

aktiv.



Parkvegen 19A og 19B, 8640 HEMNESBERGET

Stor enebolig med fantastisk utsikt - sentral beliggenhet på Hemnesberget!



Eiendomsmegler MNEF

Amanda Varem

Mobil 480 56 343

E-post amanda.varem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 600 000,-
Omkostn.:	Kr 91 390,-
Total ink omk.:	Kr 3 691 390,-
Selger:	Mariann Dokmo
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1946
BRA-i/BRA Total	291/339 kvm
Tomtstr.:	563.2 kvm
Soverom:	1
Gnr./bnr.	Gnr. 65, bnr. 212
Oppdragsnr.:	1807260033

Stor enebolig med fantastisk utsikt - sentral beliggenhet på Hemnesberget!

Ferdes du ofte i området på Hemnesberget, har du nok lagt merke til denne eiendommen som har en særdeles flott og rikt beplantet hage. En tomt med god solgang og milde vindforhold.

På eiendommen er det oppført bolig fordelt over 4 plan. Det sier seg selv at denne er svært innholdsrik med mange rom. Eier beboer selv 2.etg. med loft, og benytter seg av kjeller som har svært godt med lagringsplass.

Arealet i 1.etg. har for mange år siden vært i bruk som tannlegekontor. Arealet er senere tatt inn som en del av "enebolig m/ hybel/sokkelleil." og innredet som en leilighet som er utleid for kr 10.000,- pr mnd. Det er ikke søkt bruksendring for rom etter dagens planløsning i 1.etasje, eller for innredning av areal på loftet. Les mer om dette i punktet "ferdigattest" i salgsoppgaven.



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Om eiendommen	26
Forbrukerinformasjon	116
Budskjema	117



Arealet er stilrent og det er valgt moderne gulv og lune farger på vegger.

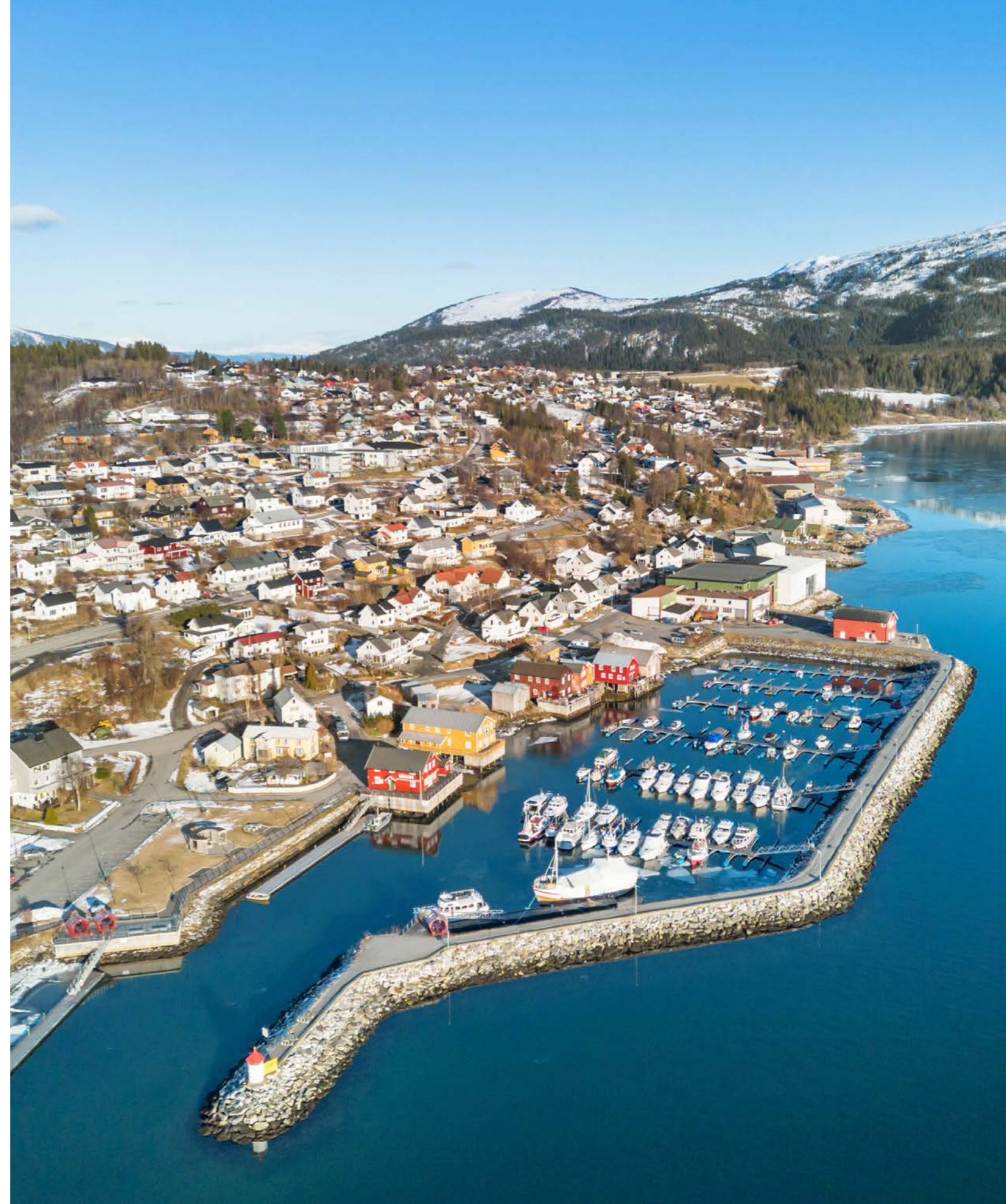


Eiendommen har en fantastisk flott utsikt!



Bo godt i vakre omgivelser

Hemnesberget har et rikt kulturliv, med to store sommerfestivaler, konserter på Jernvaren og den stemningsfulle førjulstradisjonen "Jul på Berget". Idrettslivet er aktivt, med både fotball- og håndballtilbud. Hemnes turistforening arrangerer jevnlig sosiale turer, som både gir mulighet til å bli kjent med andre og til å oppleve den vakre naturen i Hemnes kommune.



Det er ett soverom i denne etasjen - slette overflater og moderne fargevalg.

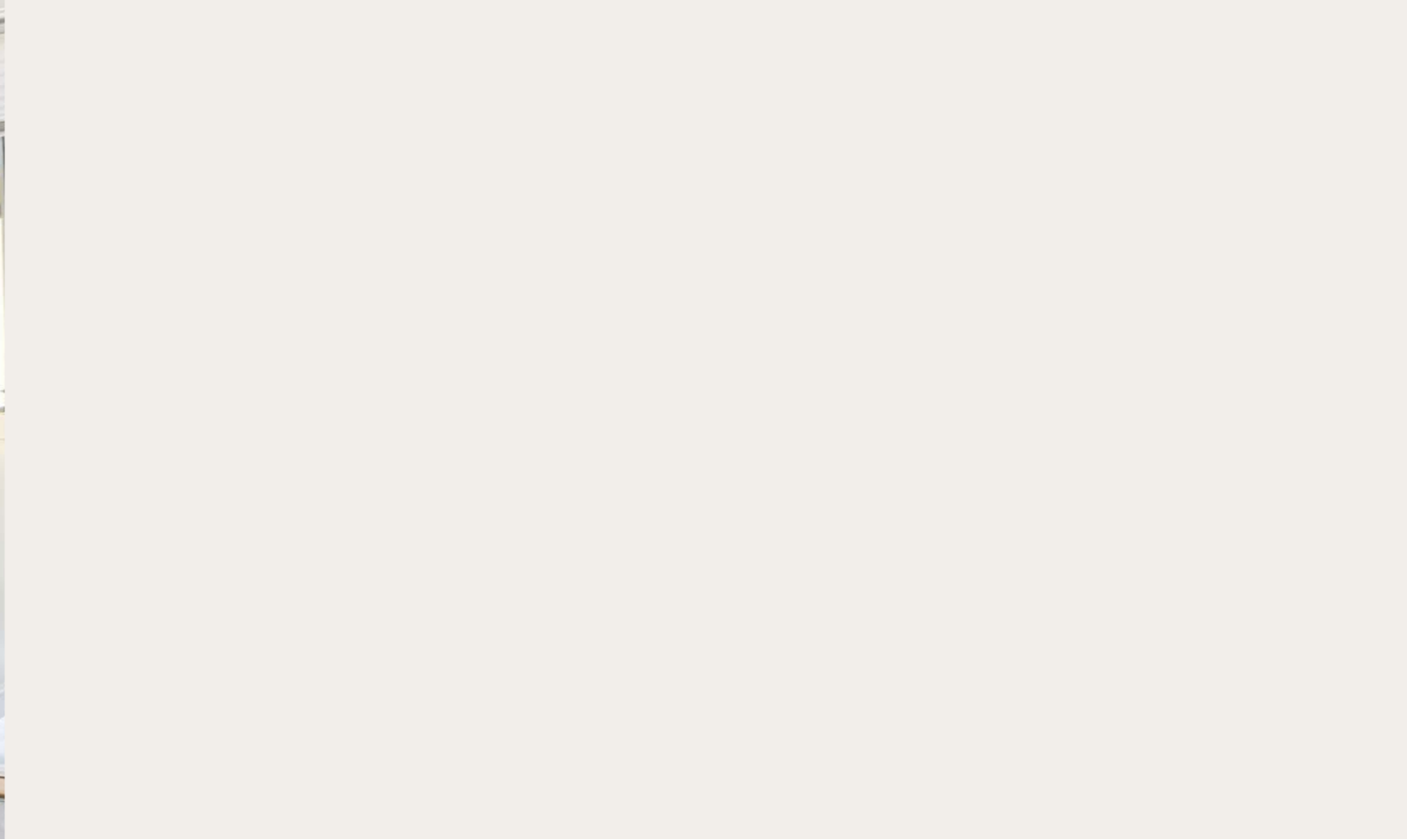






Eiendommen ligger på Hemnesberget å byr på flotte tur- og jaktmuligheter, samt et levende båtmiljø med en opparbeidet småbåthavn.





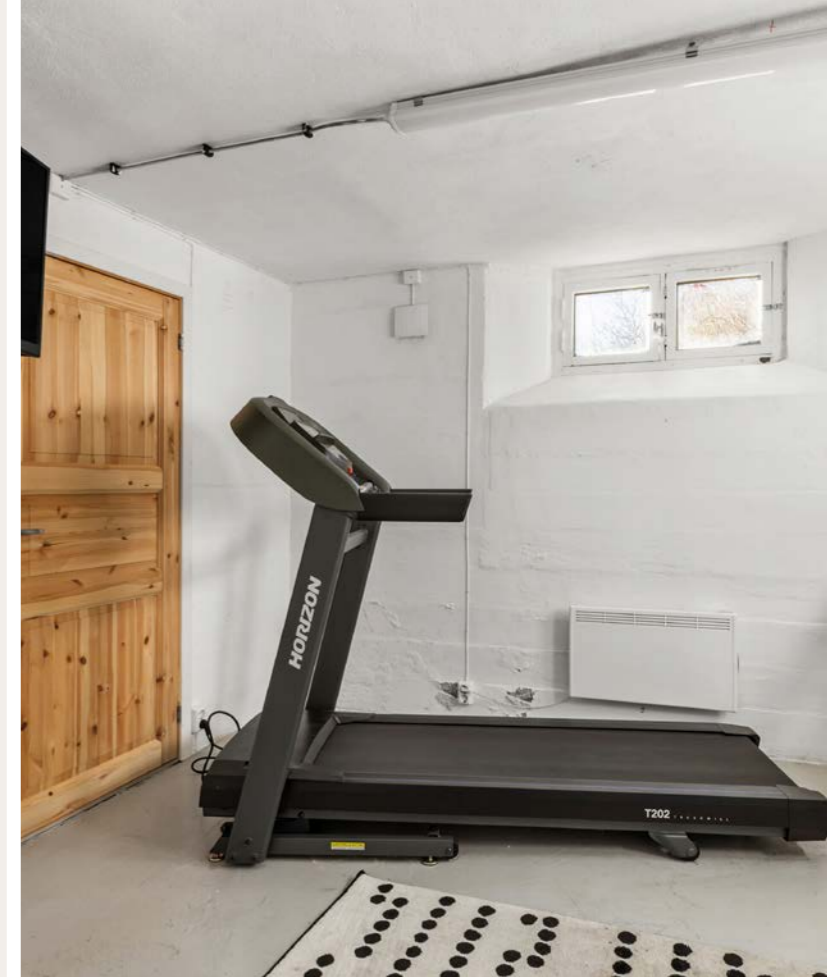



Arealet i 1.etasje.





