ytterkledning av trebord og tak tekket med stålplater. Det går en flombekk under bygningen. Rekkverk på inngangsparti er mangelfull og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde.

Innlagt strøm.

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Noe skjevheter i fundamentering og deler av ytterkledning på bakbakveggen er ikke malt.

Årsak / Konsekvens:

Ustabil fundamentering kan påføre bygningen skade.

Anbefalt tiltak:

Male veggen og sjekke stabiliteten av fundamenteringen.

Rekkverk

Rekkverk er mangelfull og høyden er ikke iht. dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Personer kan falle utafor og skade.

Anbefalt tiltak:

Evt. fullføre rekkverk og evt. forhøye det.

Innbo og løsøre

12V elektrisk anlegg med . Anleggets tilstand/kapasitet og funksjon er ikke testet.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Parabol.

Parkering

Adkomst langs sti ca. 70 m. Parkering etter avtale med eier av gården. Ca.400 m til fergeleiet.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

9517380

Radonmåling

Ikke utført radonmålinger. Bygningen er fundamentert med pilarer

Energi

Oppvarming

Vedovn samt elektrisk oppvarming.

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 990 000

Kommunale avgifter

Kr 840

Info kommunale avgifter

I kommunale avg ligger det kun feieavgift.

Hytterrenovasjon kr. 2012,50 pr. år.

Info eiendomsskatt

Det betales ikke eiendomsskatt nå men ingen garanti for at det vil komme.

Formuesverdi sekundær

Kr 36 588

Formuesverdi sekundær år

2022

Velforening

Velforeningen er frivillig, Avbildet naust blir ofte benyttet av alle hytteeierne men det er ikke noe fast velavgift. Ikke noe eierandel i dette men drives via dugnad.

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 14, bruksnummer 1, festenummer 4 i Vefsn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

29.12.1980 - Dokumentnr: 8772 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 30 år
FORLENGELSE: 80 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Adkomst langs sti ca. 70 m.

Vannpost ute på altanen med vask og avløp direkte på bakken. Vann fra borebrønn.

Sommervann.

Vann hentes i brønnhuset på vinteren.

Avløpsrør fra dusj, vaskeservant og kjøkkenvask ført direkte gjennom gulv mot bakkenivå.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

30 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 200 000,00))

49 140,- (Omkostninger totalt)

1 249 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 49 140

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4.900,- og oppgjørshonorar kr 5.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 240,-. Utleggene omfatter utlegg for grunnbok. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16

8656 Mosjøen
Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato
24.06.2025



Eiendommen ligger flott til med utsikt utover havet.



Vannpost og vask ute på altanen



Koselig hytte med bl.a to soverom og hems



Stua er romslig og har plass til både sofa og godstoler



Vedovn er godt å ha på kjølige dager



Trapp opp til hems fra stua



Videre inn til kjøkkenet



Godt med skap og benk plass. Kjøkkenvask med vannkanne.



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 2



Bad i tilknytning soverom 2



Dusj og vaskeservant med vann fra vannkanne.



Garderoberom hvor du kan henge opp yttertøy



Toalett av typen Separett. Montert brukt i 2018



Yttergang



Fra stua er det utgang til terrassen



Vannpost og vask ute på altanen



Her kan du sitte under tak på altanen og nyte flott utsikt



Området består av gårdsbruk og fritidseiendommer.



Utsikt mot Vefsnfjorden og området rundt



Utsikt fra terrassen



Terrassen



Trapp ned til plattingen



Nyt utsikten fra hele terrassen



Mange fine plasser å sitte på rundt hytta



Fasadebilde



Vedskøt og utedo



Utedo



Fasade



Fasade



Vann hentes i brønnhuset på vinteren. (Den nærmeste bygningen)



Når tjelden er kommet vet vi at sommeren er like rundt hjørnet



Deilig å bade i sjøen en varm sommerdag



Inne i brygga



Kjøkkenkrok, stoler og bord



Naustrekke, den nærmeste blir brukt til hyggelige arrangementer for bygdas beboere og hyttefolk