En av bodene som er tatt i bruk som treningsrom.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i 291 km

BRA - e 48 km

BRA totalt 339 km

TBA 126 km

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i 80 km Gang med trapp, inngang kjeller, toalettrom og 7 boder.

1. etasje

BRA-i 87 km Felles entre, felles gang, trapperom, vindfang, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i 87 km Trappegang, gang, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken.

3. etasje

BRA-i 37 km Loftstue, soverom, soverom med sovealkove og trapperom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

70 km Platting på mark med trapp opp til altan.

1. etasje

23 km Altan i 1. etasje på ca 12m² og veranda/ takoverbygd inngangsparti på 11m²

2. etasje

23 km Altan i 2. etasje på ca 12m² og veranda/ takoverbygd inngangsparti på 11m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e 40 km Biloppstillingsplass.

Bod/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e 8 km

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 km Terrasse.

Ikke målbare arealer

I tillegg til arealoppsettet er det åpen lagringsplass under altaner på ca 12m² og 17m² ikke målevendig areal på loft.

Takstmanns kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at romberegningen er basert på dagens bruk ved takstmanns befaring, og gjenspeiler ikke hva som er godkjent ltt, tegninger hos kommunen. Punktet må leses i sammenheng med avsnitt "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse"

Tomtetype

Eiet

Tomt størrelse

563,2 km

Tomtebeskrivelse

Meget flott opparbeidet tomt, med innjøsrel og rikt beplantet frage.

Tomt størrelse/-areal er hentet fra matikkelskrift.

Det gjøres oppmerksom på at denne type

arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell

fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende

grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke

påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til på Hennesberget, med gangavstand til en rekke fasiliteter. Innenfor en radius på omtrent én kilometer finner du barne- og ungdomsskole, barnehage, idrettshall, fotballbane, dagligvarebutikk, koselig kafé, frisør og flere reisebutikker. Området byr også på flotte tur- og jaktmuligheter, samt et levende balmiljø med en opparbeidet smååttann.

Hennesberget har et rikt kulturiv, med to store sommerfestivaler, konserter på Jemværen og den stemningsfulle fjorjulstradisjonen 'Jul på Berget'. Idrettslivet er aktivt, med både fotball- og håndballtillbud. Hennes turistforening arrangerer jevnlig sosiale turer, som både gir mulighet til å bli kjent med andre og til å oppleve den vakre naturen i Hennes kommune.

Hennesberget ligger omtrent 40 km fra Mo i Rana sentrum, som tilbyr et bredt spekter av kultur- og rekreasjonstilbud, inkludert kjøpesenter, kafeter, restauranter, badeland, idrettshaller, helsefjerneseter og høyskole.

Utsikt mot Veten, Ramflåget, Sundsfjellet/åpene, Søhorminden, Sundsholmen og Espervikfjorden.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/vilaeiendommer

Bygningssakkyndig

Helgeand BBL v/John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggenåte

Beskrivelse ltt, tilstandsrapport.

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er

besiktiget fra bakkenivå. Siden taket

(takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å

bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en

besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av

taket kan utføres av en fagperson under

tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrener og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe

og lufteåyre. Takstige i metall. Veggene har bindingsveirkonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har stående bordkledning. Vegger mot sør og vest har ryere kledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I følge datostempel i glass er vinduernes alder varierende. Noen fra 2011, 2006, 2003, 1999, 1993 og 1988.

Bygningen har 2 malte hovedtjerdører med 2 lags glass. 2stk malte balkongdører i tre med 2 lags glass i 2. etasje. Dør i stue fra 2012. En balkongdør av tre i 1. etasje med 2 lags glass fra 1993 med innfelt kattedør. Enkel kjøledør i tre.

Garasje: Garasje fundamentert på ringmur og støpt

dekke. Vegger av stenderneik, kledt utvendig med tømmermannskledning.

Saltakonstruksjon av takstoler, kledt med pannelomede stålpater. Garasjen er ikke isolert og kledt innvendig. Vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Ytterdør av type panelt boddør. 2 stk vippeporter i tre. Det er innlagt strøm, samt ekk-løder, montert i 2023. Bygget er ikke tilstandsurdert iht Forskrift til anvendingslove og NS3600.

Bod/anneks: Anneks av type maskinloftet tynnplank. Fundamentert på pilare. Saltakonstruksjon med tm, kledt med papp.

Anneksset er isolert og kledt innvendig med mdf-plater. Enkel dør og vindu. Det er innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsurdert iht Forskrift til anvendingslove og NS3600.

Verdiktst
Kr 3 500 000

Sammenheng selgers egenerklæring

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktiskader eller vanninntrenging? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja. Har et vindu på soverommet som vanskelig lar seg gjøre å lukke igjen. Dette skal skiftes før evt salg.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Fagfært arbeid. 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2023
Firmanavn: IP elektro
Beskrivelse av arbeidet: Hadde EL kontroll av begge boenhetene og de mangler som ble påpekt er utbedret.
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja. Leier ut 198 som er i 1 etg. Er utleiedelen godkjent for utleie av

kommunen? Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige

tilleggsbygninger? Ja

Se egenerklæring og tilstandsrapport for mer

informasjon om eiendommen.

Kommentar fra megler ang. punkt 30 i

egenerklæringen: Hennes kommune er kontaktet ang. kommunens registrering av eiendommen som enebolig m. hybel/sokkelkell. Kommunen opplyser at bygg fra før 1900 kan ha mangelfull informasjon. Det er dermed usikkert om registreringen er riktig. Videre opplyser kommunen at i forhold til dagens plan- og bygningslov vil det være krav om at det søkes om en bruksendring etter pbl § 20-1 bokstav d. Punktet må leses i sammenheng med punkt "ferdigattest" i salgsoppgeven.

Innhold
Velkommen til Parkvegen 19A og 19B.

En romslig enebolig med sentral beliggenhet på Hennesberget. Boligen fremstår med to leiligheter og første etasje er i dag i sin helhet ulfleid.

Arealet i første etasje er iht. tegninger godkjent som næringslokale, men er ombygd som en leilighet og inneholder gang, to soverom, stue med utgang til balkong, kjøkken og bad/vaskerom. Ombyggingen er ikke søkt godkjent, selv om kommunen har registrert boligen som enebolig med hybel/sokkelleilighet.

Andre etasje har egen gang med oppbevaringsplass for sko og yttertøy. Videre kommer man til en fin stue med plass til en romslig sofakrok, oppbeveing og godstoler. Videre får spisesuten sin naturlige plass like ved kjøkkenet. Kjøkkenet er godt utnyttet

med mye skap og benkeplass. Fra stua er det utgang til en balkong med utsikt over fjorden og omkringliggende fjell. Denne etasjen har ett soverom med moderne overflater og fargevalg, og er innredet med en romslig skyvedørsgarderobe. Badet benyttes som også vaskerom og er innredet med toalett, dusjkabinett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Loftet er blitt ombygget fra et uinnredet loft til to ekstra soverom og en koselig loftstue, som gir enda mer plass og fleksibilitet for familien. Det bemerkes at tilhaket ikke er søkt innredet.

Kjelleren er godt utnyttet og har rikelig bodplass.

Huset har gjennomgående god standard og er moderne innredet, så det er bare å flytte rett inn. Tomten er flott opparbeidet med ulike planter og blomster i flere bed. I tillegg følger det med et drivhus hvor du kan dyrke frem grønnsaker og eksotiske blomster. Gode soforhold og fin utsikt over fjorden og fjellene.

Se punktet "ferdigattest" for nærmere beskrivelser av loiligheter.

Ta kontakt for visning!

Standard
Tekniske installasjoner
- Innvendige synlige vannledninger er kobber-rør, kobber-rør med plastkappe og galvanisert rør. Stoppkran i bad i kjeller.
- Innvendige avløpsrør er eldre søl/støpjern.
- Stryt antrekk fra bad og kjøkken med vindu- og veggventiler i oppholdsrom.
- Leiligheten i 1. etasje varmes opp med luft til luft

varmepumpe fra 2017, vedovn og panelovner. Det elektriske anlegget i leiligheti i 1. etasje ble siste gang kontrollert 17.08.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.
- Leiligheten i 2. etasje varmes opp med vedovn og panelovner. Det elektriske anlegget i leilighet i 2. etasje ble siste gang kontrollert 30.06.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.
- Varmtvannsberedere står i kjeller.
- Hølav varmtvannsbereber på 200 liter fra 2018 til leilighet i 2. etasje.
- CTC varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004 til leilighet i 1. etasje.
- Det er to sikringskap, en for hver leilighet. Sikringskapene er plassert i trappetdgang til kjeller. Sikringskapene har automatsikringer og overspenningsvern. Det er 5 dokumenter i boligmappa.no fra IP Elektro.
- Boligen har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparat.

Feil og mangler
Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- taktekking mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Det er mose på taket - nedløp og beslag det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er flere nedløp som ikke er

tilkoblet styrt bortledning som gir ekstra fruktbelastning på kjellermur. - veggkonstruksjon.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er spredt råteskade i kledning. Dette gjelder spesielt vegger mot nord og øst. Malingen flusser på boligen. - etasjeskillegulv mot grunn Det er målt høydeforsjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt en høydeforsjell på ca 30mm i stue i 2. etasje. -rom under terreng. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er observert salutslag på ett par vegger. Det er med fuktdiikator påvist noe forhøyede verdier i gulv. - våtrom, 2.etg, bad/vaskerom Det er vindu i våtsone. Det er noen utette silkoninger mellom veggplater og veggplater og gulvbelegg. Sotmerker i tak fra ovm. - våtrom, 2.etg, bad/vaskerom: Gulvet har ikke fall til sluk. Det er skjolder/merker i belegg. - våtrom, 2.etg, bad/vaskerom, sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er rørgjennomføringer i gulv uten tilstrekkelig tetting opp på nr. Solsluk fra byggeår. - 2.etg, bad/vaskerom, ventilasjon: Våtrommet mangler tiluftsentilering. f.eks. spalte/ventil ved dør. - 2.etg, kjøkken, overflater og innredning Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er litt slitasjeskade på enkelte fronter. - vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. - avløpsnr: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. -varmtvannsbereider: Det er ikke

påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Varmtvannsbereidere er tilkoblet med støpsel. Den ene tanken er fra 2004 og den andre fra 2018. - fuktisikring og byggegrunn: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskudet. Alder på drenering er ukjent, men antas å være over 30 år som er halvparten av forventet levetid. - grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråss som er symptom på setninger. Det ble observert noen mindre riss/sprekker. - utvendige vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

TC3 (store eller alvorlige avvik):
- vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer på loft har råteskade samt soverom i 2. etasje. -dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i dører er værslitte uhenlig og det er sprekker i treverket. Det er flere bemerkelser på dette punktet i tilstandsrapporten. - balkonger, terrasse og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Altan mot øst er generelt noe slit. Det er råde i rekkverk. - våtrom, 1.etg, bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtromnets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (nett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og mangelde tetthet i våtsone på rommet. - kjeller, baletrom, overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra

rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TGU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):
-Takkonstruksjon (loft): Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Taket er gjenbygd og kun observert i knefelt.

Elektrisk anlegg
Det er to sikringskap, en for hver leilighet. Sikringskapene er plassert i trapperedgang til kjeller. Sikringskapene har automatsikringer og overspenningsvern. Det er 5 dokumenter i boligmappa.no fra IP-Elektrø.

Det elektriske anlegget i leilighet i 2. etasje ble siste gang kontrollert 30.06.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elektriskmet, følge Linea.

Det elektriske anlegget i leilighet i 1. etasje ble siste gang kontrollert 17.08.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elektriskmet, følge Linea. 1.

Foreligger det ehtilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i ehtilsynsrapport (bvs en ehtilsynsrapport uten avvik)? Nei.

Spmrsål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstal)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Svar: Ble installert i 1948 da huset var ferdigstilt. Finnes ut at det er

rehabilitert i 2004 og det ble opprettet ny installasjon i leiligheten i 2008.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Ja, utført av IP-Elektrø, og det har vært utført arbeid etter 1999.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet. - Det Lokale Ehtilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Har hatt tilsyn i 2021 Og 2022 og alt er utbedret og godkjent.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Har skjedd hvis det blir overbelastet, men vedlig skjelden.

7. Har det vært brann, branntillegg eller vammgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller ledende) i boligens elektriske anlegg? Nei

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei. Inntak og sikringskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?Nei

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

12. Foreta en helsevurdering av det elektriske anlegget,dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

e-kontroll? Nei

Generell kommentar
På generelt grunnlag anbefales det at en registret elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsverdragselse, samt periodisk kontroll av anlegget hvert fjerde år.

Dette er ikke en utfyllende informasjon om eiendommens tilstand. Det henvises til egenreklæringskjema og tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Imbo og løsøre
Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Hvitewarer
Hvitewarer i kjøkken medfølger handelen. Dersom hvitewarer eller annet teknisk utstyr medfølger gis ingen garantier på disse når det gjelder tilstand, funksjonalitet og levetid, utover leverandørens eventuelle garantier.

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber.

Parkering
Parkering i garasje. Det ble montert ebilbader i 2023.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligjopperforsikring
-Fremtind leverer boligselgerforsikring
-Banker i Eika-alliansen
-Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energj
Oppvarming
Leiligheten i 1. etasje varmes opp med luft til luft varmegpumpe fra 2017, vedovn og panelovner.
Leiligheten i 2. etasje varmes opp med vedovn og panelovner.

Energimerke
E Oransje

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energitattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med brukareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlægge energitattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/ta/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energitattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 3 600 000

Omkostninger kjøper
3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger
90 000 (Dokumentavgift)
300 (Pantettest kjøper)
545 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysingsgebyr skjøte)
16 900 (Boligjopperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligjopperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 390 (Omkostninger totalt)
108 290 (med Boligjopperforsikring - fem års varighet)
111 090 (med Boligjopperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 390 (Totalpris, inkl. omkostninger)
3 708 290 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligjopperforsikring - fem års varighet))
3 711 090 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligjopperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter
Kr 22 672

Informasjon om kommunale avgifter
Det gjøres oppmerksom på at avgiften er innhentet året 2025 og vil være økt frem til i dag. Kommunale avgifter kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har pantebrett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig
Kr 721 247 for år 2023.

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 2 884 989 for år 2023.

Informasjon om formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skattetaten/ Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkrester i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:
25 % av markedsverdi opp til 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 212 i Hennes kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbolet, som eiendommen er fradelt fra, kan

det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste hettelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende hettelser og rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskyting til ny hjemmelshaver.

1832/65/212

28.02.2025 - Dokumentnr: 236174 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver

Rettighetshaver: Reide Eiendomsmegling AS

Org.nr: 979 138 500

Elektronisk innsendt

06.11.2014 - Dokumentnr: 966261 - Festernummer

gitt bruksnummer

Denne matrikelenheten opprettet fra:

Knr:1832 Gnr:65 Bnr:1

06.11.2014 - Dokumentnr: 966261 - Overføring fra

tidligere festernummer

Utgått fester:

Knr:1832 Gnr:65 Bnr:1 Fra:278

Ferdigattest/brukslåtelse

Det foreligger stemplede tegninger for bolig datert

10.08.1946. Arbeidet er ikke avsluttet med

ferdigattest/brukslåtelse. Ettersom boligen er søkt

godkjent før 01.01.1998 er det ikke lengre mulig å få

utstedt ferdigattest.

Følgende endringer mellom tegninger og dagens

bruk er utført uten godkjenning:

- Kjøler: Det er flyttet på flere av veggene, men alle rom benyttes fremdeles som boder.

- 1. etg.: Rominndeling er den samme, men

oppinnelige rom som 'værelse, tannlege, venterom, laboratorium, pile og gang' benyttes i dag som 'to soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og gang'

- 2.etg.: Badet er utvidet på bekostning av gardenbe. Etablert trapp fra stue og opp til loft.

- Loft: Opprinnelig innredet loft er omgjort til det som i dag benyttes som soverom, loftstue, soverom med sovealkove og trapperom.

- Uøvendig: Etablert to balkonger og markterasse, oppinnelig kjellerlem er omgjort til kjøler og balkong fra andre etasje er utvidet. Enkelte vinduer/ dører har endret form/blitt satt inn.

Garasje: Det foreligger stemplede tegninger for garasje datert 1996. Arbeidet er ikke avsluttet med ferdigattest. Ettersom boligen er søkt godkjent før 01.01.1998 er det ikke lengre mulig å få utstedt ferdigattest, men etter 1965 ble det krav om midlertidig brukstillatelse for å lovlig kunne ta bygningen i bruk. Tegningene stemmer med dagens bruk av bygningen.

Utbeod: Megler kan ikke ta stilling til om bygningen tilfredsstiller krav til meldesak iht. plassering på ved tomttegningse, bruk mm eller om det er krav om søknad. Hvis det planlegges å bruke bygningen til overnatting, må det alltid søkes om byggetillatelse hos kommunen.

Hennes kommune er kontaklet ang. registrering av

eiendommen som enebolig m. hybel/sokkelleil.

Kommunen opplyser at bygg fra før 1980 kan ha

mangelfull informasjon. Det er dermed usikkert om

registreringen er riktig. Videre opplyser kommunen

at i forhold til dagens plan- og bygningslov vil det være krav om at det søkes om en bruksendring etter pbl § 20-1 bokstav d.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/brukslåtelse». Ytterste konskvens kan være krav om riving/ tilbakeføring til opprinnelig stand. Ent. søknader/ kostnader ved det vil tilfalle kjøperen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannvek og

avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulerings- og arealplaner

Planidentifikasjon: 2001101. Kraftredeggesdato:

22.11.2001. Plannavn: Kommuneplan for

Hennesbergel. Planstatus: Endelig vedtatt

arealplan. Planstype: Kommuneplanens arealdel.

Arealbruk: Boligområde. Arealbrukstatus:

Nåværende Planidentifikasjon: 2001101

Adgang til utleie

Første etasje leies pr. tiden ut i sin helhet. Det medfølger 2 boder i kjeller. Husleie er kr. 10 000,- pr. måned. Tidsbestemt avtale med 3 måneder oppsigelsestid.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsregler 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

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. annerdingsloven § 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

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) fratrukes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse av eiendommen

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøtte/

hjemmelsdokument for tingsyng i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktin.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeier 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 annonsest visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid for konkurrerende buds akseptfrist utloper. Meier kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon

Budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til meier. 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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktin.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 meier. Meier kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Hitvaskingsreglene

Meier har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at meier får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper antalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforskring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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 advokatbistand på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meierforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsutgiftgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meiers vederlag

Meierprovisjon 1,45 % av salgssum, minimum kr. 52 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000,-, tilretteleggingshonorar kr 10 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnbokopplysninger kr 400,-. Visningshonorar utover annonsest visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende antatt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnbokopplysninger, evt. visningshonorar samt imelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvrlig meier

Ansvrlig meier
Amanda Værem
Eiendomsmeier MNEF
amanda.varem@aktin.no
Tlf: 480 56 343

Ansvrlig meier bistås av

Ansvrlig meier bistås av
Amanda Værem



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mariann Dokmo

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Parkvegen 19A og 19B

8640 HEMNESBERGET

1832-65/212/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1807260033 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Har et vindu på soverommet som vanskelig lar seg gjøre å lukke igjen. Dette skal skiftes før evt salg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: IP elektro

Beskrivelse av arbeidet: Hadde EL kontroll av begge boenhetene og de mangler som ble påpekt er utbedret

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Leier ut 19B som er i 1 etg.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.





Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Tilstandsrapport

 Enebolig med utleiedel.
 Parkvegen 19 A og B, 8640 HEMNESBERGET
 HEMNES kommune
 # gnr. 65, bnr. 212



Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 Rapportdato: 21.04.2026 Oppdragsnr.: 21602-1117 Eiendomsverdi ref nr: JN6297

Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen Vår ref: J.R.Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

Olaf Andreas Karstensen
Uavhengig Takstingeniør
oak@helgelandbbl.no
970 88 493



Oppdragsnr.: 21602-1117

Befaringsdato: 20.03.2026

Side: 2 av 41

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i rapporten. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimering, etc. Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Enebolig med utleiedel. - Byggeår: 1946

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av metall, ett nedløp av plast. Heldekkende beslag over pipe og lufttelyre. Takstige i metall. Snøfangere på begge sider.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vegger mot sør og vest har nyere kledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I følge datostempel i glass er vinduenes alder varierende. Noen fra 2011, 2006, 2003, 1999, 1993 og 1988. Koblet vindu i gang og i kjeller. Bygningen har 2 malte hovedytterdører med 2 lags glass. 2stk malte balkongdører i tre med 2 lags glass i 2. etasje. Dør i stue fra 2012. En balkongdør av tre i 1. etasje med 2 lags glass fra 1993 med innfelt kattedør. Enkel kjellerdør i tre. 1. etasje: Altan av impregnerte materialer på ca 12m² med adkomst fra stue. Trapp ned til hage. Rekkverkshøyde er 97cm. Bygd 2020.

2. etasje: Altan av impregnerte materialer på ca 12m² med adkomst fra stue. Rekkverkshøyde er 95cm. Bygd 2020. Balkong over inngangsparti på ca 11m² med adkomst fra gang. Rekkverkshøyde er 88cm. Trapp opp til entredører av betong. Trapp fra altan i 1. etasje ned til hage av impregnerte materialer. Trapp fra hage og ned til kjellerinngang av betong.