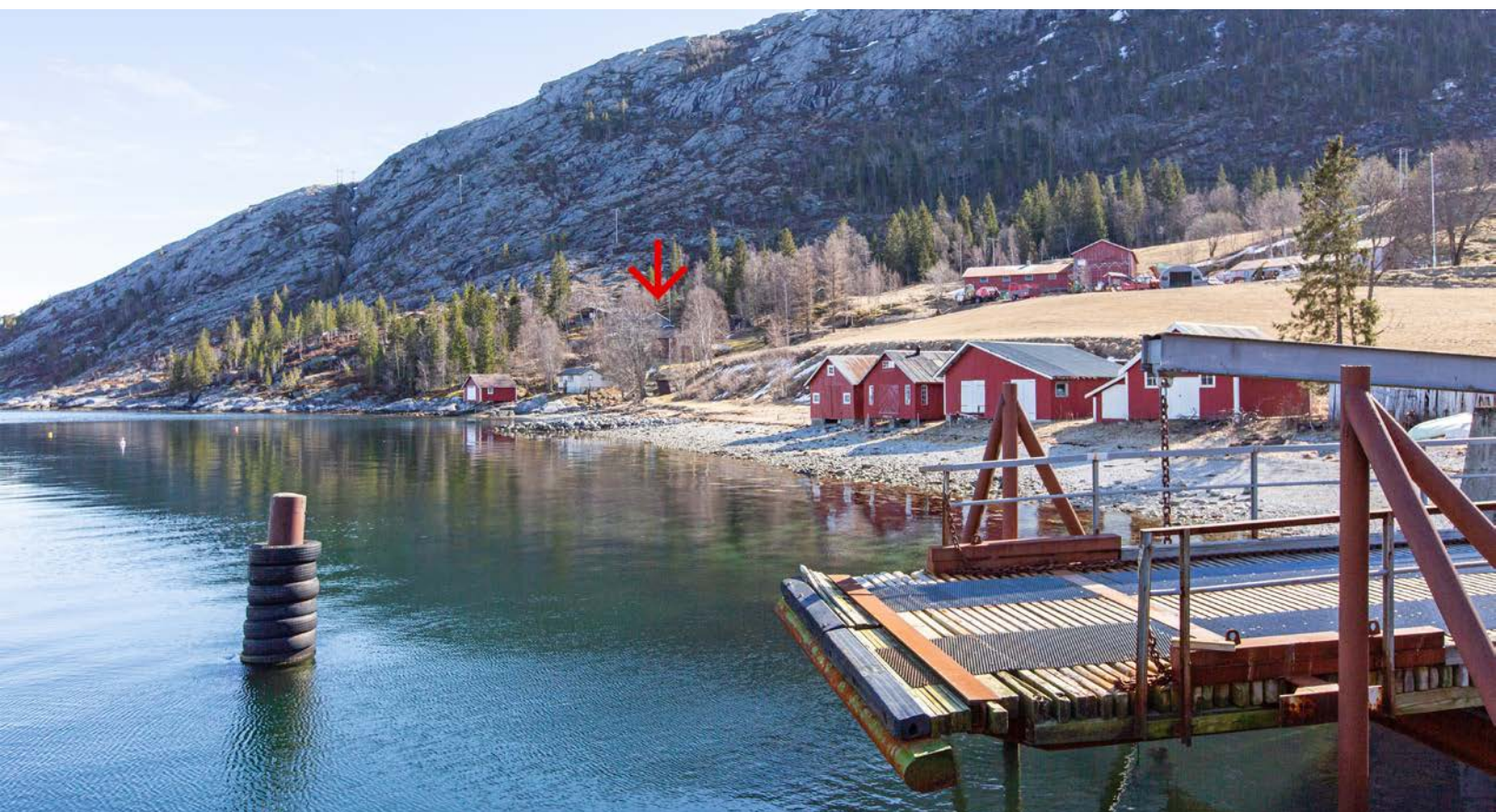
Fergeleiet



Brygga ved siden av fergeleiet med gjestebrygge for legge til båt



Her kan du legge båten når du kommer på besøk



Ca. 400 meter til hytta fra fergekai



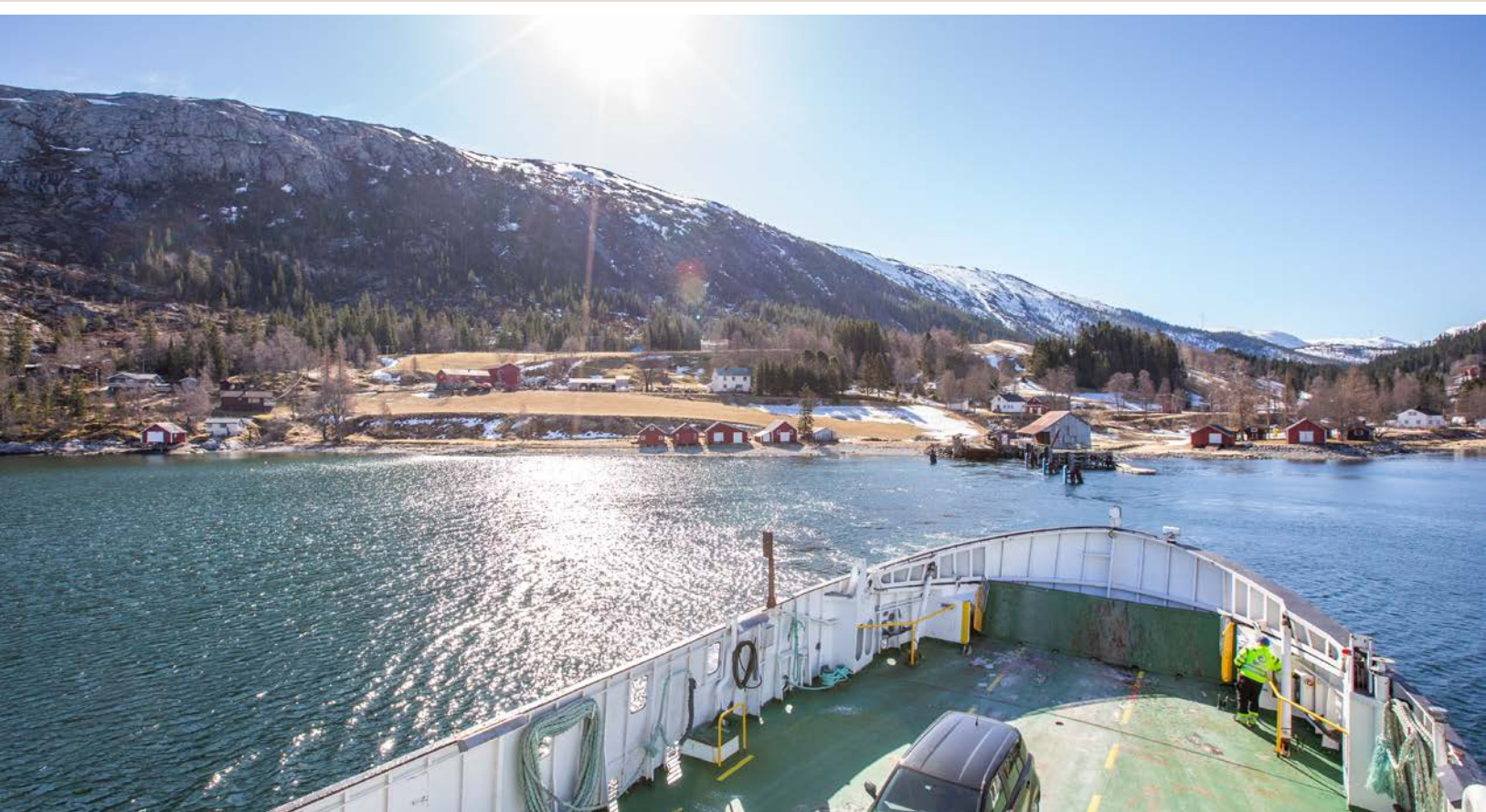
Ferjesambandet Mosjøen–Hundåla–Dagsvik trafikkerer Vefsnfjorden på Helgeland som del av fylkesvei 7272. Sambandet betjener ferjekaiene Mosjøen, Vikdalen, Hundåla og Sørnes i Vefsn kommune.