INNVENDIG [Gå til side](#)

1. etasje: Det er laminat og parkett på gulv. På veggene er det tapet, paneling og malte plater. Himlingene består av himlingsplater malte flater.

2. etasje: Det er laminat og belegg på gulv.

På veggene er det tapet, paneling og malte plater. Himlingene består av himlingsplater og malte flater.

Loft: Det er laminat på gulv. På veggene er det tapet og paneling. Himlingene består paneling.

Kjeller: Det er betonggulv. Veggene er av mur/puss og trepaneling. Himlingene består av trepanel.

Eier har overflateoppusset flere rom i boligen de senere år. Det er blant annet lagt nytt gulv i flere rom, malt, flyttet noen vegger for å montere garderober samt montert dør på loft til trappeløp. Det mangler noen overgangslister/avslutninger.

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren. Pipe av teglstein. Vedovn i stue i 1. og 2. etasje. Sotluke i kjeller. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjelleren har gulv og yttervegger av betong. Enkelte innervegger er av tre, kledd med panel. Boligen har tett malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Det er malt tretrapp mellom 2. etasje og loft, samt en eldre opprinnelig trapp til loft. Det er tett malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller. Boligen har i hovedsak malte fyllingsdører samt noe malte finerdører. Furu fyllingsdører i kjeller. Det er skyvedørsgarderobe i gang og på soverom i 2. etasje. Det er skyvedørsgarderobe på ett soverom i 1. etasje. Det er en skyvedørsgarderobe på loftet, samt ett knekott.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad som er bygd før innføringen av TEK 97, vil automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påregnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd. Badet er i daglig bruk. Baderommet har gulv av glassfiber, malt glassfiberstrie på vegger og himlingsplater i tak. Innredning med profilerte fronter og nedfelt vask, overskap, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er eldre soilsluk. Oppvarming via reflektorovn. Avtrekksvifte. Gulvet er tilnærmet plant med stedvis litt bakfall. Terskel på ca 30mm. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

Bad/vaskerom
Baderom med ukjent alder. Det finns ingen dokumentasjon. Veggene har aquatileplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet er plant. Terskel på ca 45mm.

Beskrivelse av eiendommen

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med profilerte fronter og nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Fliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er integrert induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Fliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med gulvmontert toalett. Golvet er kledd med fliser. Veggene og tak er kledd med paneling.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er kobber-rør, kobber-rør med plastkappe og galvanisert rør. Stoppekran i bod i kjeller. Innvendige avløpsrør er eldre soil/støpjern. Styrt avtrekk fra bad og kjøkken med vindu- og veggventiler i oppholdsrom. Leiligheten i 1. etasje varmes opp med luft til luft varmepumpe fra 2017, vedovn og panelovner. Leiligheten i 2. etasje varmes opp med vedovn og panelovner. Varmtvannsbereidere står i kjeller. Høix varmtvannsbereider på 200 liter fra 2018 til leilighet i 2. etasje. CTC varmtvannsbereider på 200 liter fra 2004 til leilighet i 1. etasje. Det er to sikringsskap, en for hver leilighet. Sikringsskapene er plassert i trappenedgang til kjeller. Sikringsskapene har automatsikringer og overspenningsvern. Det er 5 dokumenter i boligmappe.no fra IP Elektro.

Det elektriske anlegget i leilighet i 2. etasje ble siste gang kontrollert 30.06.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

Det elektriske anlegget i leilighet i 1. etasje ble siste gang kontrollert 17.08.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ingen opplysninger om drenering. Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmur mot kjellernedgang av betong. Boligen ligger i svakt hellende terreng. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ikke informasjon om oljetank. Det står ett drivhus i hagen. Dette er ikke tilstandsvurdert eller tatt med i arealoppsett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	339 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	291 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med utleiedel.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger tegninger på boligen, datert 10.08.1946.

Det er følgende vesentlige avvik mellom tegninger og slik boligen er i dag:

Kjeller:

Det er noen avvik på rominndelinger, noen vegger er fjernet og flyttet.

1. etasje:

1. etasje er originalt tegnet som tannlegeklinikk men er i dag omgjort til leilighet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endring fra næring i 1. etasje til bolig, men i matrikkelen er boligen beskrevet som enebolig m/hybel/sokkelleilighet. Dette bør undersøkes.
Inntegnet pikerom er i dag omgjort til bad.
Inntegnet værelse er i dag oppdelt til entre og soverom. Det andre værelset er i dag en del av stuen.
Entre er avdelt til ett trapperom til kjeller.

Det er bygd en altan. Dette er søknadspliktig.

2. etasje:

Inntegnet garderobe er tatt inn som ett større bad.
Det er i dag åpnet opp mellom spisestue og stue. Det er bygd trapp fra stue og opp på loftet.

Det er bygd altan. Dette er søknadspliktig.

Loft:

Det er ikke inntegnet rom på loftet.
Loftet har i dag 2 soverom og loftstue.
Dette er søknadspliktig.

Takstmannen anbefaler å søke Hemnes kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte plan-/bruksendringer og fasadeendringer. Dette med mål og få godkjente nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Det vil tilkomme saksomkostninger i sakens anledning og eventuelt kostnader for tiltak for å oppfylle krav til godkjenning samt risiko for å ikke få tiltakene godkjent. Dette til orientering.

Garasje

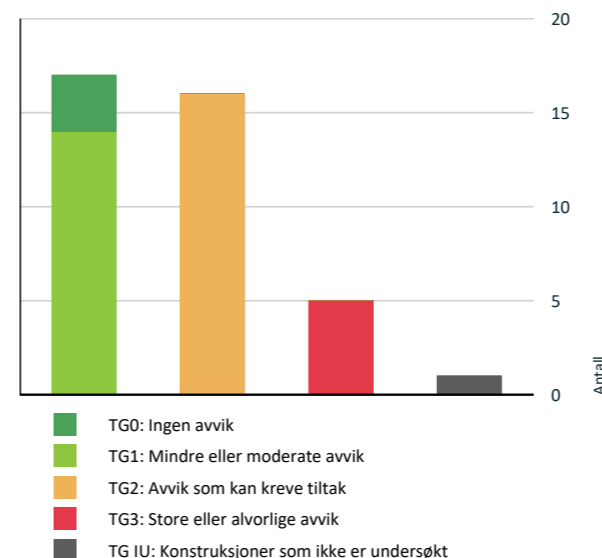
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger tegninger, datert 23.07.1996.
Det foreligger ikke ferdigattest.

Anneks/bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det antas at denne er oppsatt uten krav om søknad. Dette bør undersøkes nærmere.

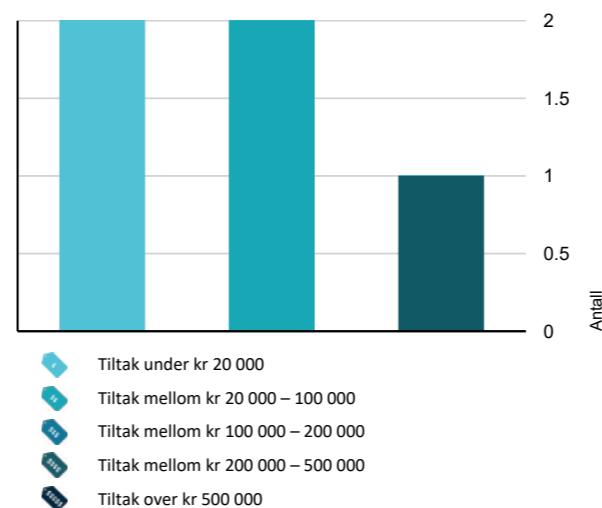
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL.



Byggeår
1946

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier samt utleid utleiedel.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

I følge tegninger.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose må fjernes.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløpsrør av metall, ett nedløp av plast. Heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Takstige i metall. Snøfangere på begge sider.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere nedløp som ikke er tilkoblet styrt bortledning som gir ekstra fruktbelastning på kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vegger mot sør og vest har nyere kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er spredt råteskade i kledning. Dette gjelder spesielt vegger mot nord og øst. Malingen flasser på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledning må vedlikeholdes og males. Det må byttes en del råteskadet kledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Taket er gjenbygd og kun observert i kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I følge datostempel i glass er vinduenes alder varierende. Noen fra 2011, 2006, 2003, 1999, 1993 og 1988. Koblet vindu i gang og i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer på loft har råteskade samt soverom i 2. etasje.

Enkelte vinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har 2 malte hovedytterdører med 2 lags glass. 2stk malte balkongdører i tre med 2 lags glass i 2. etasje. Dør i stue fra 2012. En balkongdør av tre i 1. etasje med 2 lags glass fra 1993 med innfelt kattedør. Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør til 1. etasje har sprukket glass.

Kjellerdør er råteskadet.

Balkongdører er noe værslitt.

Balkongdør tar i karm, mangler utvendig håndtak og kan ikke låses i 1. etasje.

Beslag under balkongdør i 2. etasje har løsnet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det må utføres noe vedlikehold på balkongdører og enkelte dører kanskje må byttes.

Beslag må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje:

Altan av impregnerte materialer på ca 12m² med adkomst fra stue. Trapp ned til hage. Rekkverkshøyde er 97cm. Bygd 2020.

2. etasje:

Altan av impregnerte materialer på ca 12m² med adkomst fra stue. Rekkverkshøyde er 95cm. Bygd 2020.

Balkong over inngangsparti på ca 11m² med adkomst fra gang. Rekkverkshøyde er 88cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Altan mot øst er generelt noe slitt. Det er råte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til entredører av betong.

Trapp fra altan i 1. etasje ned til hage av impregnerte materialer.

Trapp fra hage og ned til kjellerinngang av betong.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:

Det er laminat og parkett på gulv.

På veggene er det tapet, paneling og malte plater.

Himlingene består av himlingsplater malte flater.

2. etasje:

Det er laminat og belegg på gulv.

På veggene er det tapet, paneling og malte plater.

Himlingene består av himlingsplater og malte flater.

Loft:

Det er laminat på gulv.

På veggene er det tapet og paneling.

Himlingene består paneling.

Kjeller:

Det er betonggulv.

Veggene er av mur/puss og trepaneling.

Himlingene består av trepanel.

Eier har overflateoppusset flere rom i boligen de senere år. Det er blant annet lagt nytt gulv i flere rom, malt, flyttet noen vegger for å montere garderober samt montert dør på loft til trappeløp.

Det mangler noen overgangslister/avslutninger.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca 30mm i stue i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglstein. Vedovn i stue i 1. og 2. etasje. Sotluke i kjeller.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjelleren har gulv og yttervegger av betong. Enkelte innervegger er av tre, kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert saltutslag på ett par vegger. Det er med fuktindikator påvist noe forhøyede verdier i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Forhøyede fuktverdier i kjellergulv på eldre bygninger er ikke uvanlig. Årsaken til dette kan være at det ikke var vanlig med fuktsperre i grunnen, slik at fukt kan vandre fritt opp i betongen fra grunnen. Saltutslag i grovkjellere, dvs. rom som består kun av mur og betong, har ikke samme skadepotensialet med råte og sopp som innredet rom med innforede og isolerte trevegger og oppforede tregulv.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tett malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Det er malt tretrapp mellom 2. etasje og loft, samt en eldre opprinnelig trapp til loft.

Det er tett malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak malte fyllingsdører samt noe malte finerdører. Furu fyllingsdører i kjeller.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er skyvedørgarderobe i gang og på soverom i 2. etasje.