Ved fergekai er det utplassert avfallsdunker som det ordinære husholdningsavfallet kan sorteres og leveres i.



Hytta sett fra fjorden



Da tar vi ferga og drar til byen igjen. Vi ønsker deg velkommen tilbake til en hyggelig visning



Utsikt 2.jpg



Utsikt.jpg



3.jpg



Badeplass.jpg



Solnedgang.jpg



Fasade

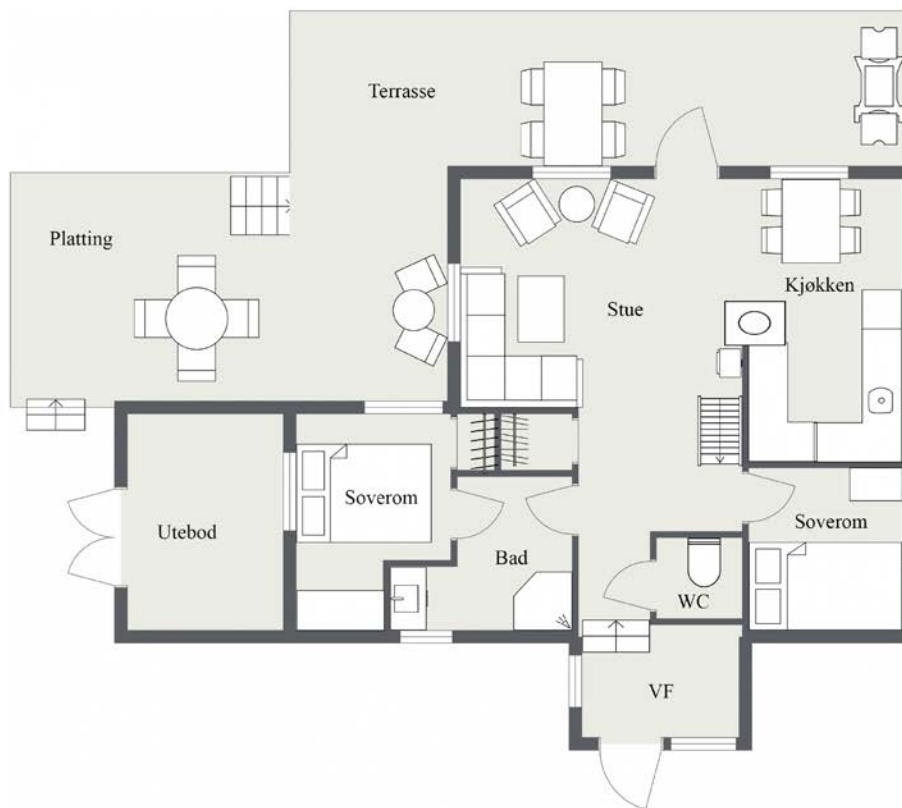


Vinter i Vikdalen



St.Hans feiring i fjæra.jpg

1.etg. 2D Plantegning



1.etg. 3D Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr: 14 Bnr: 1 Fnr: 4



Bygningssakkyndig

Arnt Fagerli

Rapport kode: 950096

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024



Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trofors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid;eller
- Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
- Det er behov for tiltak;eller
- Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse;eller
- Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader;eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet;eller
- Det er fare for liv og helse;eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt



Bygningssakkyndig - Arnt Fagerli

Bygningsansvarlig

Takstfirma Arnt Fagerli har erfaring innen bygg og anlegg siden 1978. Har drevet med taksering siden 2005.

Innehar autorisasjon for verditakst av bolig, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig, landbruk og maskiner.

Faglig utdanning: Ingeniør og bedriftsøkonom.

Medlem av Norsk Takst



Premisser og forutsetninger

Premisser

Areal er målt iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger av 2015.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra festekontrakten

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved evt. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Ingen våtrom.

Markedsverdien er en forsiktig anslått verdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Undertegnede har ikke EI. kompetanse og setter dermed ikke TG.



Oppsummering av bygningens tilstand

Hytte

TG 0
3 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

TG 1
28 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning



Kjøkken

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder

Andre rom (eksklusive spesialrom)

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 2 16 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
- Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
- Tilleggs punkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Yttertak

- Snøfangere

Bad

- Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)

- Ventilasjon

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

- Skorsteiner inne i huset
- Feiелuke

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Rom for varig opphold

Rekkverk hems.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Et soverom mangler ventil

Frittstående byggverk - Redskapsbod

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Frittstående byggverk - Uthus

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Rekkverk

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Hytte oppført i 1980 med tilbygg oppført i 2006. Generelt bra vedlikeholdt. Rekkverk på balkong og hems ikke iht. dagens krav. Foreligger ikke vannprøver fra brønnvann og ingen utslipstillatelse av gråvann. Tegninger ikke samsvar med bygningen. Stabiliteten på fundamenteringen av uthuset anbefales sjekket nærmere. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter. Opplyses at det har stått varme på i hytta i alle år.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Elsa Steinrud

Rekvirert dato: 27.08.2023

Besiktigelse

Til stede: Tore Svartvatn
Elsa Steinrud
Arnt Fagerli

Besiktigelsesdato: 05.09.2023

Matrikelopplysninger

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr
1824	14	1	4

Adresse: Vikdalsvegen 6, 8666 Mosjøen

Kommune: Vefsn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Elsa Steinrud

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter		Kommentar
Tegninger	22.08.1980	Vedlagt
Festekontrakt framlagt		
Egenerklæring	07.09.2023	Vedlagt
Matrikkelbrev framlagt	12.09.2023	Vedlagt
Utskrift av grunnbok	23.04.2024	Vedlagt

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	501,7
Type tomt:	Festet
Areal innhentet fra:	Målebrev

Tomtebeskrivelse

Skrånende naturtomt med fjellgrunn.

Adkomst

Adkomst langs sti ca. 70 m. Parkering etter avtale med eier av gården.
Ca.400 m til fergeleiet



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1980	2006	Oppført tilbygg
	2018	Delvis nytt taktekke.



Redskapsbod

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1980		



Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Uthus

Byggeår

1980





Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	55	55	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Stue/ kjøkken, gang, toalett, to ganger, to soverom og bad.	

Redskapsbod

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje.	5		5

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje.		To boder.

Uthus

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje.	9		9

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje.		Vedskøt og utedo.

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Hytte	55	55	0
Redskapsbod	5	0	5
Uthus	9	0	9
Sum:	69	55	14

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Kommentarer til arealopplysninger

Hytta har et areal på 4 m² som har en takhøyde på 188,5 cm. Dette er under minstekravet for beregningen av BRA, som er 190 cm

Arealet ligger under deler av hemsene og takhøyden ble redusert etter at klikklaminat ble lagt på tregulvet.

Dette gulvarealet kommer i tillegg til oppgitt BRA:



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	55	14		46
Sum BRA:	69			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, toalett, to ganger, og bad.	Redskapsbod og uthus		Balkong og terrasse.

Redskapsbod

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		5		
Sum BRA:	5			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Bod		

Bygning 3

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Sum BRA:	0			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
--------	-------	-------	-------	-----

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Uthus

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		9		
Sum BRA:	9			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Vedskøt og utedo		



Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Privat vannanlegg

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Pilarer på fjell og skrånende terreng.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann fra borebrønn sammen med 2 naboer. Sommervann. Vann med tappekran på altanen. På vinteren hentes vann fra brønnhus ca. 35 m fra hytta. Det er ingen skriftlig avtale på vannanlegget. Strømforbruket deles på tre. Evt. utgifter deles på alle tre. Ny brønnpumpe ble byttet i 2020.

Ingen dokumentasjon på vannkvalitet. Opplyses at ved tørre perioder tar man hensyn til vannforbruket pga. det til tider kan være liten tilsig av vann i brønnen.

Årsak / Konsekvens:

Fare for liv og helse

Anbefalt tiltak:

Anbefaler å ta vannprøver.

TG 2

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Gråvann blir ført gjennom gulv og direkte på bakken. Ikke godkjent avløpssystem.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke godkjent og kan føre til forurensning.

Anbefalt tiltak:

Søke om utslippstillatelse.



Bilder



Vask og vannkrane på altanen.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med pillarer.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Fjellgrunn

TG 1

Fundamenter

Fundamentert med pillarer av betong og impregnerte sviller.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bilder



Fundamenter



Fundamenter



Fundamenter.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Bygningen fundamentert med pillarer på antatt fjell. Ingen drenering.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger av tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Bindingsverk fra 1980 utført med 10 cm. isolasjon. Tilbygg fra 2006 har 15 cm. isolasjon. Yttergang har ikke isolering i tak og gulv.

TG 1

Kledning

Ytterkledning av trebord. Yttervegger på tilbygg har impregnert kledning. Hele bygningen malt utvendig i 2018.

Bilder



Fasader



Fasader



Fasader



Fasader

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Fasader



Fasader

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår og 2006.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Koblede vinduer fra byggeår. Noen med pakning og noen uten. Vindu på et av soverommene har avflasket maling.

Årsak / Konsekvens:

Vindu med dårlig maling vil forårsake kortere levetid av vinduet.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler å demontere det koblede vinduet på soverommet og undersøke det nærmere, evt. male eller bytte.

TG 1

Ytterdører

Dør til altan er en malt trefyllingsdør med utvendig trepanel. Hoveddør er en fyllingsdør med malte plater.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.

Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bilder



Vindu



Vindu i et av soverommene har dugg og avflasket maling.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Ytterdør ut til altan.



Ytterdør ut til altan. (Innvendig)



Hovedytterdør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er veranda og terrasser på tilsammen 48 m². Utført i trykkimpregnert trevirke. Dekker fra 2006, 2018 og overbygg på deler av altan oppført i 1990.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Høyde på rekkverk er mellom 0,66 m og 0,79 m som ikke er iht. dagens krav som er 1,0 m. Noe misfarging på dekke.

Årsak / Konsekvens:

Personer kan falle ut av verandaen og skade seg.

Anbefalt tiltak:

Forhøye rekkverket. Overflatebehandle dekket.

TG 2

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Trapp mellom terrasse og veranda mangler rekkverk på den ene siden. Rekkverk ikke iht. til dagens krav. Misfarging av dekke.

Årsak / Konsekvens:

Personer kan falle og skade seg.

Anbefalt tiltak:

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



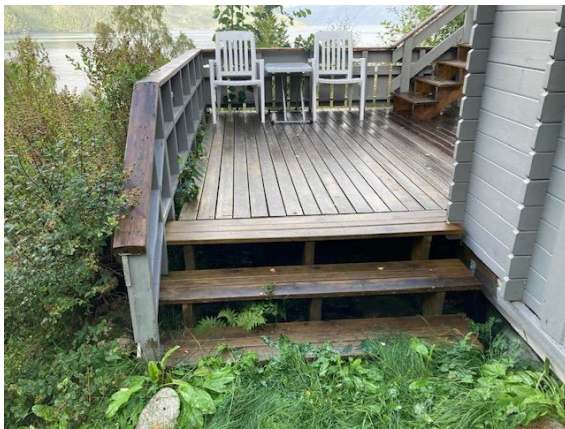
Forhøye rekkverket. Overflate behandle dekket.

Levetider

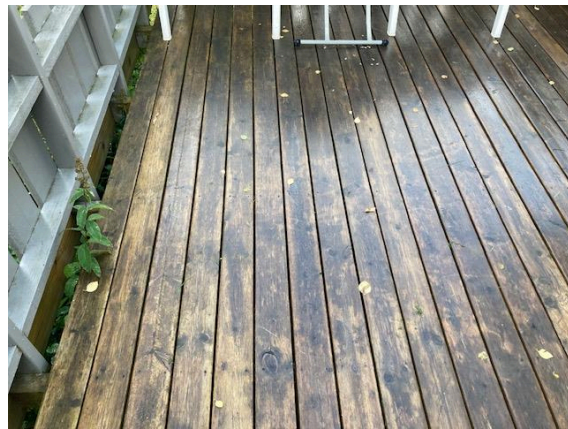
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Bilder



Terrasse



Terrassedekke



Trapp mangler rekkverk på den ene siden.