Det er skyvedørgarderobe på ett soverom i 1. etasje.

Det er en skyvedørgarderobe på loftet, samt ett knekott.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad som er bygd før innføringen av TEK 97, vil automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påregnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Badet er i daglig bruk.

Baderommet har gulv av glassfiber, malt glassfiberstrie på vegger og himlingsplater i tak.

Innredning med profilerte fronter og nedfelt vask, overskap, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er eldre soilsluk.

Oppvarming via reflektorovn.

Avtrekksvifte.

Gulvet er tilnærmet plant med stedvis litt bakfall. Terskel på ca 30mm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Badet fungerer men en må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Kostnadsestimat for renovering av bad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderom med ukjent alder. Det finns ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har aquatileplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu i våtsone.

- Det er noen utette silikonfuger mellom veggjørner og veggplater og gulvbelegg.

- Sotmerker i tak fra ovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet har dusjkabinett og fungerer med dette.

- Undersøkes nærmere og noen silikonfuger må utbedres

- Avvik bør utbedres.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet er plant. Terskel på ca 45mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har ikke fall til sluk.

- Det er skjolder/merker i belegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da det er dusjkabinett med styrt avløp rett i sluk, samt terskel på ca 45mm. Om fall mot sluk på gulv skal tilfredsstillende dagens krav må dette utbedres. Bruk av dusjkabinett må videreføres.

- Avvik bør utbedres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er rørgjennomføringer i gulv uten tilstrekkelig tetting opp på rør.

Soilsluk fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med profilerte fronter og nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Fliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin. Det er integrert induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Fliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er litt slitasjeskade på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert toalett.
Golvet er kledd med fliser. Veggene og tak er kledd med paneling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er kobber-rør, kobber-rør med plastkappe og galvanisert rør. Stoppekran i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

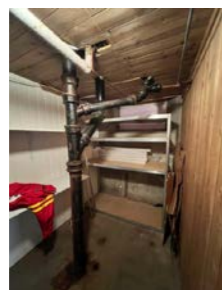
Innvendige avløpsrør er eldre soil/støpjern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Styrt avtrekk fra bad og kjøkken med vindu- og veggventiler i oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten i 1. etasje varmes opp med luft til luft varmepumpe fra 2017, vedovn og panelovner.

Leiligheten i 2. etasje varmes opp med vedovn og panelovner.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberedere står i kjeller.

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter fra 2018 til leilighet i 2. etasje.

CTC varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004 til leilighet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Varmtvannsberedere er tilkoblet med støpsel.

Den ene tanken er fra 2004 og den andre fra 2018.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er to sikringsskap, en for hver leilighet. Sikringsskapene er plassert i trappenedgang til kjeller.

Sikringsskapene har automatsikringer og overspenningsvern.

Det er 5 dokumenter i boligmappa.no fra IP Elektro.

Det elektriske anlegget i leilighet i 2. etasje ble siste gang kontrollert 30.06.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

Det elektriske anlegget i leilighet i 1. etasje ble siste gang kontrollert 17.08.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ble installert i 1948 da huset var ferdigstilt. Finner ut at det er rehabilitert i 2004 og det ble opprettet ny installasjon i leiligheten i 2008.

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

Ja

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

Ja

Ja, er utført av IP Elektro, og det har vært utført arbeid etter 1999.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Har hatt tilsyn i 2021 og 2022 og alt er utbedret og godkjent.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Har skjedd hvis det blir overbelastet, men veldig skjelden.

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Alder på drenering er ukjent, men antas å være over 30 år som er halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det ble observert noen mindre riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Andre tiltak:

Anbefaler at sprekkene holdes under oppsikt og ved endringer må utbedringer foretas.

TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur mot kjellernedgang av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i svakt hellende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det foreligger ikke informasjon om oljetank.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det står ett drivhus i hagen. Dette er ikke tilstandsvurdert eller tatt med i arealoppsett.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Alle rekkverk er under 1m, som er dagens krav.

Det er åpninger over 10cm på rekkverk i kjellertrapp.

Det mangler håndløper på vegg i alle trapper.

Det mangler rekkverk på kjellernedgang. Det er krav til rekker når høyden er over 50cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det er krav om at boliger for utleie skal ha utført radonmålinger etter 01.01.2014. Det er da krav om å gjennomføre radonreducerende tiltak i boliger dersom radonnivået overstiger årssnitt på 100Bq/m³.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Oppstillingsplass for bil.

Byggeår

1998

Kommentar

I følge matrikkel

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Garasje fundamentert på ringmur og støpt dekke.

Vegger av stenderverk, kledd utvendig med tømmermannskledning.

Saltakskonstruksjon av takstoler, kledd med panneformede stålplater.

Garasjen er ikke isolert og kledd innvendig.

Vinduer av tre med 2 lags isolerglass.

Ytterdør av type panelt boddør.

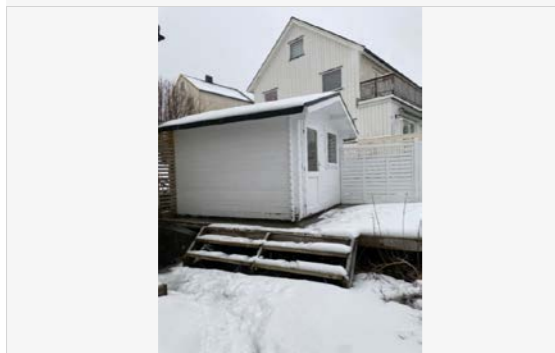
2 stk vippeporter i tre..

Det er innlagt strøm, samt elbil-lader, montert i 2023.

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



Anneks/bod



Anvendelse

Opphold og lagring.

Byggeår

2018

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks er ikke tilstandsvurdert.

Anneks av type maskinlaftet tynnplank.

Fundamentert på piler.

Saltakskonstruksjon med tro, kledd med papp.

Annekset er isolert og kledd innvendig med mdf-plater.

Enkel dør og vindu.

Det er innlagt strøm.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

291 m²/291 m²

Enebolig med utleiedel.: Loftstue, 5 Soverom, 3 Trapperom, Entré, 5 Gang, Vindfang, 2 Bad/vaskerom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Toalettrom, 7 Bod

Andre bygg: Garasje, Anneks/bod

Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikringer. Stipulert av takstmann	Kr.	14 000
Kommunale avgifter.	Kr.	22 672
Renovasjon.	Kr.	13 388
Vedlikeholdskostnader. Stipulert av takstmann.	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med utleiedel.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 270 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med utleiedel.	Kr.	4 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Anneks/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Anneks/bod	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 590 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

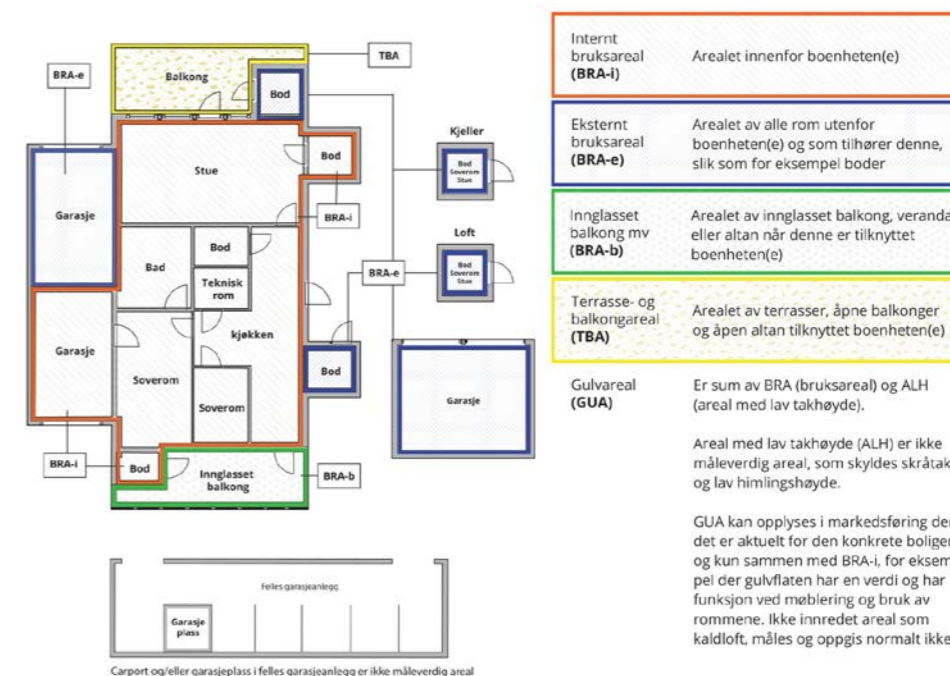
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleiedel.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	37			37		17	54
1. Etasje	87			87	23		87
2. Etasje	87			87	23		87
Kjeller	80			80	7		80
SUM	291				53	17	308
SUM BRA	291						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom m/alkove, trapperom		
1. Etasje	Entré leilighet 2. etasje, felles gang, felles trapperom til kjeller, vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
2. Etasje	Trappegang, gang, bad/vaskerom, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang med trapp, inngang kjeller, toalettrom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7		

Kommentar

Åpent areal (TBA) består av en altan i 1. etasje på ca 12m² og veranda/takoverbygd inngangsparti på 11m².
Åpent areal (TBA) består av en altan i 2. etasje på ca 12m² og en altan over inngangsparti på 11m².
Åpent areal består av platting på mark på ca 7m² med trapp opp til altan.

I tillegg til arealoppsettet er det åpen lagringsplass under altaner på ca 12m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger tegninger på boligen, datert 10.08.1946.

Det er følgende vesentlige avvik mellom tegninger og slik boligen er i dag:

Kjeller:

Det er noen avvik på rominndelinger, noen vegger er fjernet og flyttet.

1. etasje:

1. etasje er originalt tegnet som tannlegeklinikk men er i dag omgjort til leilighet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endring fra næring i 1. etasje til bolig, men i matrikkelen er boligen beskrevet som enebolig m/hybel/sokkelleilighet. Dette bør undersøkes.

Inntegnet pikerom er i dag omgjort til bad.

Inntegnet værelse er i dag oppdelt til entre og soverom. Det andre værelset er i dag en del av stuen.

Entre er avdelt til ett trapperom til kjeller.

Det er bygd en altan. Dette er søknadspliktig.

2. etasje:

Inntegnet garderobe er tatt inn som ett større bad.

Det er i dag åpnet opp mellom spisestue og stue. Det er bygd trapp fra stue og opp på loftet.

Det er bygd altan. Dette er søknadspliktig.

Loft:

Det er ikke inntegnet rom på loftet.

Loftet har i dag 2 soverom og loftstue.

Dette er søknadspliktig.

Takstmannen anbefaler å søke Hemnes kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte plan-/bruksendringer og fasadeendringer. Dette med mål og få godkjente nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Det vil tilkomme saksomkostninger i sakens anledning og eventuelt kostnader for tiltak for å oppfylle krav til godkjenning samt risiko for å ikke få tiltakene godkjent. Dette til orientering.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 23.07.1996.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	10
SUM		8			10
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Anneks/bod	

Kommentar

Åpent areal (TBA) består av terrasse foran anneks på ca 10m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det antas at denne er oppsatt uten krav om søknad. Dette bør undersøkes nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiedel.	238	53
Garasje	0	0
Anneks/bod	0	0

Kommentar

Enebolig med utleiedel. S-rom i kjeller er boder. P-rom er inngang, trappegang og toalett.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	65	212		0	563.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Parkvegen 19 A

Hjemmelshaver

Dokmo Mariann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Hemnesberget med fin utsikt mot fjorden. Gåavstand til barnehage og skole, butikker, kafeer, idrettshall og fotballbane. Nærhet til fine turområder, løype og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Svak hellende eiet tomt å på 563,2m².