Verandaer.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Veranda



Veranda

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Tresperretak. Innvendig skråtak. Ikke tilgang til kvistrom.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Tilgang til kvistrom over altan via luke i tak. Ventilert i begge røstveggene. Ellers ingen tilgang til kvistrom.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bilder



Ventiler i røstveggene



Ventiler i røstveggene. Avtrekk fra toalett.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Luke over altan.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertak tekket med stålplater. Taket er inspisert fra bakkenivå.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Opplyst at det ble lagt ny treto i 2001. Registrert noe rust på nedre ende av noen stålplater. Stålplater fra 2006 og 2018.

TG 0

Utstyr på tak

Takstige montert i september i 2023.

TG 0

Skorsteiner over tak

Skorstein har helbeslag av stål. Beslag montert i 2018.

TG 2

Snøfangere

Taket har ikke snøfangere.

Årsak / Konsekvens:

Personer kan skade seg ved evt. snøras fra taket..

Anbefalt tiltak:

Montere snøfangere spesielt der hvor personer ferdes og oppholder seg.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Levetider

Normal levetid for stålplater 20-30 år.

Bilder



Ny takstige. Helbeslag på pipe.



Noe rust i nedre kant på ståltaket. Mangler snøfangere.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av stål .

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp i stål og er fra 2006 og 2018.

TG 1

Beslag

Stålbeslag fra 2006 og 20018.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.



Bilder



Ståltakrenner



Nedløp av stål.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad ikke utført som våtrom.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Belegg

TG 1

Overflater - Vegger

Malt trepanel.

TG 1

Overflater - Himling

Malt trepanel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ingen sluk

Avløp og vannrør

Avløp av plastrør ført direkte gjennom gulv på bakken

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



TG 2

Ventilasjon

Ingen annen ventilasjon en åpning av vindu.

Årsak / Konsekvens:

kan medføre fuktskader

Anbefalt tiltak:

Elektrisk vifte anbefales montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusjkabinett og vaskeservant, med benkskap.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Ikke bygd som våtrom.

Levetider

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.

Normal levetid for badeamatur 15 – 25 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Normal levetid for PEH 25 – 75 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.



Bilder



Vaskeservant



Vaskeservant.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalett av typen Separet

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Vinylbelegg

TG 1

Overflater - Vegger

Malte trepanel

TG 1

Overflater - Himling

Malt trepanel

TG 2

Ventilasjon

Ingen annen lufting enn fra toalettet som er ført ut gjennom yttervegg via gang.

Årsak / Konsekvens:

Kan medføre lukt.

Anbefalt tiltak:



Sette elvifte i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Toalett av typen Separett. Montert brukt i 2018.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Bilder



Separett toalett



Separett toalett.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i hovedsak av malt trepanel fra byggeår.

Vurdering / Avvik

Trepanel og malt trepanel på vegger og tak. Klikklaminat, belegg, og malte og lakkerte trebord på gulv.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bilder



Innvendige overflater



Malte trebord.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Trepanel i yttergang



Skrå himling. Malt trepanel.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Soverom



Soverom

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Overflater



Overflater

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med malte fronter fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Klikklamiat

TG 1

Overflater - Vegger

Malt trepanel

TG 1

Overflater - Himling

Malt trepanel. Tidligere fuktmerker ved pipa er pusset og reparert. Årsak skade på piphatt. Ny piphatt montert i 2018.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp av plast. Vannrør av typen armert vannslange

TG 1

Avtrekk

Elvifte på vegg over komfyr.



TG 1

Innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Malte sponfronter.

Levetider

Normal levetid for gummislange til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for armatur med seteventil 10 – 25 år.

Normal levetid for kjøkkenarmatur 10- 25 år.

Bilder



Kjøkken



Kjøkken

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Sjekket for evt. avvik på stua/kjøkkenet og i et av soverommene.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Målt maks avvik på gulv kjøkken/stua på 2 mm. og et av soverommene, 2 mm.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Stige opp til hems.

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

Stige opp til hems.

TG 2

Rekkverk på hems har for stor avstand mellom stolpene/spilene, 17 cm. Kravet er at det ikke skal være mer enn 10 cm.

Årsak / Konsekvens:

Fare for liv og helse

Anbefalt tiltak:

Gjøre om rekkverket iht. krav.

Bilder



Stige opp til hems.



For stor avstand mellom rekkverkstolpene på hems.



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildsted i stua.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Ildsted for fast brensel montert ny i 2018.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Skorstein er blendet med naturstein. Noe sprikker rundt noen av steinene.

Årsak / Konsekvens:

Kan falle ned og skade personer.

Anbefalt tiltak:

Sjekke om disse sitter ordentlig fast og evt. feste disse på nytt.

TG 2

Feieluke

Ikke brannhemmende plate utafor feieluken.

Årsak / Konsekvens:

Kan forårsake skade

Anbefalt tiltak:

Montere brannherdende plate fremfor feieluke

Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

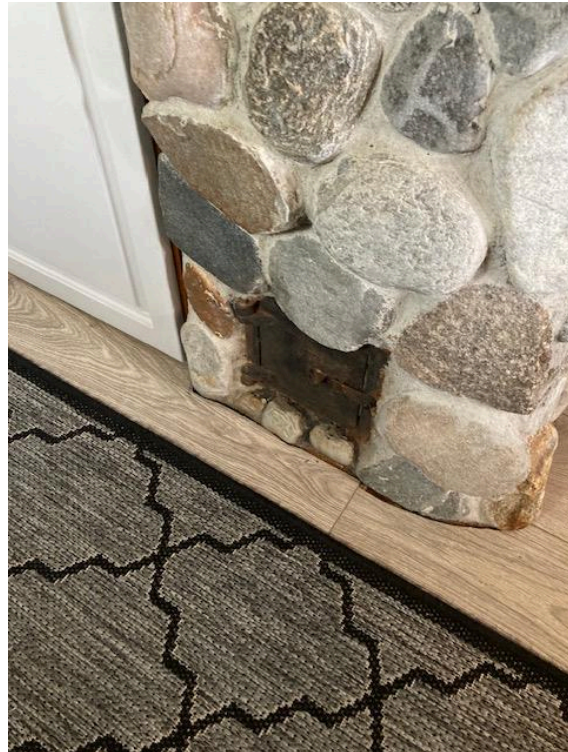
Telefon: 94814000



Bilder



Peisovn fra 2018



Feieluke

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Sprikk rundt noen steiner.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Ok

Dagslysflate

Ok

Takhøyde

Etter at klikklaminat ble lagt er det et areal under deler av hemsene som ikke tilfredsstiller kravet til takhøyde for beregning av BRA. (ca. 4 m²) takhøyde 188,5.

TG 2

Rekkverk hems.

For stor avstand mellom rekkverkstolpene, 17 cm hvor kravet er maks 10 cm.

Årsak / Konsekvens:

Fare for liv og helse.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler avstander iht. krav.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Ikke utført radonmålinger. Bygningen er fundamentert med pilarer.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Ikke utsatt for skred eller flom.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Hems med gulvflate på 5 m2. Takhøyde mellom 0,78- 1,16 m

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Malte trebord.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt trepanel

TG 1

Overflater - Himling

Malt trepanel.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ventil i yttervegg på stua og i et av soverommene.

TG 2

Et soverom mangler ventil

Et av soverommene har ikke annen ventilering enn ved åpning av vindu.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luft.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler montering av ventil gjennom yttervegg.



Bilder



Hems

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannpost ute på altanen med vask og avløp direkte på bakken. Vann fra borebrønn. Sommervann.
Vann hentes i brønnhuset på vinteren.

Vurdering / Avvik

Vannrør (stoppekran)

Stoppekran i brønnhus og kran på vask på altanen.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør fra dusj, vaskeservant og kjøkkenvask ført direkte gjennom gulv mot bakkenivå.

Varmtvannsbereder

Ingen

Innvendige vannrør.

Armert plastslange fra vannkanne og til blandebatteri både på kjøkken og bad.
Elektrisk pumpe fra vannkannene.

Toalett.

Separert toalett monter brukt i 2018.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

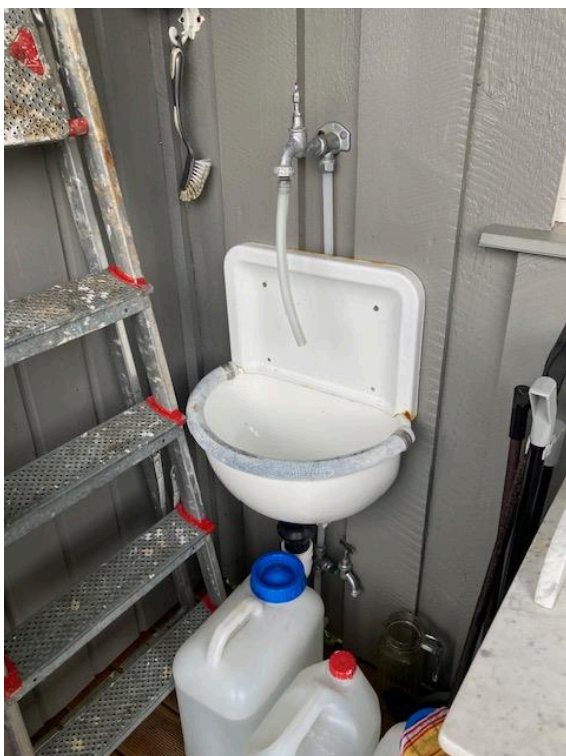
Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bilder



Vannpost og vask ute på altanen



Toalett

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Dusj med vannkanne.



Kjøkkenvask med vannkanne.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Vaskeservant med vann fra vannkanne.

Frittstående byggverk Redskapsbod

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Redskapsbod oppført i maskinlaftet 30 mm plank. Yttertak er tekket med stålplater. Utelys men ikke innlagt strøm.

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Noe misfarging på nedre del av boddør pga. vannsprut. Årsaken er manglende takrenne.

Årsak / Konsekvens:

Reduserer levetiden.

Anbefalt tiltak:

Montere takrenne.



Bilder



Fasader



Fasader

Frittstående byggverk Uthus

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Uthus oppført i bindingsverk. Inneholder vedskøt og utedo. Pilarer av betong og tre. Noen skjevheter i fundamenteringen. Ytterkledning av trebord og tak tekket med stålplater. Det går en flombekk under bygningen. Rekkverk på inngangsparti er mangelfull og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde. Innlagt strøm.

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Noe skjevheter i fundamentering og deler av ytterkledning på bakbakveggen er ikke malt.

Årsak / Konsekvens:

Ustabil fundamentering kan påføre bygningen skade.

Anbefalt tiltak:

Male veggen og sjekke stabiliteten av fundamenteringen.

TG 2

Rekkverk

Rekkverk er mangelfull og høyden er ikke iht. dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Personer kan falle utover og skade.

Anbefalt tiltak:

Evt. fullføre rekkverk og evt. forhøye det.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bilder



Fasade



Fasade ytterkledning.



Skjevheter i fundamenteringen.