Boligen ligger mot Parkveien i nord. Parkering foran garasje mot vest, samt utenfor entre mot øst. Hage med plattinger og altaner, plen, diverse beplantning, plantekasser, frukttrær og busker mot sør.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente tinglyste forhold som angår eiendommen.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2001101

Ikraftredelsesdato: 22.11.2001

Plannavn: Kommunedelplan for Hemnesberget

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Arealbruk: Boligområde

Arealbrukstatus: Nåværende

Planidentifikasjon: 2001101

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Enebolig over totalt 4 etasjer, kjeller, 1. og 2. etasje samt loft. 3 roms utleieleilighet i 1. etasje med boder i kjeller.

Frittstående dobbelgarasje, anneks/bod samt ett drivhus.

Bebyggelse i nærområdet består av småhusbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
400 000	2020	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		19 B	Ikke gjennomgått	12	Nei
Egenerklæring el	12.03.2025		Gjennomgått	1	Ja
Hemnes kommune			Ikke gjennomgått		Nei
Hemnes kommune		Div kart	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått	3	Nei
Linea	12.03.2025	El-kontroll	Gjennomgått	2	Ja
Haf	05.03.2025	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune		Planstatus	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	28.02.2025	Kart, matrikkelkart og grenserapport	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi	30.03.2026	Grunnbok	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	30.03.2026	Matrikkel	Gjennomgått	3	Nei
Hemnes kommune		Vei, vann, avløp	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	10.08.1946	Tegninger bolig	Gjennomgått	8	Nei
Hemnes kommune	23.07.1996	Tegninger garasje	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	24.01.1948	Innflytningsattest	Gjennomgått	1	Nei
Energiattester 2 stk		Gyldig til 27.10.25	Gjennomgått		Ja
Boligmappa.no		5 dokumenter	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	03.05.2025	19 A	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.**

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IN6297>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

MOBO
Olaf Karlsen

Medlem av
Norsk takst

Helgeland BBL
Taktmann MNTF
Postboks 1013, 8602 Mo i Rana
E-post:
Tlf: 070 88 493
Org.nr: 048 205 149

gok@mo.bbl.no

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse: Parkvegen 19 A +B, 8640 Hemnesberget

Spørsmål til eier.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ble installert i
Ble installert i 1948 da huset var ferdigstilt. Finner ut at det er rehabilitert i 2004 og det ble opprettet ny instalasjon i leiligheten i 2008.

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

Ja det er det

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

Ja, er utført av IP elektro, og det har vært utført arbeid etter 1999

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn. (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Har hatt tilsyn i 2021 og 2022 og alt er utbedret og godkjent

Forekommer det at sikringene løses ut?

Har skjedd hvis det blir overbelastet, men veldig sjelden

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Helgeland BBL
1013
Rana

Telefon: 75 13 70 00
E-post: mobo@mo.bbl.no

Org. no. NO 948 205 149
Banknr: 5387.05.21576
Web: www.moborana.no

Del av Norske Boligbygger

Nei det har det ikke

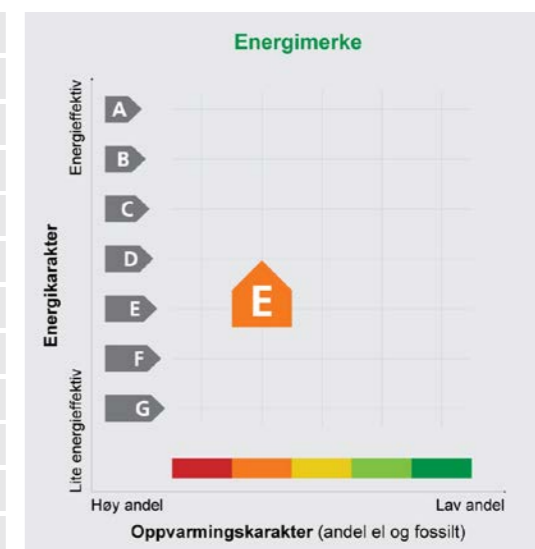
Dato og signatur: _____ 12/3-25 Mariann
Dokmo _____

Mariann Dokmo

ENERGIATTEST



Adresse	Parkvegen 19 A
Postnr	8640
Sted	HEMNESBERGET
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	65
Bnr.	212
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	188221912
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-610879
Dato	27.10.2015



Eier	Privat
Innmeldt av	Verdi Eiendomstakst AS (Byggeåret estimeres til 1988 gr. e.isolering og oppgrad. av dører/vinduer)

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	174
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Parkvegen 19 A
Postnr/Sted: 8640 HEMNESBERGET
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 27.10.2015 09:15:13
Energimerkenummer: A2015-610879
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Verdi Eiendomstakst AS (Byggeåret estimeres til 1988 gr. e.isolering og oppgrad. av dører/vinduer)

Gnr: 65
Bnr: 212
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 188221912

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 3: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

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

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	IP Elektro AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Øvre Villmones 21
Postnr/Sted:	8646 Korgen
Telefon:	75195810
E-post:	firmapost@ipelektro.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	
Elvirksomhets-ID:	


Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Dokmo
Kontaktperson:	Mariann
Adresse:	Parekveien 19
Postnr/Sted:	8640 HEMNESBERGET
Telefon/Mobil:	90850794
E-post:	
Kundenummer:	11382

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Dokmo, Mariann		
Adresse:	Torggata 14B		
Postnr/Sted	8640 HEMNESBERGET	Boligmappe nr.:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
142580	25.06.2018	09.07.2018

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Type installasjon: Bolighus
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2014
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Bekrivelse/Kommentar
inst. sov 3etg.

 Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	
Dato:	09.07.2018
Signatur:	

Ansvarlig monter: Jon Gerhardsen

Helgeland BBL
 V/John-Roger Hansen
 Postboks 1013
 8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Parkvegen 19 A, 8640 HEMNESBERGET.

Navn nettkunde: DOKMO MARIANN
 Målnummer: 6970631404489881
 Anlegget ble sist kontrollert: 30.06.2021
 Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
 Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
 Tilsynsingeniør

Hemnesberget, 12. juni 1948.

Statens Distriktsarkitekt,

B e d r.

B.skade nr. 7753. Eier : Joh. Jørgensen, Hemnesberget.
" " 13033. " : Arne Arntzen, " .

En har funnet å kunne girferdigattest for dette bygg. Huset er ferdig bortsett fra at det mangler utvendig maling, maling i gang samt installasjon av badekar.

Da det er optatt Husbanklån på bygget, regner en med at Husbanken holder tilbake så meget av lånet som restarbeidene representerer.

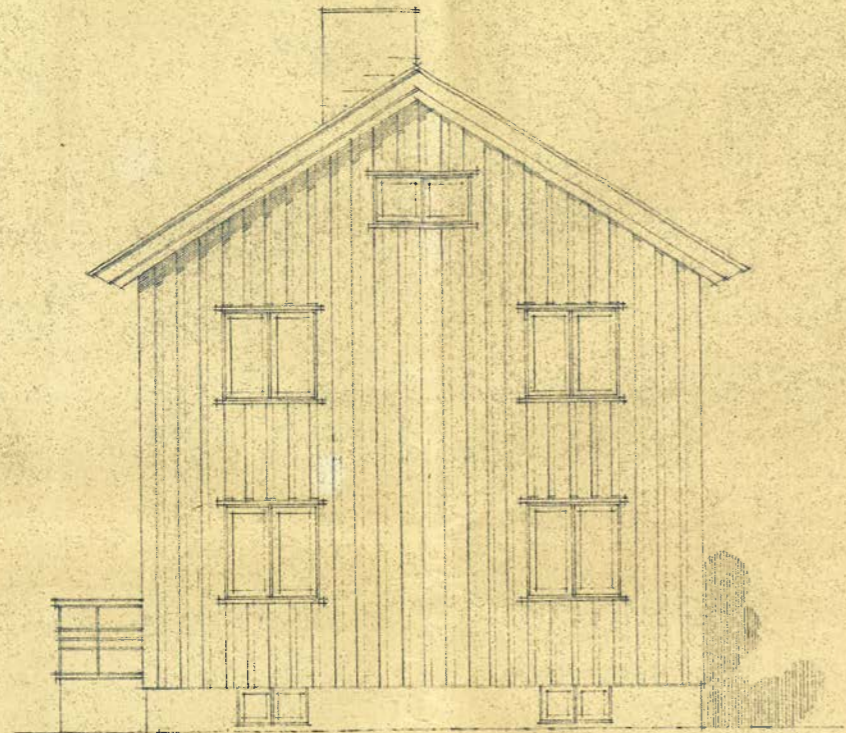
Vedlegg.

Invflyttingsattest.

Det attesteres at fru L. Skodvin
flyttet inn i sitt gjenreisningsbygg
i desember 1946, og at bygget da var
ferdig og ferdig som bolig.

Hemnesberget, 24/6-48.

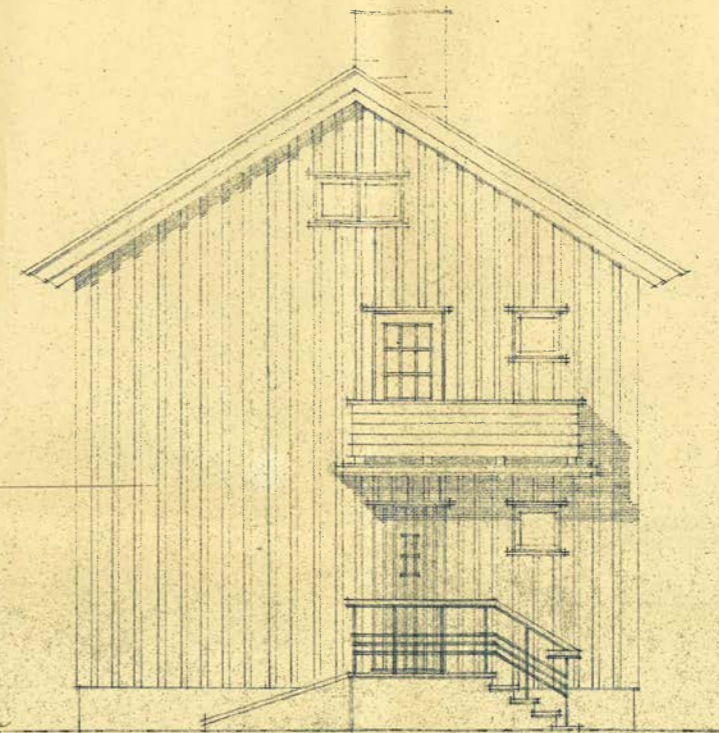
for
Arntzen



Godkjent av Distriktsarkitektens
devisning 1978-76
til skriv av

Sak 16-254-76.

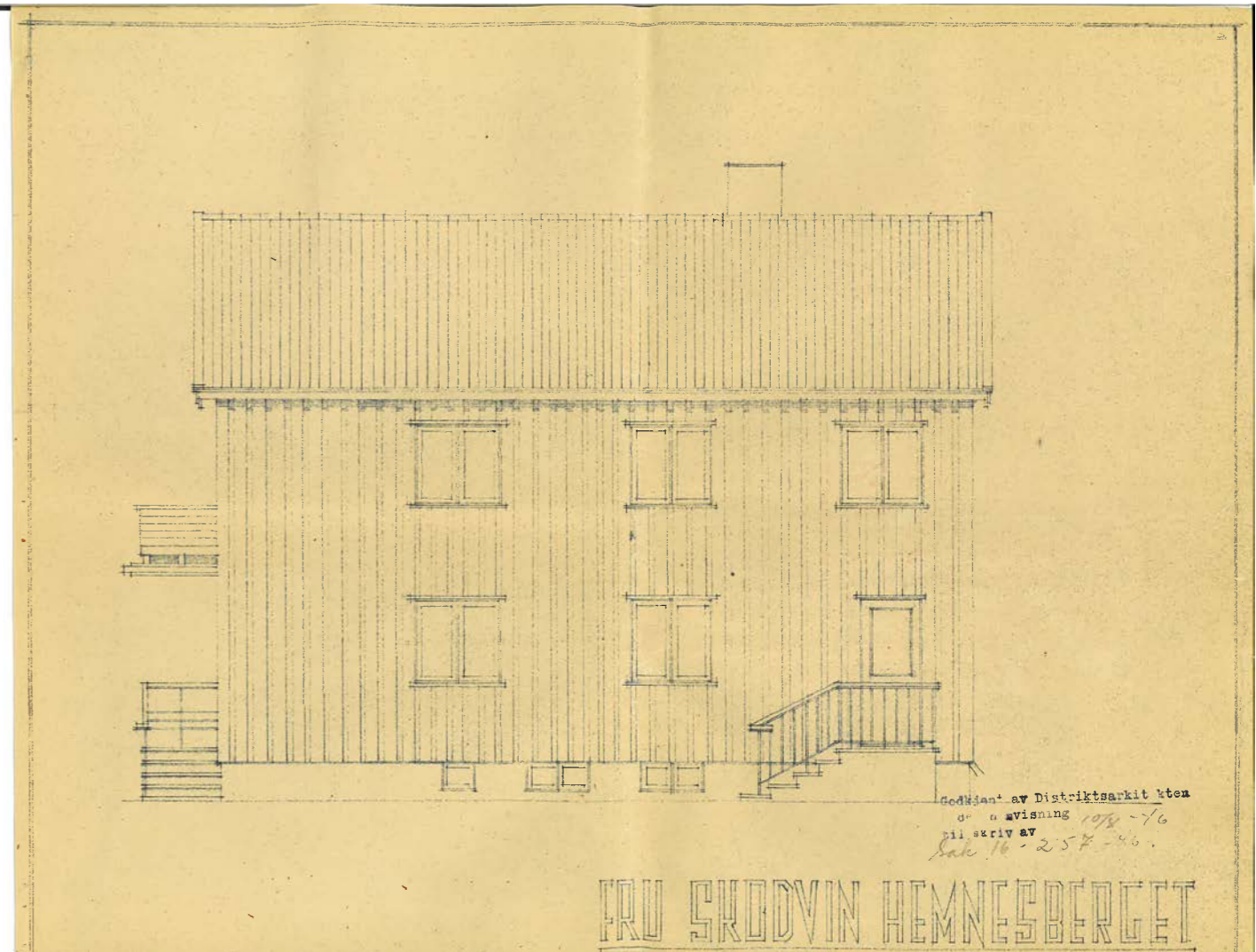
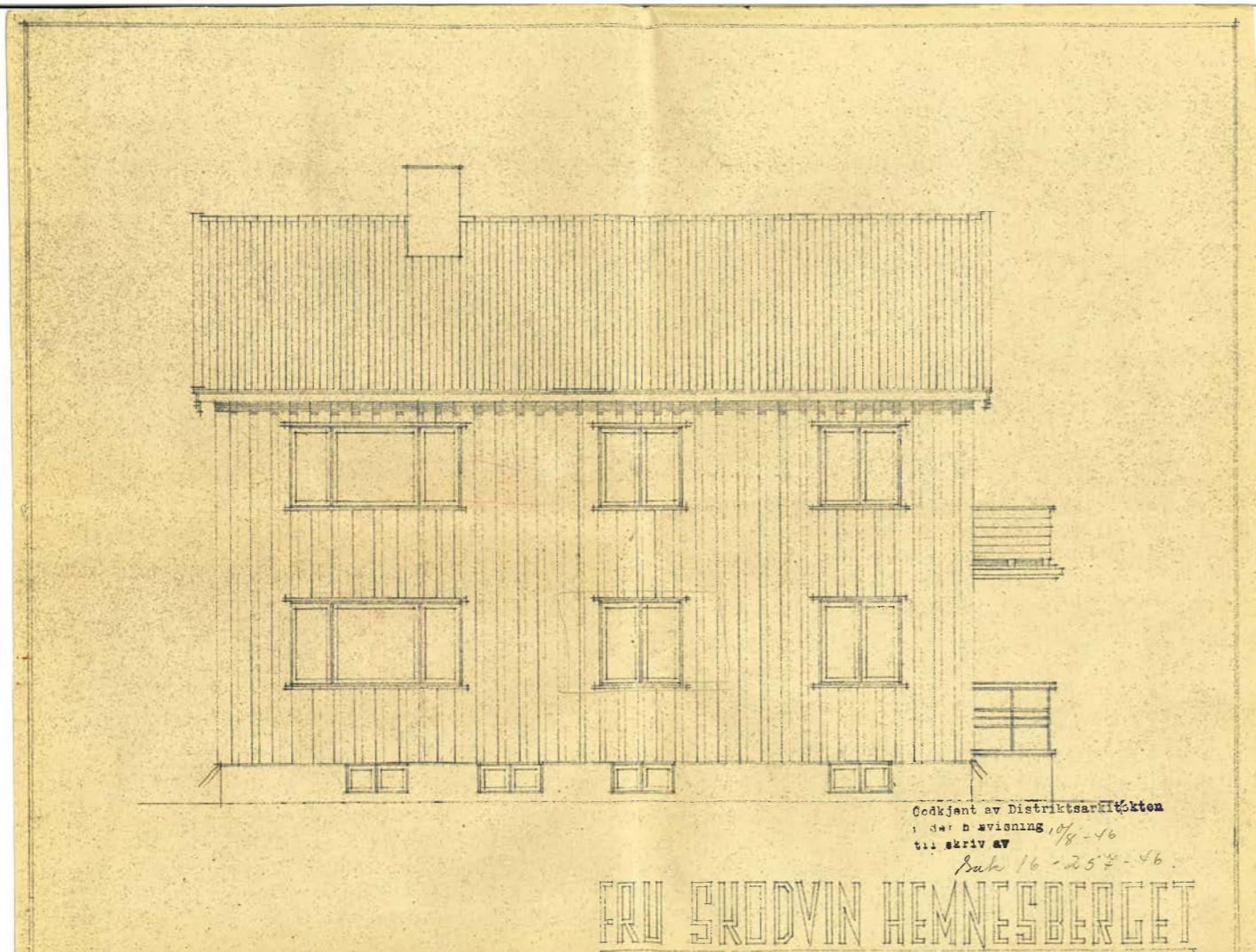
FRI SRODVIN HEMNESBERGET

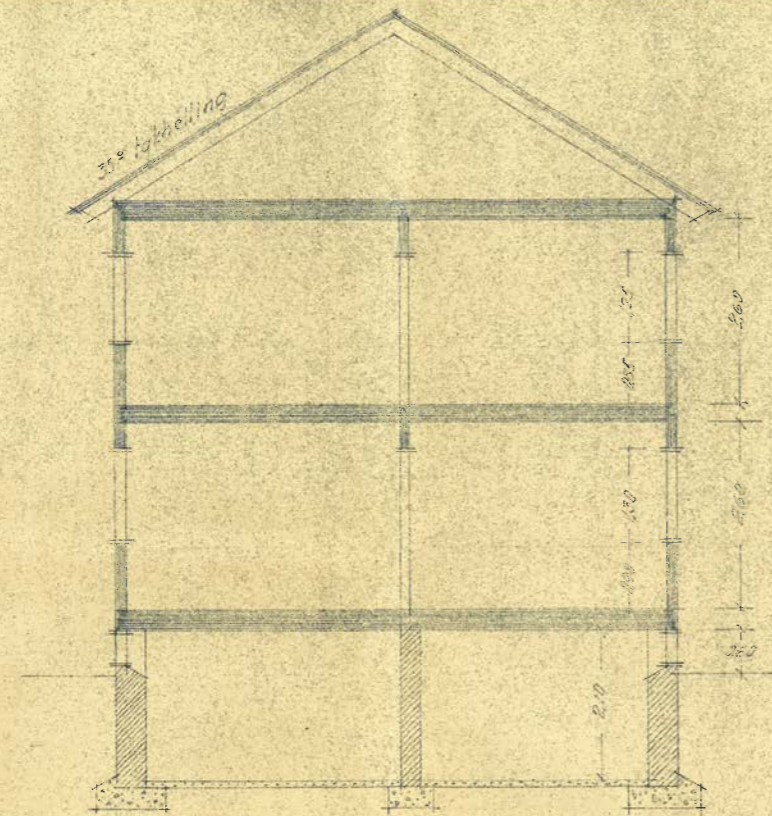


Godkjent av Distriktsarkitektens
devisning 1978-76
til skriv av

Sak 16-254-76.

FRI SRODVIN HEMNESBERGET

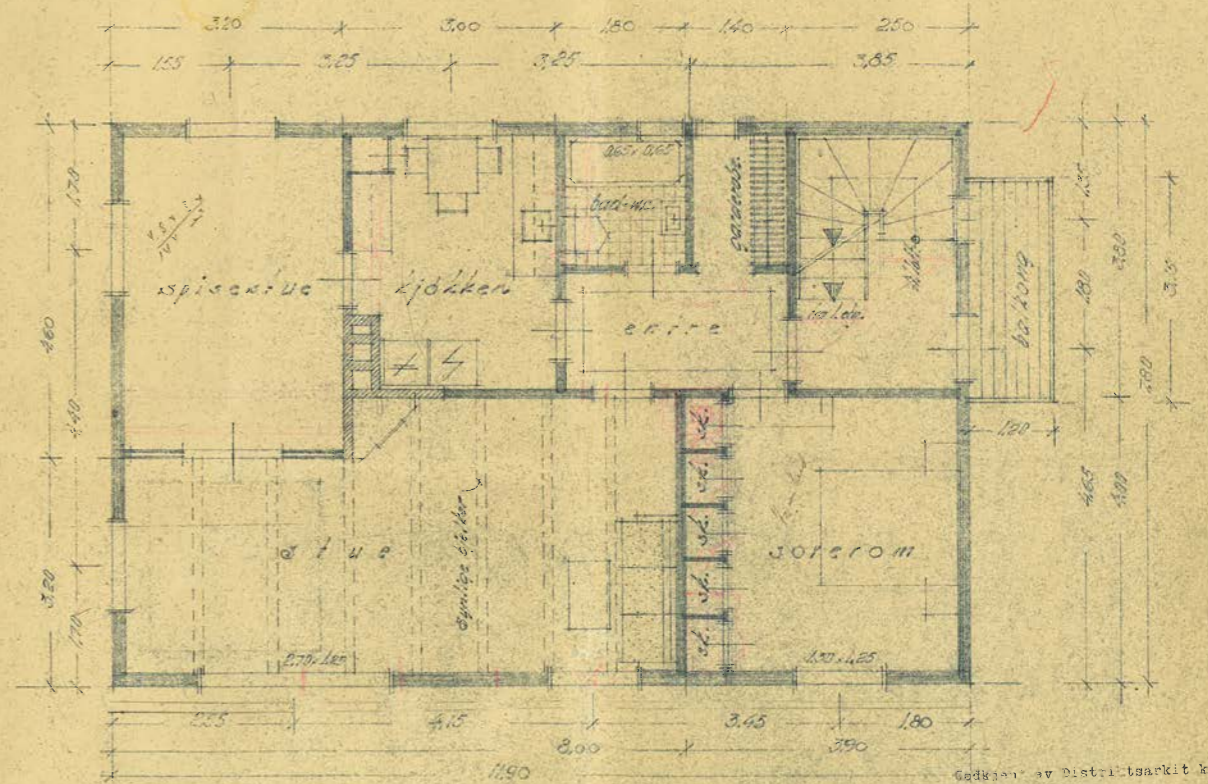




Godkendt af Distriktsarkitekten
 ord- og tegning
 til skriv af 1976-76

Sek. No-257-76

FRU GRODVIN HEMNESBERGET



Godkendt af Distriktsarkitekten
 ord- og tegning
 til skriv af 1976-76

Sek. No-257-76

FRU GRODVIN HEMNESBERGET



Dag Jensen
Parkvn. 19A
8640 Hemnesberget

BYGGETILLATELSE

Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Byggetillatelse er gitt for garasje nybygg på gnr. 65/1-278

SPESIFIKASJON

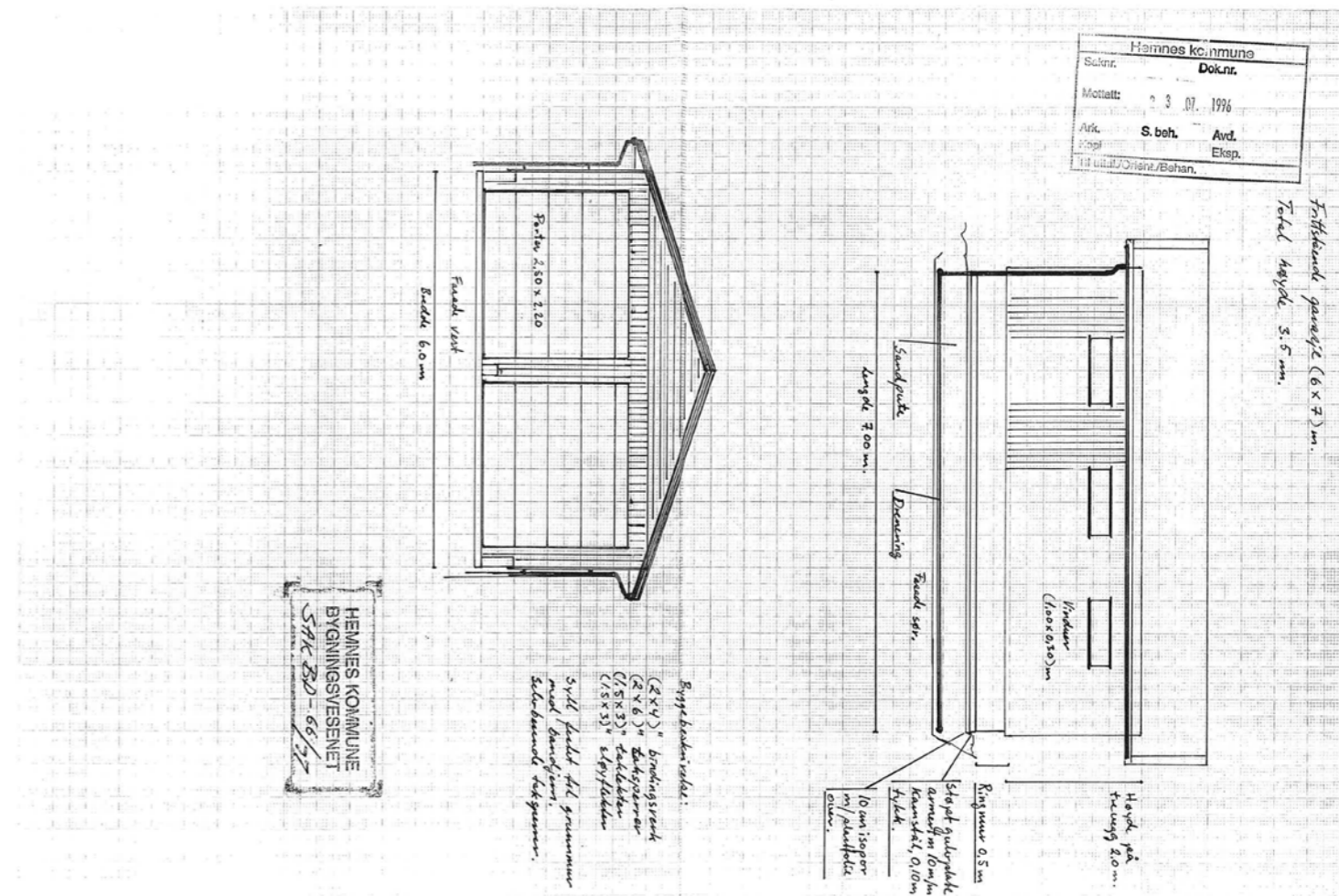
GNR/BNR-FNR : 65/1-278
ADRESSE : 1014 Parkveien 19 A, 8640 Hemnesberget
SØKER : Dag Jensen, Parkvn. 19A, 8640 Hemnesberget
BYGGHERRE : Dag Jensen
ANSVARSHAVENDE : Dag Jensen
SØKNADSDATO : 04.07.96
VEDTAKSDATO : 10.03.97
SAKSNUMMER : BD-066/97

NB! - SVÆRT VIKTIG

- * Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. PBL § 96.
- * Byggherre/ansvarshavende er pliktig å melde fra når byggearbeidet igangsettes. Se vedlagt kupong.
- * Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- * Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. PBL § 93.
- * Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jf. PBL § 97.
- * Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen, jfr. PBL § 97.

E.F.
Magnar Bakksjø
Bygn. sjef

Trond Stien
Avd. ing



Oversiktskart

Adresse: **Parkvegen 19B, 8640 Hemnesberget**
Gnr/Bnr: **1832/65/212/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 563 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransdato: 28.02.2025



Matrikelkart

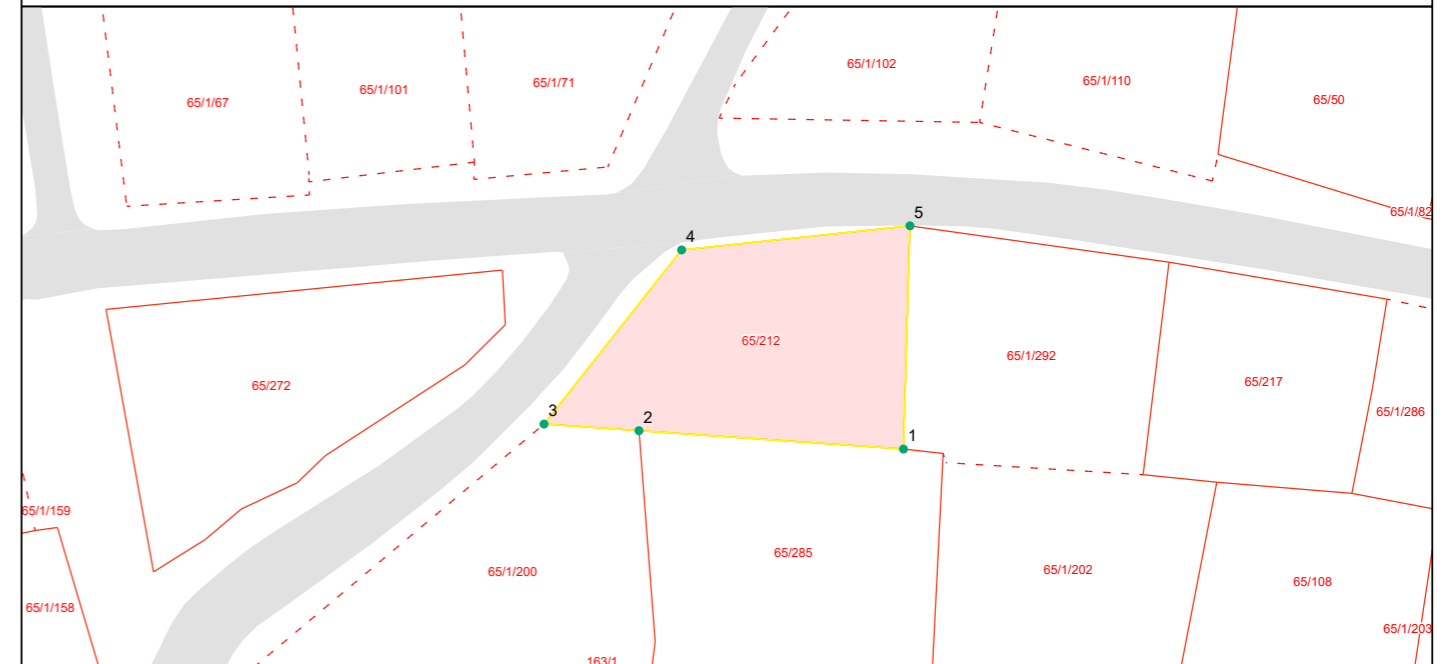
Adresse: **Parkvegen 19B, 8640 Hemnesberget**
Gnr/Bnr: **1832/65/212/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 563 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransdato: 28.02.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.02.2025 11:13

Eiendom 1832-65/212

Bruksnavn		Etablert dato	04.11.2014	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1832	Beregnet areal	563,2	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	65	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	212	Punktfaste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festener		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 563 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7345689.88	437379.56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.03	0
2	7345691.68	437353.59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	9.34	0
3	7345692.33	437344.27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.79	0
4	7345709.43	437357.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.54	0
5	7345711.8	437380.2	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.93	0

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Parkvegen 19A	8640 Hemnesberget	Odden-Myra	Hemnesberget	Hemnes
Parkvegen 19B	8640 Hemnesberget	Odden-Myra	Hemnesberget	Hemnes

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.09.2014	Oppmålingsforretning	1832-0/0	Berørt	0
		1832-65/1	Tidligere festegrunn	0
		1832-65/212	Mottaker	563,2
		1832-65/1	Avgiver	-563,2
09.05.2023	Oppmålingsforretning	1832-65/1	Berørt	0
		1832-163/1	Berørt	0
		1832-65/1	Tidligere festegrunn	0
		1832-65/1	Avgiver	-691,9
		1832-65/212	Berørt	0
11.08.2023	Annen forretningstype	1832-65/285	Mottaker	691,9
		1832-65/1	Berørt	0
		1832-163/1	Berørt	0
		1832-65/1	Berørt	0
		1832-65/212	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	188221912	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	2	Energikilde	
Etasjer	4	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	286/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	286/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	130	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	156	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	87/0	0/0	87/0
H02	Hovedetasje	1	87/0	0/0	87/0
K01	Kjelleretasje	0	78/0	0/0	78/0
L01	Loft	0	34/0	0/0	34/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	17097946	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.03.1997	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.04.1998	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	39/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	39/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	39/0	39/0



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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Parkvegen 19A og 19B
8640 HEMNESBERGET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Amanda Varem

Telefon: 480 56 343
E-post: amanda.varem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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