Mangelfullt rekkverk.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Fasade

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1992	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2022	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2022	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ingen kabler
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Anlegget ser ut til å være ok.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

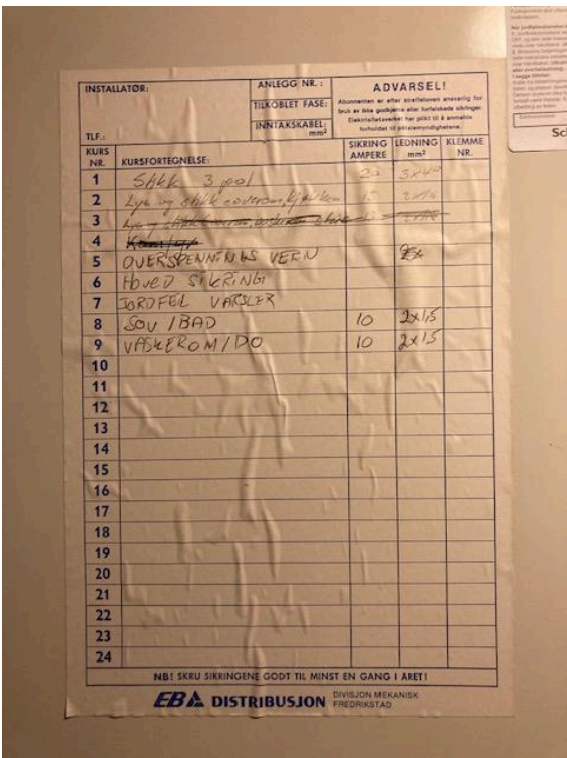
Bygningsansvarlig: Arnt Fagerli
Foretaksnr.: 976609506
Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors
E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no
Telefon: 94814000



Bilder



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Ok.

Bilder





Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon				
Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Hytte	2 401 416,-	607 522,-	0,-	1 793 894,-
Redskapsbod	64 457,-	18 499,-	0,-	45 958,-
Uthus	96 595,-	40 522,-	0,-	56 073,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	100 000,-			100 000,-
Sum	2 662 468,-	666 543,-	0,-	1 995 925,-

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova:

"Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Hytte

Bygningen samsvarer ikke med godkjente tegninger.



Festetomt

Festeopplysninger

Bortfesters navn	Stig Vikdal
Festers navn	Elsa Marie Steinrud.
Årlig oppjustert festeavgift	500
Festetidens utløpsår	2060

Fradrag for festetomt

Vurdering / forklaring

Markedsverdi for tilsvarende tomt uten festeavtale (Selveiertomt) vurderes til kr.: 100 000

Det blir derfor gjort fradrag for den årlig fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen.

Per i dag beregnes fradraget med 25 ganger årlig oppjustert festeavgift. Dette er det samme grunnlaget som ved beregning av innløsningssum av festetomt iht. Tomtefesteloven §37.

Beregning av fradrag

Årlig oppjustert festeavgift		Faktor	
500	x	25	
Fradraget for årlig oppjustert festeavgift utgjør kr.:			= 12 500

Beregning av markedsverdi

Markedsverdi for tilsvarende tomt uten feste:	=	100 000
Fradraget for årlig oppjustert festeavgift:	=	12 500
Sum markedsverdi med fradrag for feste	=	87 500

Kommentarer til festetomt

Eiendommen har gjerdeplikt.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Sammenlignbare salg:

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

Det er ingen relevante eiendommer i Eiendomsverdibasen.

Eiendommen ligger flott til med utsikt utover havet.

Vikdalsvegen 6

8666 Mosjøen

Gnr.: 14 Bnr.: 1 Fnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 05.09.2023

Utskrift: 23.04.2024

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Områdebeskrivelse

Området består av gårdsbruk og fritidseiendommer.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Mosjøen	0,0 km	20 min. fergetid. Kommunesenteret

Reguleringsmessige forhold

Regulert til LNF.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Antall soverom
Vikdalsvegen 20, 8666 Mosjøen	m2	27.07.2017	400 000,-	0,-		0 stk
Vikdalsvegen 15, 8666 Mosjøen	0 m2	10.02.2011	300 000,-	0,-	1977	3 stk
Vikdalsvegen 47, 8666 Mosjøen	0 m2	10.11.2011	300 000,-	0,-		0 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 200 000,-

Signatur

Signatur

Trofors - 23.04.2024

Sted - Dato

ARNT FAGERLI

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240020	

Selger 1 navn
Elsa Marie Steinrud

Gateadresse	
Vikdalsvegen 6	

Poststed	Postnr
MOSJØEN	8666

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: 1801240020

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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1801240020

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Viser til takst og egenerklæring

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



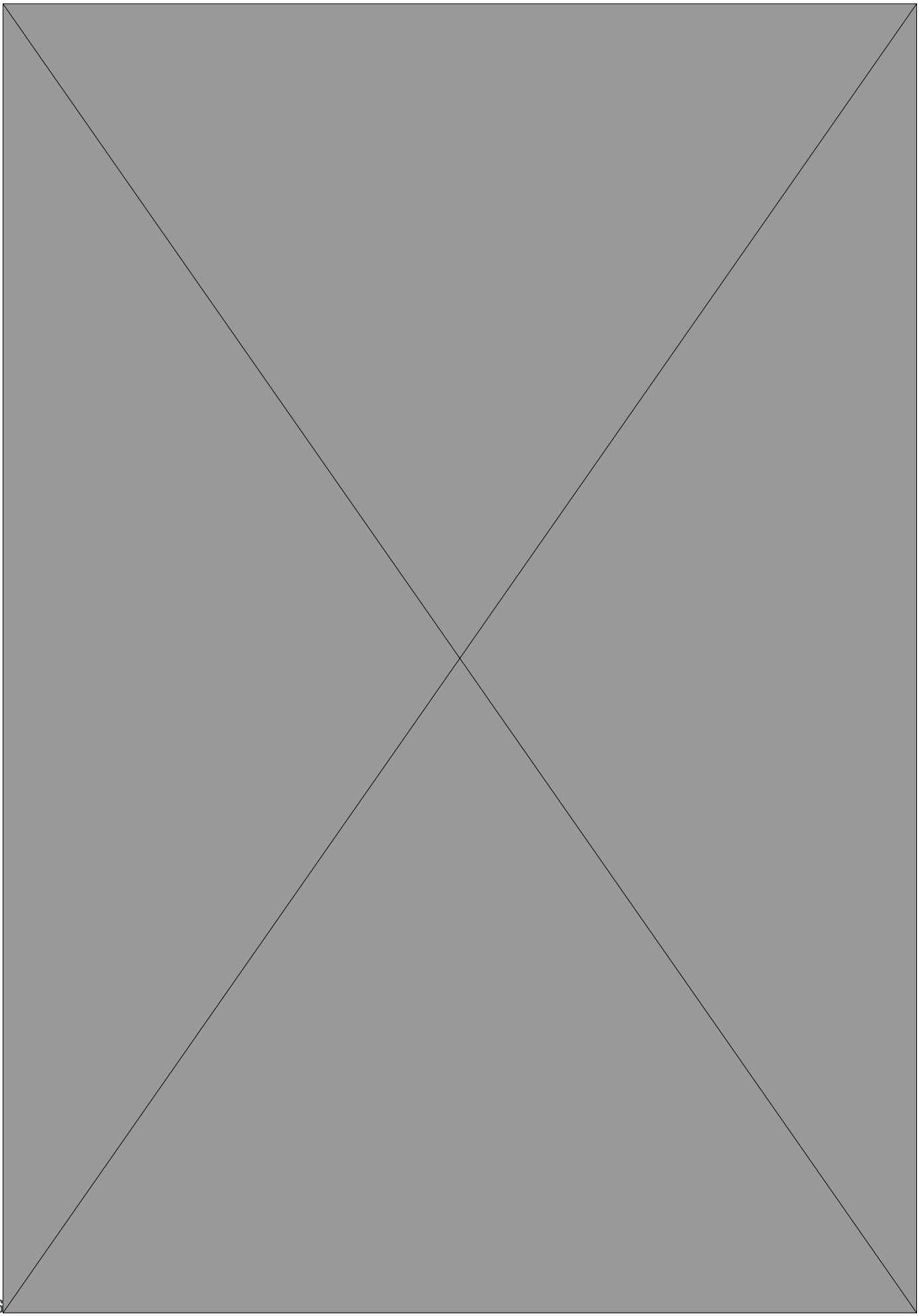
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

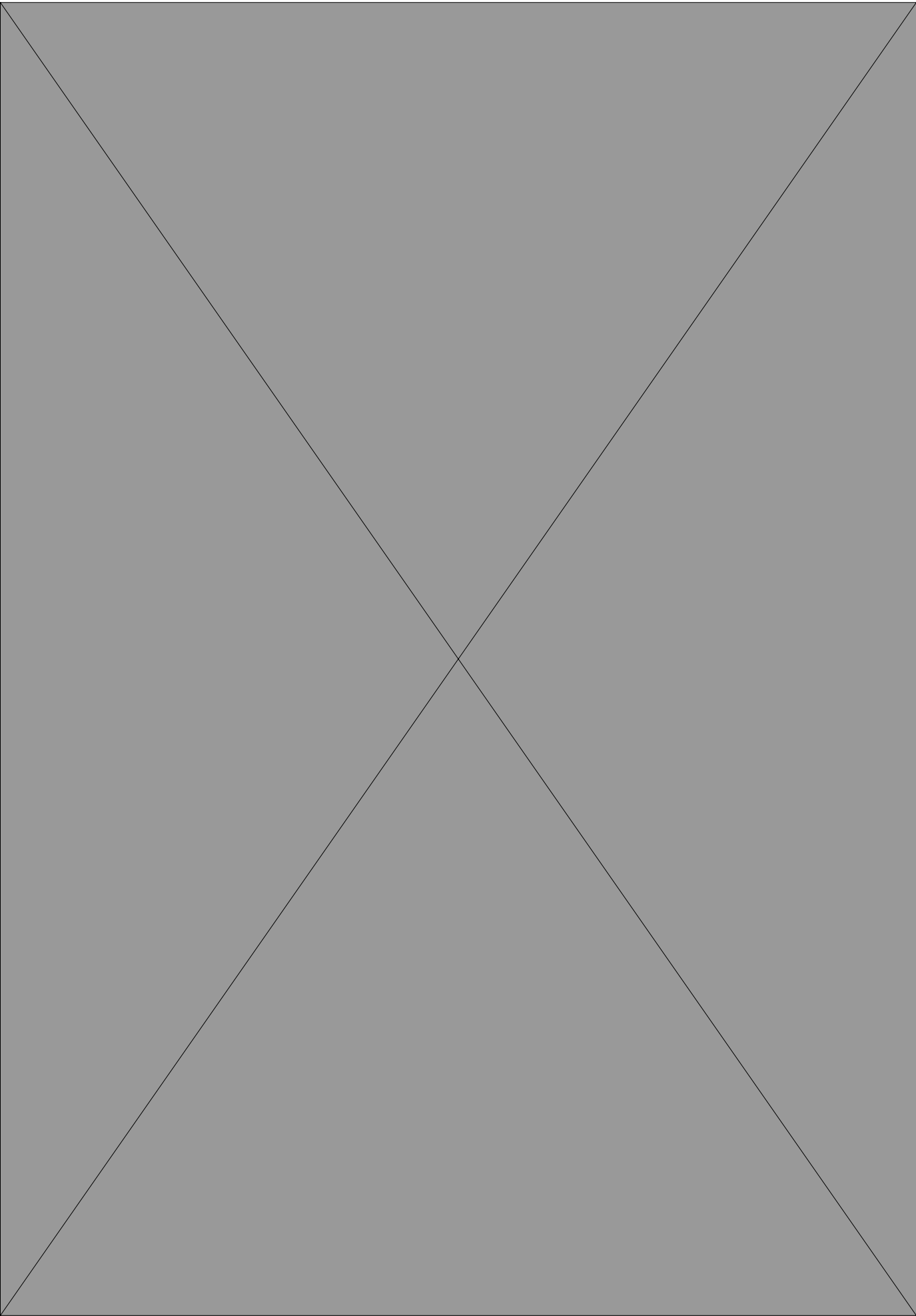
Document reference: 1801240020

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elsa Marie Steinrud	0823446940779938465cd c0b3a168792c27dac71	24.04.2024 10:25:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240020

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







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vikdalsvegen 6
8666 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

Oppdragsnummer: 1801240020

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

24.06.2025

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre