

aktiv.



Nermovegen 9, 8661 MOSJØEN

Kjedehus med garasje i rolig og attraktivt område på sørsiden av Mosjøen, nær turområder og med gode solforhold.



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 590,-
Total ink omk.: Kr 2 973 590,-
Selger: Bassam Hussein
Alabed-Aldakhil

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 200/216 kvm
Tomtstr.: 532.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 1516
Oppdragsnr.: 1801250052

Kjedehus med garasje i rolig og attraktivt område på sørsiden av Mosjøen, nærhet til det meste

Velkommen til Nermovegen 9, Mosjøen!

Dette kjedehuset med garasje ligger i et rolig og veletablert boligområde, ideelt for familier. Boligen har et bruksareal på 216 m² fordelt på hovedetasje og kjelleretasje. Hovedetasjen tilbyr entré, stue, kjøkken, fire soverom og bad/vaskerom. Kjelleretasjen har gang og flere uinnredede rom, perfekt for lagring eller hobbyprosjekter. Eiendommen har en tomt på 532 m² med opparbeidet plen og prydbusker, samt gruslagt innkjørsel.

Nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker gjør hverdagen enkel. Mosjøen sentrum byr på et rikt kultur- og servicetilbud. Boligen har gode solforhold og er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	70
Ferdigattest for boligen 17.01.1969	75
Plantegning	76
Fasadetegning	77
Plankart	78
Reguleringsplan	79
Planstatus	80
Reguleringsbestemmelser for Nyrud	81
Matrikkelbrev	85
Kartutsnitt	91
Energiattest	92
Nabolagsprofil	99
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 200 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 216 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 97 m² Gang, Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5, Delvis innredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 103 m² Entré, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/vaskerom

BRA-e: 16 m² Bod, Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 23.11.1966.

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

Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er markert som "bod" fremstår i dag som soverom.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen skal i følge godkjente tegninger ikke være utgravd, og fremstår på tegningene som en krypkjeller med 60 cm høyde. På tegningene er det påført noen streker med blyant på fundamentsplanen. Dette kan tyde på at bygningen var planlagt med kjeller, selv om dette ikke fremkommer på tegninger eller tillatelse. Det anbefales å avklare dette forholdet med Vefsn kommune.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

532.3 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Eiet tomt som har ett areal på ca. 532 m².

Beliggenhet

Nermovegen 9 ligger i et attraktivt og rolig boligområde på sørsiden av Mosjøen, med kort avstand til dagligvarebutikker som Kiwi Nyrud og Rema 1000 Nyrud, som er henholdsvis 7 og 9 minutters gange unna.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Olderskog skole og Kippermoen ungdomsskole, begge innen 10 minutters gangavstand. Mosjøen videregående skole ligger 18 minutters gange unna. Barnehager som Nyrud barnehage og Tiøringen barnehage er også lett tilgjengelige, med en gangavstand på 6 minutter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Mosjøen stasjon bare 6 minutters kjøring unna, og Mosjøen lufthavn Kjærstad 8 minutters kjøring fra eiendommen. Helgelandssykehuset Mosjøen er også i nærheten, med en avstand på 3 minutters gange.

Området er barnevennlig og preget av lite gjennomgangstrafikk, med nærhet til turområder og idrettsanlegg som Kippermoen stadion, som ligger 9 minutters gange unna. Dette gjør det godt tilrettelagt for en aktiv hverdag. Mosjøen sentrum, med et godt utvalg av handel, servicetilbud, kaféer og kulturtilbud, er innen gang- og sykkelavstand.

Adkomst

Eiendommen Nermovegen 9 ligger på sørsiden av Mosjøen i et etablert og rolig boligområde med kort avstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage.

Det er gang- og sykkelavstand til sentrum, som tilbyr et godt utvalg av handel, servicetilbud, kaféer og kulturtilbud, samt jernbanestasjon og øvrige kollektivforbindelser.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, hus i rekke og boligblokker.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Nyrud barnehage (0-5 år) - 6 min å gå

Tiøringen barnehage (1-5 år) - 6 min å gå

Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) - 11 min å gå

Skoler:

Olderskog skole (1-7 kl.) - 10 min å gå

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 16 min å gå

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 10 min å gå

Mosjøen vgs. Kippermoen - 4 min å gå

Mosjøen videregående skole - 18 min å gå

Sport og trening:

Kippermoen stadion - 9 min å gå

Finnbrauten balløkke - 9 min å gå

Feel24 Mosjøen - 10 min å gå

Vefsn skole og treningssenter - 13 min å gå

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Olderskog skole

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et kjedehus med garasje. Den er fundamentert med støpt betongsåle på grunn. Byggegrunnen består av ukjente masser. Grunnmur og kjelleryttervegger er utført av lettklinkerblokker og betong. Grunnmuren har sprekkdannelser. Dreneringen er fra 2021 og byggeår. Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Stedvis er synlig grunnmursplast med klemlist. Deler av grunnmuren mangler fuktsikring og tilfredsstillende drenering. Yttervegger er av reisverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Kledningen er stedvis værslitt og malingen flasser. Takkonstruksjonen er et saltak av tre, utvendig tekket med profilerte stålplater. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Stedvis er det rustne spiker og rust på takplatene. Adkomst til kaldloftet er via luke i himling i boden i hovedetasjen. Trobord i kaldloft viser stedvis mørke misfarginger, som tyder på tidligere fuktpåvirkning. Renner og nedløp er av lakkett metall og plast. Det er en luftehatt på taket, fastmontert takstige til pipen, og pipen er tekket med heldekkende beslag. Stedvis er det rustdannelse på beslag, pipe og luftehatten. Etasjeskillene består av trebjelkelag, oppforet tregulv og støpt betonggulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell gjennom rommene og innenfor lengder på to meter i både hovedetasjen og kjelleretasjen. Vinduer er malte trevinduer med to-lags glass og koblet glass. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass, og karmene i vinduer er slitte med sprekker i treverket. Det er sprekker i puss rundt kjellervinduer. Hovedytterdør og balkongdør er malte tre. Dør til garasjen er malt tre med glassfelt. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter, og glasset på døren til garasjen er knust. Terrassen har malt liggende rekkverk. Konstruksjonen er av tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst er fra hage og via dør fra stuen. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav. Tretrapper er til hovedinngangsdør, boddør og terrassen. Trappene mangler rekkverk, og det er store åpninger mellom vegg og ståldekke på repos.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Overskrift: Utvendig - Taktekking

Beskrivelse: Type taktekking: Stål/aluminiumsplater. Årstall: Ukjent. Type undertak:

Ukjent. Årstall: Ukjent. Taktekkingen er besiktet fra taket.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Stedvis rustne spiker.

Takplatene har stedvis rust.

Overskrift: Utvendig - Nedløp og beslag

Beskrivelse: Renner og nedløp av lakkett metall og plast. En luftehatt på taket.

Fastmontert takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Avvik: Stedvis rustdannelse på beslag, pipe og luftehatten.

Overskrift: Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Kledningen er stedvis værslitt og malingen flasser.

Overskrift: Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse: Saltak takkonstruksjon av tre. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i boden i hovedetasjen. Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Avvik: Trobord i kaldloft viser stedvis mørke misfarginger, som tyder på tidligere fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring.

Overskrift: Utvendig - Vinduer

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

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er sprekker i puss rundt kjellervinduer.

Overskrift: Utvendig - Dører

Beskrivelse: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Malt dør av tre med glassfelt til garasjen.

Avvik: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Glasset på døren til garasjen er knust.

Overskrift: Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Terrasse med malt liggende rekkverk. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Overskrift: Innvendig - Overflater

Beskrivelse: Gulvene har laminat, belegg, tregulv. Veggene har sparklet og malt gips. Himlingene har malt panel, sparklet og malt gips.

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis knirk i gulv. Stedvis ufagmessig utførelse av overflater.

Overskrift: Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse: Etasjeskille av trebjelkelag, oppforet tregulv og støpt betonggulv mot grunn.

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i hovedetasjen (stue): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 20 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm. Målt avvik i kjelleretasjen (delvis innredet rom): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

Overskrift: Innvendig - Radon

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

Overskrift: Innvendig - Innvendige dører

Beskrivelse: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Overskrift: Tekniske installasjoner - Vannledninger

Beskrivelse: Vannledninger av kobber og plast (rør i rør). Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen.

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Samlestokker er ikke plassert i vanntett skap, og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Flere av vannrørene er ikke tilfredsstillende festet.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Beskrivelse: Avløpsrør av støpejern. Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i kjelleretasjen.

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

Overskrift: Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Beskrivelse: Boligen har naturlig ventilasjon.

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra år 2000.

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

Overskrift: Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse: Drenering fra 2021 og byggeår. Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Stedvis synlig grunnmursplast med klemlist. Det foreligger dokumentasjon på dreneringen som ble skiftet i 2021.

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Deler av grunnmuren mangler fuktsikring og tilfredsstillende drenering.

Overskrift: Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse: Grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker og betong.

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Overskrift: Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse: Vannrør av ukjent type via kommunalt nett. Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett. Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er av ukjent alder.

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

Overskrift: Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Overskrift: Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr med koketopp, kjølfryseskap og oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Treg avrenning fra oppvaskkummen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Overskrift: Utvendig - Utvendige trapper

Beskrivelse: Trapp av tre til hovedinngangsdør og boddør. Trapp av tre til terrassen.

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Trappene mangler rekkverk, og det er store åpninger mellom vegg og ståldekke på repos.

Overskrift: Innvendig - Pipe og ildsted

Beskrivelse: Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Type: Mursteinspipe. Alder: Byggeår. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder. Type: Lukket vedovn og eldre fyrkjel.

Avvik: Sotluke er skadet. Det er store rustdannelser i sotluken.

Overskrift: Innvendig - Rom Under Terreng

Beskrivelse: Kjelleretasjen er delvis innredet og delvis uinnredet. Det er gjennom

målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Måleresultat: 17,6 vekt%.

Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er registrert fukt/-råteskader i innredede rom i sokkeletasjen, det måles forhøyede fuktverdier ved måling med trepigge.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Beskrivelse: Boligen har tidligere hatt vannbåren varme via radiatorer. Eldre fyrkjel plassert i uinnredet rom i kjelleretasjen.

Avvik: De fleste radiatorene er fjernet, og systemet er ikke lenger i drift.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Beskrivelse: El-skap med automatsikringer og måler plassert i trappegang.

Avvik: Det mangler deksel på flere stikkontakter. Enkelte kabler er ikke tilfredsstillende festet. Det er utette hull i sikringsskapet.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Boligen har ikke røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

Overskrift: Våtrom - Hovedetasje - Bad/vaskerom - Generell

Beskrivelse: Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes. Gulvet har fliser. Veggene har vinyltapet og malt strie. Himlingen har malte himlingsplater. Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Fuktsvell og skader på innredningen. Heng i himlingen. Det er registrert glippe mellom sokkelflis og gulvflis. Avviket kan tyde på setningsskader eller bevegelse i gulvkonstruksjonen. Feil utførelse på rørgjennomføringer i gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt. Vinduet er fuktskadet.

Overskrift: Innvendig - Innvendige trapper

Beskrivelse: Tett tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til hovedetasjen. Inntrinn er tekket med teppebelegg. Knirk ved belastning: Ja.

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er råteskader i understøttelser til trappen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

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

Ja

Beskrivelse: Det var litt fuktighet så ble drenering byttet ut til to sider av firme som heter knas

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

Ja

Beskrivelse: Det var noe skjeve i gulvet i stue men det ble avretting før det nye gulvet ble lagt.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Snekkerkompisen min og jeg fjernet den gamle terrassen og bygde en stor ny.

Innhold

1.etg.: Entré, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 (det bemerkes at det fjerde soverommet (tidligere bod) er ikke omsøkt og godkjent ved Vefsn kommune), Bad/vaskerom, Bod, Garasje

Kjeller: Gang, Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5, Delvis innredet kjellerrom

Standard

Hovedetasje > Kjøkken:

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr med koketopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra byggeår.

Hovedetasje > Bad/vaskerom:

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Fuktsvell og skader på innredningen. Heng i himlingen. Det er registrert glippe mellom sokkelflis og gulvflis. Feil utførelse på rørgjennomføringer i gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt. Vinduet er fuktskadet. Elektrisk styrt avtrekksvifte. Fra byggeår.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvene har laminat, belegg, tregulv.

Vegger: Veggene har sparklet og malt gips.

Himling: Himlingene har malt panel, sparklet og malt gips.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger av kobber og plast (rør i rør). Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern. Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i kjelleretasjen.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Vannbåren varme: Boligen har tidligere hatt vannbåren varme via radiatorer. Eldre fyrkjel plassert i uinnredet rom i kjelleretasjen. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.
- Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer og måler plassert i trappegang. Det mangler deksel på flere stikkontakter. Enkelte kabler er ikke tilfredsstillende festet. Det er utette hull i sikringsskapet. Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
- Branntekniske forhold: Boligen har ikke røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.
- Andre installasjoner: Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi i stuen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra år 2000.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber til boligen.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringsselskap

If forsikring

Polisenummer

6900704

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og ved

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Boligen har energikarakter G, som indikerer at den er lite energieffektiv.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 14 006

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 4854,00

Avløp: kr 8480,00

Branntilsyn, feiing: kr 672,00

Eiendomsskatt: kr 3411,00

Totalt: kr 17417,00

Eiendomsskatt

Kr 3 411

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 564 248

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 256 991

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og renovasjon kr. 6.566,- for 240 liters dunk påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 1516 i Vefsn kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Roald Sætrangs boligbygg på Nermovegen 9, datert 17.01.1969.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.01.1969.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Nyrud, planident 20091302. 16.12.1992

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 590 (Omkostninger totalt)

89 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 590 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 989 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 992 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 590

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8.900,- oppgjørshonorar kr 5.500,- og visninger kr 1.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29.155,-. Utleggene omfatter tinglysing sikringsobligasjon, foto, tilstandsrapport og grunnbokutskrift. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

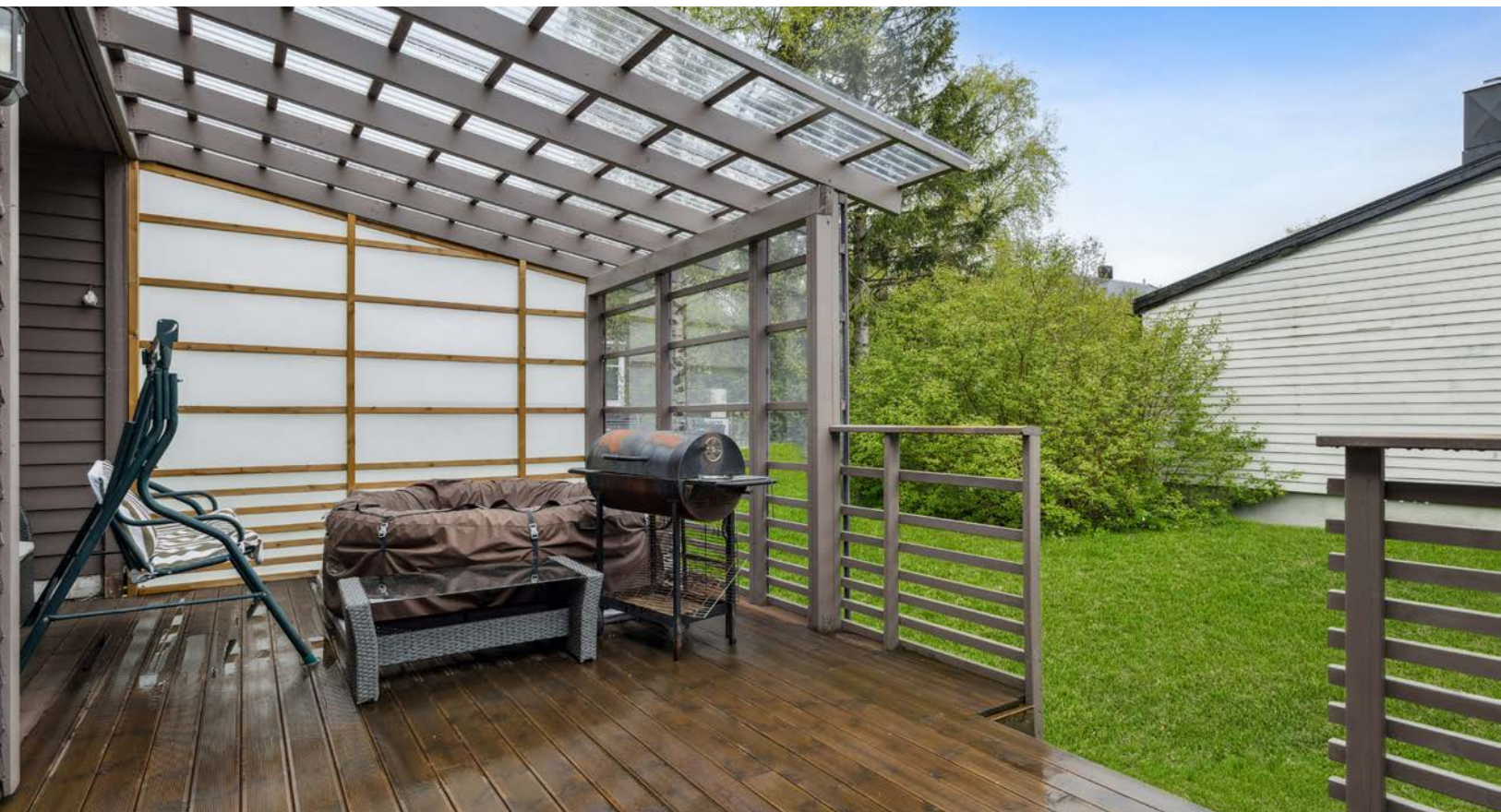
Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516
Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

Salgsoppgavedato

10.07.2025



Eiendommen har god plass til parkering på egen tomt i tillegg til garasje



Terrassen har et lekkert trestak i pergolastil med transparente takplater i plast, som gir god beskyttelse mot regn samtidig som det slipper inn rikelig med dagslys. Veggene gir både skjerming og et moderne uttrykk.



Stuen fortsetter i en åpen og romslig vinkel som naturlig leder inn mot spisestueområdet. Hele rommet er malt i samme behagelige blågrå tone, noe som skaper en gjennomført og rolig helhet.



Rommet har en harmonisk fargepalett, dominert av rolige sjøblå og blågrå vegger som skaper en avslappende atmosfære. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, og gir utsikt til en terrasse og hage utenfor.



Sofakroken i stuen er et lunt og innbydende samlingspunkt, perfekt for rolige kvelder og hyggelige stunder med familie eller venner.



Fra spisestuen er det utgang til en koselig terrasse, som er delvis takoverbygget



Kjøkkenet er lyst, funksjonelt og tidløst med klassiske hvite fronter som gir et rent og elegant uttrykk.



Den trefargede benkeplaten tilfører varme og karakter til rommet, og gir en flott kontrast til den hvite overflaten.



To vinduer slipper inn naturlig lys, noe som gjør kjøkkenet ekstra trivelig og luftig. Vinduene gir både utsyn og en god atmosfære mens man står og lager mat.



Badet fremstår som funksjonelt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av skap med bjørkefargede fronter, som tilfører rommet en lys og naturlig varme.



Soverom nr. 1



Soverom nr. 1



Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Soverom nr. 4. Iflg. tegningene fra Vefsn kommune er dette rommet registrert som bod.



Her en flat og brukervennlig hage som ligger lunt til, delvis innrammet av boligen som strekker seg i en praktisk vinkel. Dette gir hagen en skjermet og privat følelse og gir god plass til lek eller avslapning



Gang

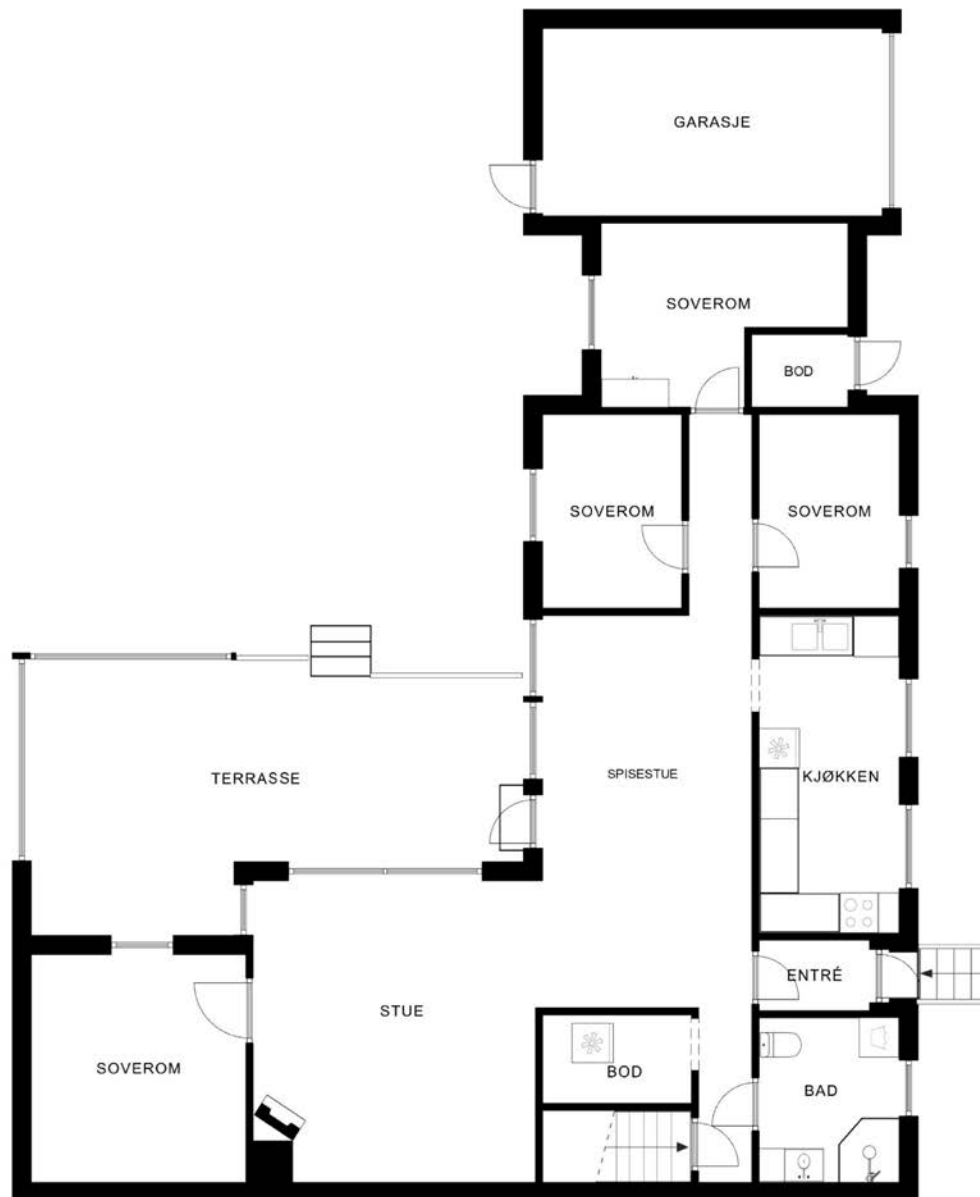


Rom i kjeller til oppbevaring



Uinnredet rom i kjeller

Plantegning

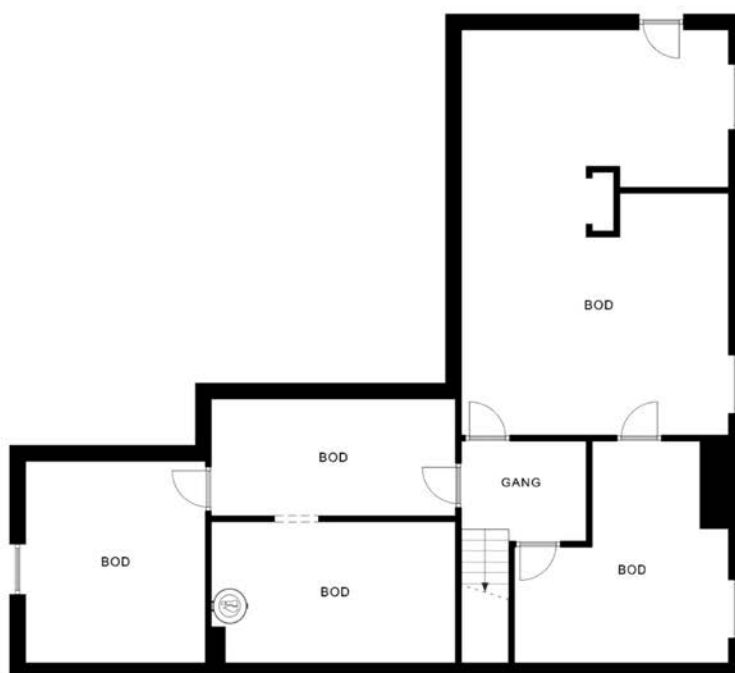


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedehus m/garasje

 Nermovegen 9, 8661 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103, bnr. 1516

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 20914-3873

Referansenummer: KV1637

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås

Vår ref: Marius Høgås



**MO
TAKST**



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

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

Rapportansvarlig

Marius Høgås

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

Medansvarlig

Sindre Jakobsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	216 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	216 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus m/garasje

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 23.11.1966.

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

Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er markert som "bod" fremstår i dag som soverom.

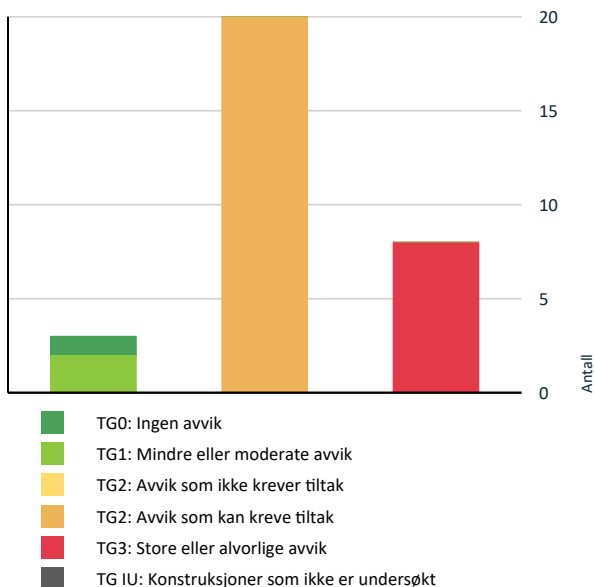
Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen skal i følge godkjente tegninger ikke være utgravd, og fremstår på tegningene som en krypkjeller med 60 cm høyde. På tegningene er det påført noen streker med blyant på fundamentsplanen. Dette kan tyde på at bygningen var planlagt med kjeller, selv om dette ikke fremkommer på tegninger eller tillatelse.
Det anbefales å avklare dette forholdet med Vefsn kommune.

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

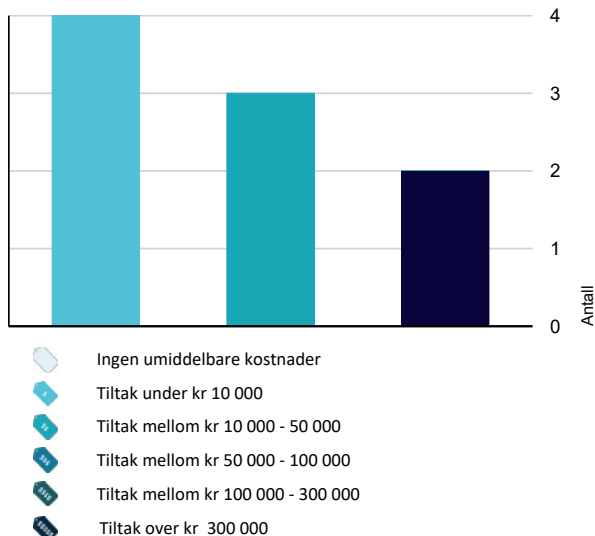
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! | Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! | Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |

Tilstandsrapport

KJEDEHUS M/GARASJE



Byggeår
1969

Kommentar
Boligen fikk utstedt ferdigattest den
17.01.1969.

Anvendelse
Boligen var ved befaring utleid.

Standard
Boligen holder generelt lav standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som manglende vedlikeholdt, oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type takteking: Stål/aluminiumsplater.
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Ukjent.

Taktekingen er besiktet fra taket.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis rustne spiker.
Takplatene har stedvis rust.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av lakket metall og plast.
En luftehatt på taket.
Fastmontert takstige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis rustdannelse på beslag, pipe og luftehatten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer/utskiftning bør påregnes.
Rustsskader kan svekke beslagets tetthet og levetid.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen er stedvis værslitt og malingen flasser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Overflatebehandling av kledning må påregnes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i boden i hovedetasjen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trobord i kaldloft viser stedvis mørke misfarginger, som tyder på tidligere fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales videre overvåking av området.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

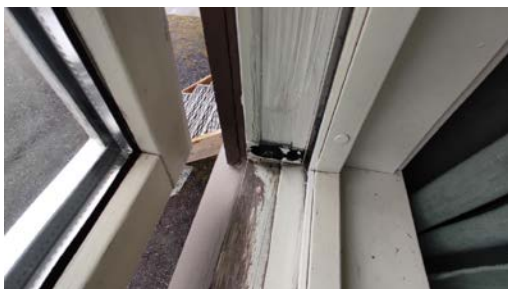
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er sprekker i puss rundt kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Malt dør av tre med glassfelt til garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Glasset på døren til garasjen er knust.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 26 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 103 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre til hovedinngangsdør og boddør.

Trapp av tre til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappene mangler rekkverk, og det er store åpninger mellom vegg og ståldekke på repos.

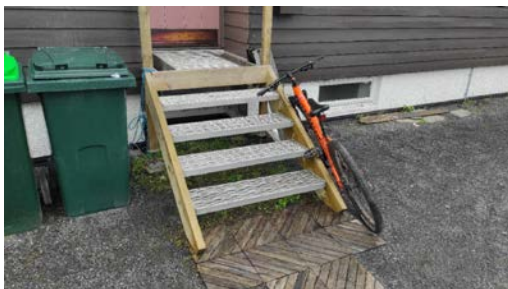
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Åpninger mellom vegg og repos må gjøres mindre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har laminat, belegg, tregulv.
Veggene har sparklet og malt gips.
Himlingene har malt panel, sparklet og malt gips.

Vurdering av avvik:

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

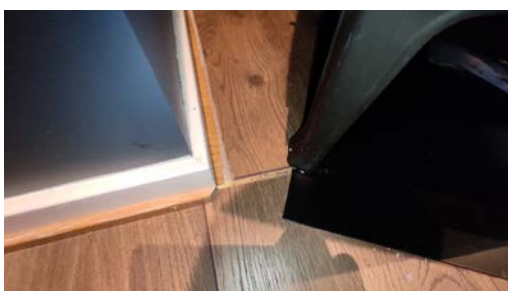
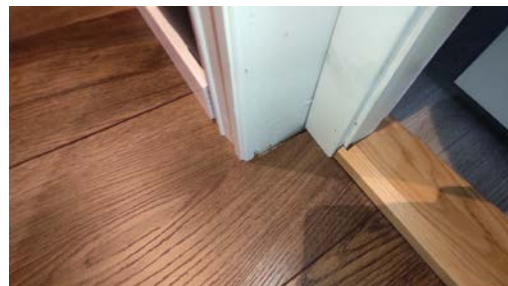
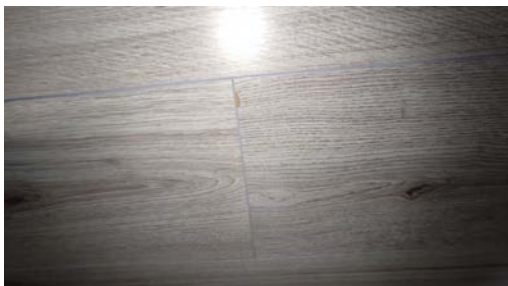
Stedvis knirk i gulv.

Stedvis ufagmessig utførelse av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag, oppforet tregulv og støpt betonggulv mot grunn.

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

Målt avvik i hovedetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 20 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (delvis innredet rom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

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

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.

Type: Lukket vedovn og eldre fyrkjel.

Tilstandsrapport

Alder fyrkjel: Byggeår.
Alder vedovn: Ukjent.

Sotluke montert i uinnredet rom i kjelleretasjen.

Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.

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

Vurdering av avvik:

- Sotluke er skadet

Det er store rustdannelser i sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av sotluke må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av ildsted.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasjen er delvis innredet og delvis uinnredet.

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Måleresultat: 17,6 vekt%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er registrert fukt-/râteskader i innredede rom i sokkeletasjen, det måles forhøyede fuktverdier ved måling med trepig.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må resterende deler av dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.

Det må også utføres tiltak mot kapilærøppsug i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Tett tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til hovedetasjen.
Inntrinn er tekket med teppebelegg.
Knirk ved belastning: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er råteskader i understøttelser til trappen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Understøttelser må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Gulvet har fliser.
Veggene har vinyltapet og malt strie.
Himlingen har malte himlingsplater.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

Fuktsvell og skader på innredningen.

Heng i himlingen.

Det er registrert glippe mellom sokkelflis og gulvflis. Avviket kan tyde på setningsskader eller bevegelse i gulvkonstruksjonen.

Feil utførelse på rørgjennomføringer i gulvet.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Vinduet er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
 - Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
 - Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales videre undersøkelse av gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebeholder. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr med koketopp, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

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

Treg avrenning fra oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avløpet bør renses for eventuelle blokkeringer, ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av kobber og plast (rør i rør).
Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

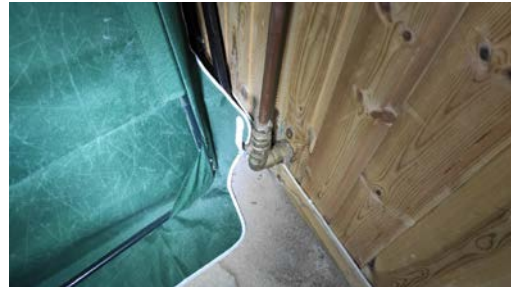
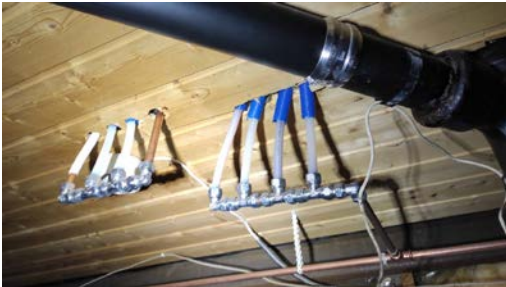
Samlestokker er ikke plassert i vanntett skap, og lekkasjevann ledes ikke til sluk.
Flere av vannrørene er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

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

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra år 2000.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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



TG 3 Vannbåren varme

Boligen har tidligere hatt vannbåren varme via radiatorer. Eldre fyrkjel plassert i uinnredet rom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

De fleste radiatorene er fjernet, og systemet er ikke lenger i drift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fjerning av eldre fyrkjel og resterende radiatorer/rør må påregnes.
Kostnadsestimatet er satt for fjerning av resterende utstyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i trappegang.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-anlegget er i hovedsak av eldre dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæring er ikke fremvist.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det mangler deksel på flere stikkontakter.
Enkelte kabler er ikke tilfredsstillende festet.
Det er utette hull i sikringsskapet.
Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.
Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger vil kostnadene bli høyere.

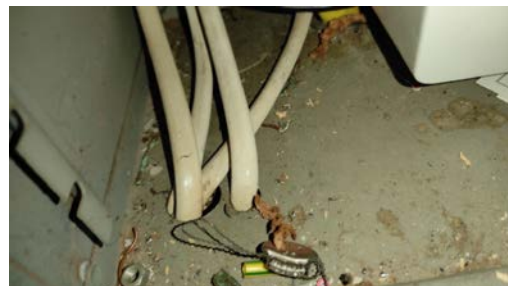
Generell kommentar

NB:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Løs kabel utendørs.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har ikke røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2021 og byggeår.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Stedvis synlig grunnmursplast med klemlist.

Det foreligger dokumentasjon på dreneringen som ble skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av grunnmuren mangler fuktsikring og tilfredsstillende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Utskiftning av resterende deler av dreneringen må påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker og betong.

NB!

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ved utbedring anbefales det å benytte løsninger som anvist i Byggforsk detaljblad 720.425.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er av ukjent alder.

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.

Oljetank

Takstingeniøren har ikke motatt informasjon om eventuelt nedgravde oljetanker.

Ettersom det tidligere har vært montert oljebrenner anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser om det finnes nedgravde oljetanker på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

216 m²/200 m²

Kjedehus m/garasje: Entré, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Bod, Garasje, Gang, 6 Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

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

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

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kippermovegen 1 ,8661 MOSJØEN 119 m² 1969 4 sov	20-02-2025	3 450 000	3 200 000		3 200 000	26 891
2 Nermovegen 9 ,8661 MOSJØEN 98 m² 1969 4 sov	25-02-2021	2 490 000	2 450 000		2 450 000	25 000
3 Heming Unges veg 23 ,8661 MOSJØEN 164 m² 1972 4 sov	19-09-2024	4 100 000	3 800 000		3 800 000	23 171
4 Lundvegen 12 ,8661 MOSJØEN 186 m² 1965 3 sov	15-12-2022	3 790 000	3 750 000		3 750 000	20 161
5 A.P.Alsgaards veg 25 ,8661 MOSJØEN 152 m² 1958 3 sov	20-05-2025	2 800 000	2 700 000		2 700 000	17 763
6 Myrvegen 11 ,8661 MOSJØEN 234 m² 1969 3 sov	16-10-2024	3 900 000	3 850 000		3 850 000	16 453
7 Brinken 9 ,8661 MOSJØEN 235 m² 1957 2 sov	23-09-2024	3 300 000	3 600 000		3 600 000	15 319
8 Mellomvegen 2 ,8661 MOSJØEN 241 m² 1953 2 sov	27-03-2025	3 350 000	3 300 000		3 300 000	13 693

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	6 566
Kommunale avgifter:	Kr.	17 417
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 000

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 940 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus m/garasje	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

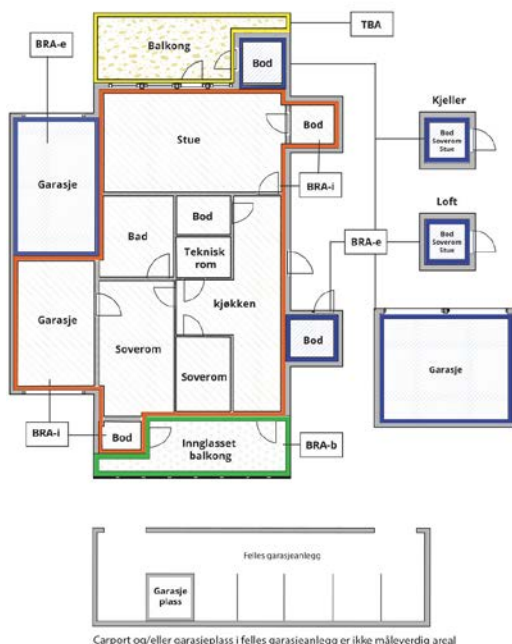
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus m/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	103	16		119	26
Kjelleretasje	97			97	
SUM	200	16			26
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/vaskerom	Bod, Garasje	
Kjelleretasje	Gang, Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5, Delvis innredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 23.11.1966.

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

Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er markert som "bod" fremstår i dag som soverom.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen skal i følge godkjente tegninger ikke være utgravd, og fremstår på tegningene som en krypkjeller med 60 cm høyde. På tegningene er det påført noen streker med blyant på fundamentsplanen. Dette kan tyde på at bygningen var planlagt med kjeller, selv om dette ikke fremkommer på tegninger eller tillatelse.

Det anbefales å avklare dette forholdet med Vefsn kommune.

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet deler av dreneringen i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus m/garasje	107	108

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Sindre Jakobsen	Takstingeniør
	Marius Høgås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1516		0	532.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nermovegen 9

Hjemmelshaver

Alabed-Aldakhil Bassam Hussein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på sørsiden av Mosjøen. Nermovegen 9 ligger med kort avstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage, og det er gang- og sykkelavstand til sentrum. Sentrum av Mosjøen byr på et godt utvalg av handel, servicetilbud, kaféer og kulturtilbud, samt jernbanestasjon og øvrige kollektivforbindelser.

Mosjøen er en tradisjonsrik småby i Vefsn kommune med omtrent 10 000 innbyggere, og er kjent for sitt historiske bymiljø på Sjøgata, vakker natur og et aktivt kulturliv. Byen ligger sentralt plassert i Nordland og har gode forbindelser til både E6 og flyplass på Kjærstad, med direkteavganger til flere byer.

Området rundt eiendommen er barnevennlig og preget av lite gjennomgangstrafikk. Det er nærhet til turområder, rekreasjon og idrettsanlegg, noe som gjør det godt tilrettelagt for en aktiv hverdag. Eiendommen har også gode solforhold store deler av dagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Nyrud", plan-ID 20091302. Ikrafttredelse 16.12.1992.

Om tomten

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

Eiet tomt som har ett areal på ca. 532 m².

Kommuneplan

KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.

Ikrafttredelse 10.12.2008.

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

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

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

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

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	03.06.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	03.06.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	17.01.1969	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	19.06.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	02.06.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	06.01.1967	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KV1637>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250052	

Selger 1 navn
Bassam Hussein Alabed-Aldakhil

Gateadresse	
Nermovegen 9	

Poststed	Postnr
MOSJØEN	8661

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1801250052

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1801250052

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

Document reference: 1801250052

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801250052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bassam Alabed aldakhil	094aee330e2ae56bc06c 2eace6844f00742103cf	22.05.2025 19:54:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1801250052

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

JJ/IP

Mosjøen den 17. januar 1969.

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

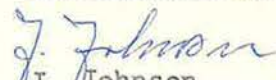
Det bekreftes med dette at Roald Sætrangs boligbygg i Nermovegen 9 med nedenstående unntakelser er ferdig og er ført opp i samsvar med byggeforskriftene.

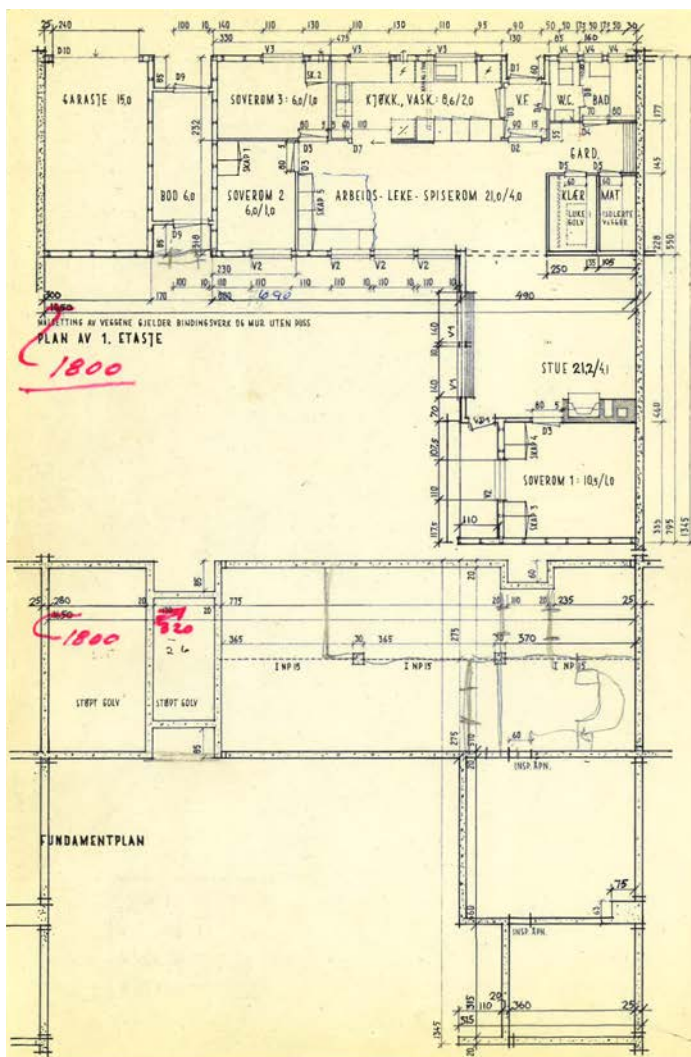
Gjenstående arbeider:

Avlufting fra bad, W.C. og kjøkken.

Ildfaste plater i garasje. Garasjen kan ikke benyttes for oppbevaring av bil før ildfaste plater er pålagt.


Wogn Henriksen

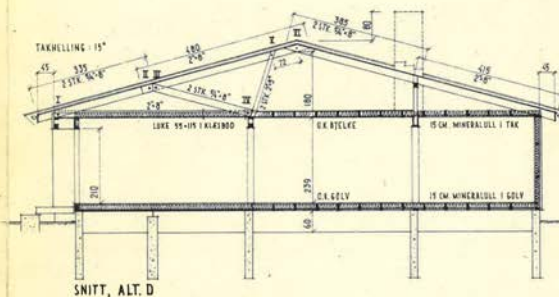

J. Johnsen



Vefsn bygningsråd
Sak nr. 479/6. 11/2.66

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm.sjefen
Ans. 1281/66
Mot. 7/12.66

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm.sjefen
Ans. 25/67
Mot. 6/1.67



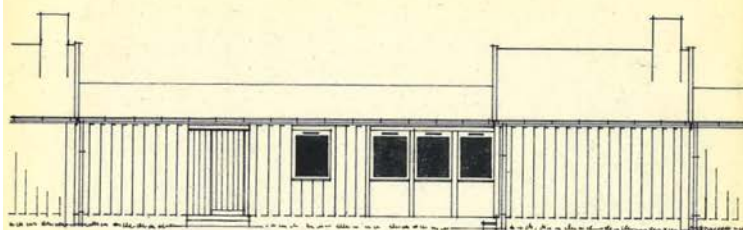
PKT. 1, 2, 3, 4, 5 : 1 STK. 2 1/2" BULLDOGS
1/2" BOLT
PKT. 6 : 2 STK. 2 1/2" BULLDOGS, 1/2" BOLT
PKT. 7 : 2 STK. 2 1/2" BULLDOGS, 1/2" BOLT
OVER FLØYEN SOM INNEHOLDER
KJØKKEN, SPISEROM, BARNEROM
PÅ 1. OG 2. ETASJE REDUSERES
BELASTNINGEN. DER
HER FÅR
PKT. 2, 3, 4, 5, 6 : 2 STK. 3" BULLDOGS,
1/2" BOLT

UNDERTEGNEDE TAKSTERNY BEVITTE AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEIING

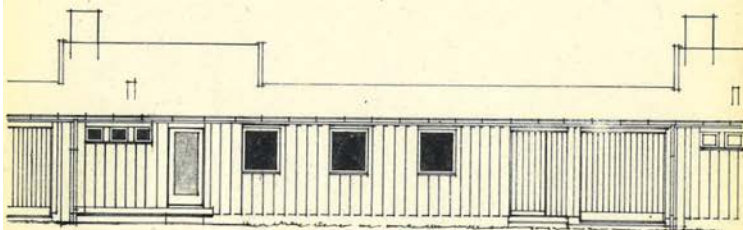
STED: NAVN
DATO: NAVN

BYGGHERRE: Odd Linder
STED: KOMM.
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPSEL: Statens Distriktsarkitekt
for Sørige Nordland
23. NOV. 1966
N. S. S.

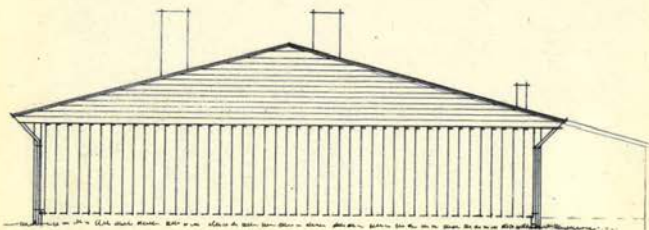
118+ TEIING NR. I
PLANER, SNITT
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTRET
OSLO 1-4 1964
REV. NOV. 1966.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT, DODS.



FASADE MOT SØDØST.



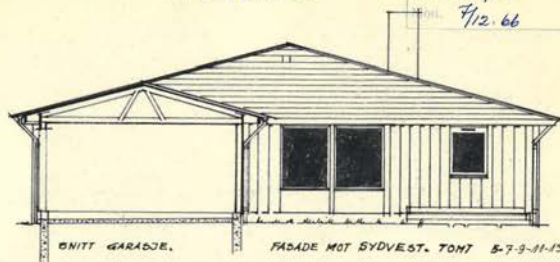
FASADE MOT NORDVÆST.



FASADE MOT NØRØST, TOMT 15.

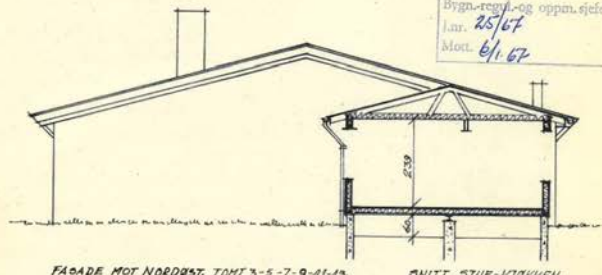
Vefsn bygningsråd
Sak nr. 479/66 14/2-66

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppn.sjefen
Jnr. 1281/66
Mot. 7/12-66



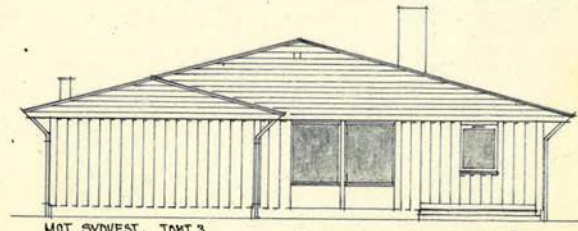
SNITT GARASJE.

FASADE MOT SØDVÆST, TOMT 5-7-9-11-13-15



FASADE MOT NØRØST, TOMT 3-5-7-9-11-13.

SNITT STUE-KØKKEN.



MOT SØDVÆST, TOMT 3.

Odd hinder
Major
Statens Distriktsvesen
for Sørland
23. NOV. 1966
NR 23

118+

TEGNING NR. 2
FASADER.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIKONTORET
OSLO 1-4-1964.

REV. NOV. 1966.
STATENS DISTRIKTARKITEKT, 2000.

Reguleringsplan

Juridisk linje



Juridisk linje



Reguleringsplan



Planidentifikasjon 20091302

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn Nyrud

Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato 16.12.1992

Lovreferanse PBL 1985 eller før

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

Område



Formål Boliger

Planidentifikasjon 20091302

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

AREAL 7517.45

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 19.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 Gårdsnr.: 103 Bruksnr.: 1516

Adresse: Nermovegen 9, 8661 MOSJØEN

Referanse: 1801250052

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Nyrud
Reguleringsformål	Boliger, Boliger, forretning, industri, offentlige bygninger, allmennyttig forsamlingslokale, nettstasjon, kjørevege, annen veggrunn/trafikkdele/snøoplag, gang-/sykkelveg, gangveg, jernbane, friområde/vegetasjonsbelte/park/lek, friluftsområde i sjø og vassdrag, helikopterlandeplass, felles avkjørsel, Forretning/industri (kombinert formål)

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Reguleringsbestemmelser for

NYRUD

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. D14, planident 20091302, datert 15.11.2009

Området er regulert til følgende formål:

- **Byggeområder for:**
 - Boliger (B)
 - Forretning (F)
 - Industri (I)
 - Offentlige bygninger (O)
 - Allmennyttig forsamlingslokale (A)
 - Nettstasjon (NST)
- **Offentlige trafikkområder:**
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn (trafikkdeler/snøopplag)
 - Gang-/sykkelveg
 - Gangveg/fortau
 - Jernbane
- **Friområder**
 - Vegetasjonsbelte/Park/Lek
- **Fareområder**
 - Høyspenningsanlegg (NST)
- **Spesialområder for:**
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
 - Helikopterlandeplass (H)
- **Fellesområder:**
 - Felles avkjørsel (FA)
- **Kombinerte formål:**
 - Forretning/Industri (F/I)

§ 2 - Fellesbestemmelser

- a) Byggeprosjekter, herunder fortetting, tilbygg og påbygg, skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium, før prosjektets endelige utforming er fastlagt.
- b) Bygningsmyndighetene skal se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form og materialbehandling. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer, levegger, o.l. skal tilpasses den

eksisterende bebyggelse i omgivelsene med hensyn til form, dimensjoner og materialvalg. Det settes spesielt strenge krav til påbygg/tilbygg på høye bygninger, fordi disse synes særlig godt i bybildet.

- c) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom eksisterende trær må fjernes, bør de erstattes med nyplanting.
- d) Utnyttingsgraden (U) defineres som forholdet mellom bygningenes samlede grunnfalte og tomtas nettoareal.

§ 3 - Byggeområder for boliger (B)

- a) Eneboliger, tomannsboliger og rekkehus kan bygges inntil 2 etasjer med gesimshøyde på inntil 6,5 m. Maksimal utnyttingsgrad er 0,30 for ene- og tomannsboliger og 0,35 for rekkehus.
- b) Boligblokker kan bygges inntil 3 etasjer med gesimshøyde på inntil 11 m. Maksimal utnyttingsgrad er 0,20.
- c) Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygninger nyttes til servicevirksomhet, dersom dette ikke er til sjenanse for naboer.

§ 4 - Byggeområder for forretning (F), industri (I) og kombinert formål forretning/industri (F/I)

- a) Området merket F skal brukes til forretnings-/ serviceformål. Området merket I skal brukes til verksted, lager, lettere industri og lignende virksomheter. Området merket F/I skal brukes til en blanding av ovenfor nevnte F- og I-formål.
Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for planområdet henvises til andre industriområder.
Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygninger brukes til boligformål.
- b) Bygningene kan ha gesimshøyde på inntil 11 m. Område F 1 kan ha en gesimshøyde på inntil 3 meter. Maksimal utnyttingsgrad er 0,40.
- c) Nødvendig parkering og plass for inn- og utkjøring bør løses på egen grunn. Bedriftene kan gjøre avtaler om bruk av internt trafikkareal på nabotomter.
- d) Deler av tomt som brukes til utelagring skal gis en tiltalende form og behandling, og skal ikke virke skjemmende på omgivelsene.
- e) Den ubebygde delen av tomte som ikke brukes til internt trafikkareal eller utelagring skal opparbeides parkmessig.
- f) Med søknad om byggetillatelse skal det følge en situasjonsplan som viser planlagt nybygg/ tilbygg, adkomst til veg, internt trafikkareal, parkeringsplasser, behandling av utelagringsareal og behandling av den resterende ubebygde delen av tomte.

§ 5 - Byggeområder for offentlige bygninger (O)

- a) Området skal brukes til det formål som er angitt på plankartet. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygning brukes til boligformål. Kiosker, o.l. kan også tillates.
- b) Bygningene kan ha gesimshøyde på inntil 11 m og maksimal utnyttingsgrad 0,30.
- c) Eksisterende parkanlegg må ivaretas.

§ 6 - Byggeområder for allmennyttig formål (A)

- a) Området skal disponeres til forsamlingshus/menighetshus. Deler av bygget tillates brukt til forretnings/serviceformål. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygningen tillates brukt til boligformål.
- b) Bebyggelsen kan ha gesimshøyde på inntil 11 m, men det tillates at deler av bebyggelsen har gesimshøyde inntil 14 m.
- c) Tillatt tomteutnyttelse er 70% (TU 70%). Tomteutnyttelsen må likevel ikke være større enn at kravet til parkeringsdekning oppfylles.
- d) Nødvendig parkering og plass for inn- og utkjøring skal løses på egen grunn. Det kan gjøres avtaler om bruk av nabotomter til interne trafikkformål.
- e) Ubebygde deler av tomte skal gis en tiltalende form og behandling, og skal ikke virke skjemmende på omgivelsene. Ubebygde arealer som ikke brukes til internt trafikkareal eller parkering skal opparbeides parkmessig.
- f) Med søknad om byggetillatelse skal det følge en situasjonsplan som viser planlagt nybygg/tilbygg, adkomst til veg, internt trafikkareal, parkeringsplasser og behandling av tomtas ubebygde deler.

§ 7 - Offentlige trafikkområder

- a) Offentlig trafikkområde i Nyrudvn., Heming Unges veg og en del av Sikmovn. skal opparbeides etter detaljplan, vist på tegning nr. R 114, datert 08.05.92.
- b) Rabattene i Nyrudvn. og Heming Unges veg skal tilplantes med trær og lavbusker.
- c) Det tillates ikke andre avkjørsler fra Mathias Bruns gate enn de som er vist i planen.

§ 8 - Friområder

- a) Område merket Vegetasjonsbelte skal fungere som en skjerm mot industri- og forretningsområdet. Eksisterende vegetasjon skal bevares, og nyplanting skal gjennomføres for

å gi tilstrekkelig skjerming.

- b) I område merket park/lek kan det settes opp byggverk og anlegg som er nødvendig for nevnte formål, hvis dette ikke er til hinder for området bruk som friområde.
- c) Friområdet mellom jernbanen og Vefsna skal opparbeides i henhold til "Grønn plan for Mosjøflata" (delvedtak 6).
- d) Opparbeiding og istandsetting av vegetasjonsbelte langs ny avkjørsel til Vefsn sykehjem, skal gjøres samtidig som opparbeiding av avkjørselen.

§ 9 – Fellesområder

Felles privat avkjørsel, areal FA1, gjelder for følgende eiendommer: gnr 103/1418 og 103/1743.

Mosjøen, den 03.06. 1992

Godkjent av Vefsn kommunestyre den 16.12.1992

Sist revidert 15.11.2009 ved digitalisering av plan, arkivsaknr. 09/2660, vedtak 301/09

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 1516

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.05.2025 kl. 12:11
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhetsstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NERMOVEGEN 9
Etableringsdato:	09.06.1967
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 1516	532,3 m2	

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010189	ALABED-ALDAKHIL BASSAM H	H0101	Betzy Kjelsbergs vei 36 3023 DRAMMEN	1 / 1

(EUREF89 UTM Sone 33)

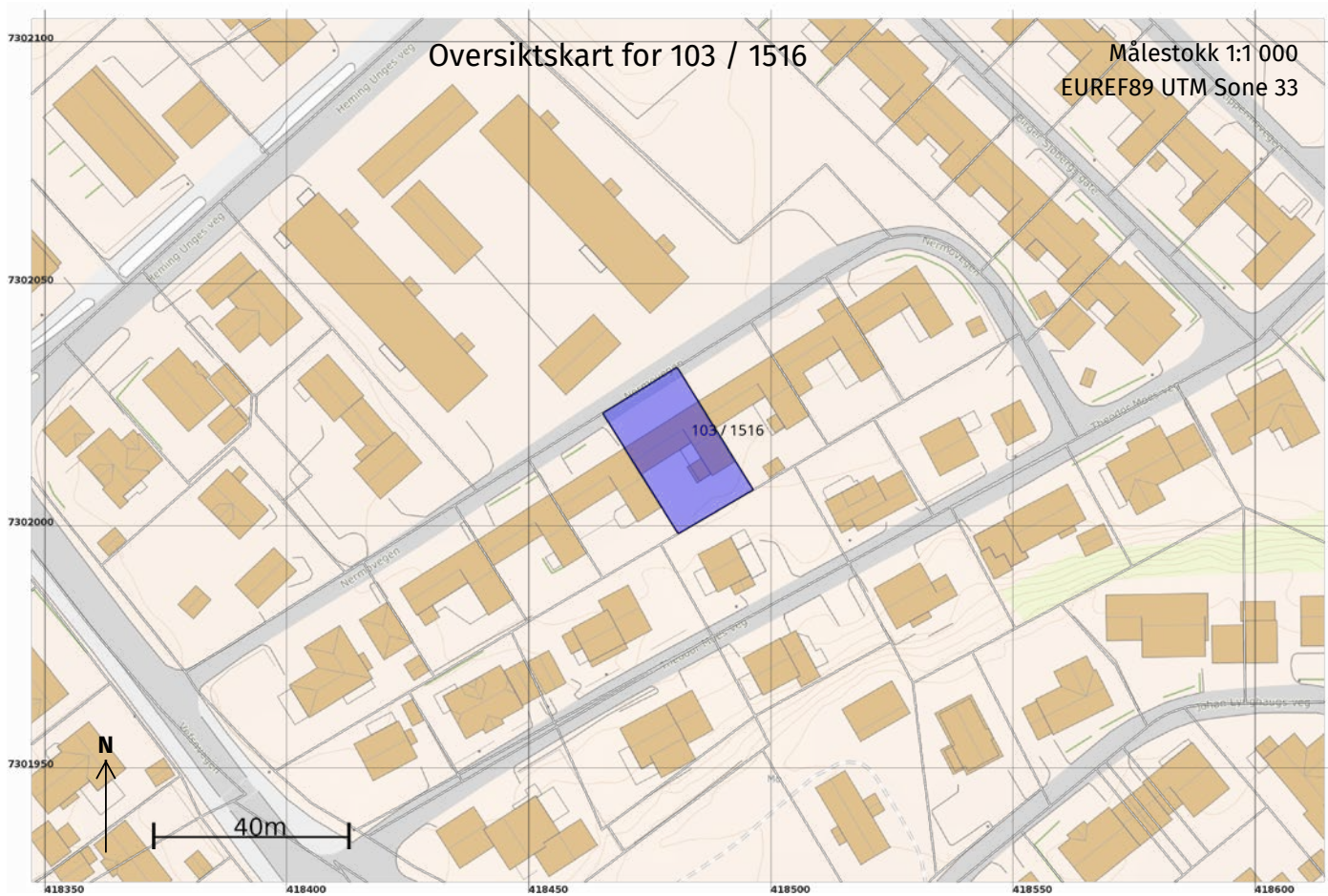
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302021	418482		532,3 m2	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		

Skylddeling	09.06.1967		
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet
		Avgiver	1824 - 103/1429
		Mottaker	1824 - 103/1516

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Nermovegen	9600	9		Grunnkrets: 0412 Nyrud Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8661 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7302020	418480		

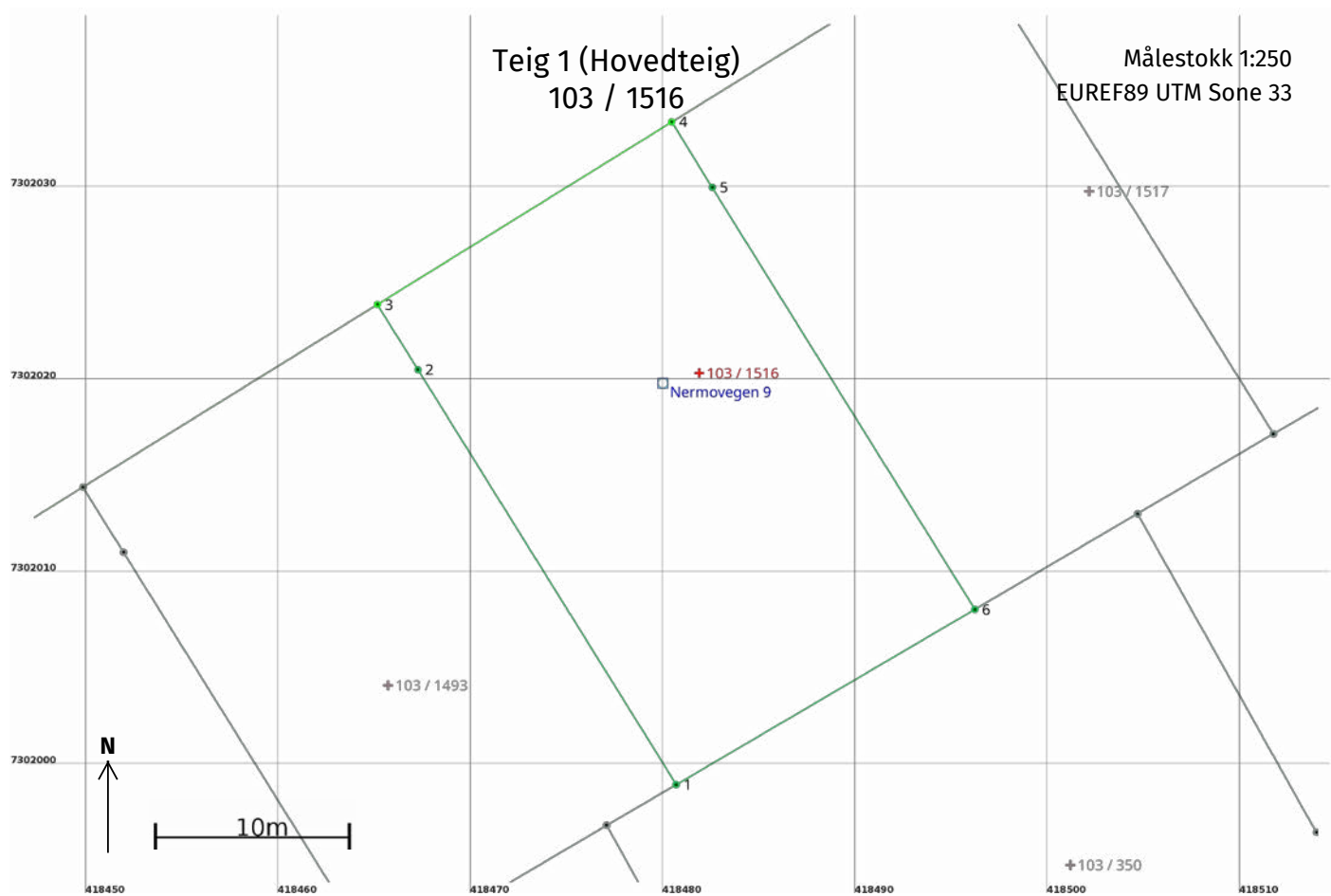
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten										
Bygningsnr: 187 946 905				Bebygd areal: 0		Ant. boliger: 1		Datoer		
Løpenr:				Bruksareal bolig: 129		Ant. etasjer: 1		Rammetillatelse:		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33				Bruksareal annet: 0		Vannforsyning: Tilkn. off.		lgangsettingstillatelse:		
Nord: 7302020 Øst: 418480				Bruksareal totalt: 129		Avløp: Offentlig		Tatt i bruk: 20.06.1968		
Bygningsendingskode:				Bruttoareal bolig: 0		Har heis: Nei		Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Kjede/atriumhus				Bruttoareal annet: 0				Ferdigattest:		
Næringsgruppe: Bolig				Bruttoareal totalt: 0						
Bygningsstatus: Tatt i bruk				Alternativt areal: 0						
Energikilder: Elektrisitet				Alternativt areal 2: 15						
Biobrensel										
Oppvarming: Elektrisk										
Annen oppvarming										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	1	129	0	129	0	0	0	0	15	
Bruksenheter										
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
9600 Nermovegen 9		H0101		Bolig		129	4	Kjøkken	1	1



19.05.2025 12:11

Matrikkelbrev for 1824 - 103 / 1516

Side 4 av 6



19.05.2025 12:11

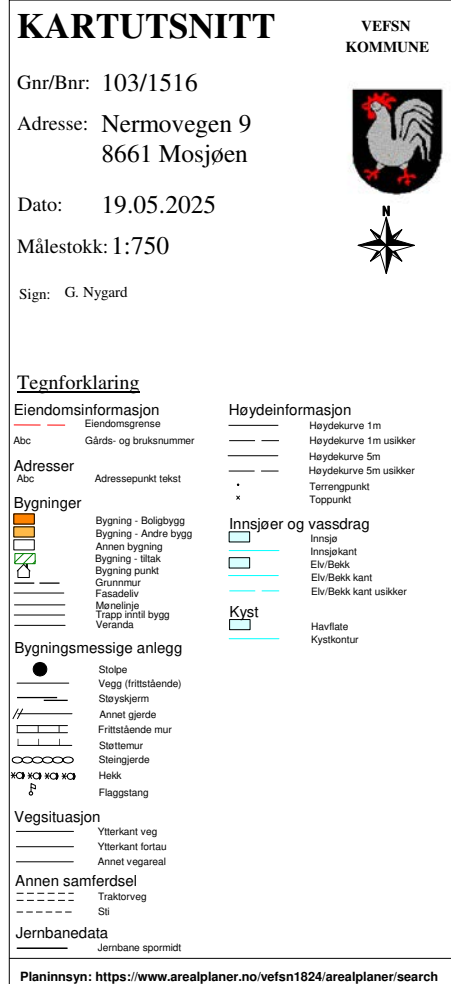
Matrikelbrev for 1824 - 103 / 1516

Side 5 av 6

Areal og koordinater

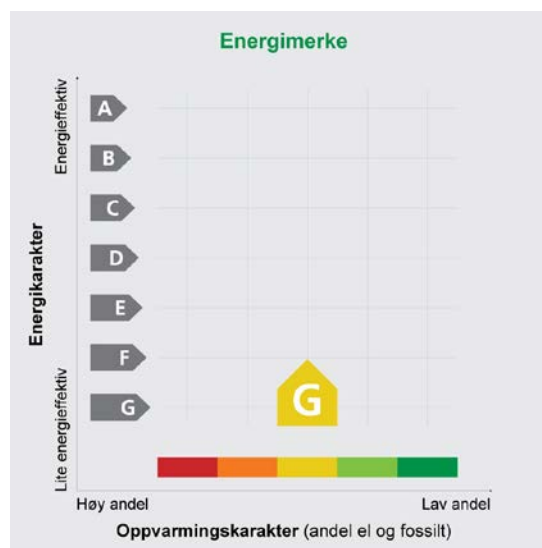
Areal: 532,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7302021 Øst: 418482

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7301999,14	418480,69	25,38	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7302020,69	418467,28	3,99	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7302024,08	418465,17	17,99	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
4	7302033,56	418480,46	4,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
5	7302030,16	418482,57	25,82	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7302008,24	418496,21	17,99	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



Adresse	Nermøvegen 9
Postnr	8661
Sted	MOSJØEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	103
Bnr.	1516
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	187946905
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1112200
Dato	25.03.2020

Innmeldt av Anita Heli



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

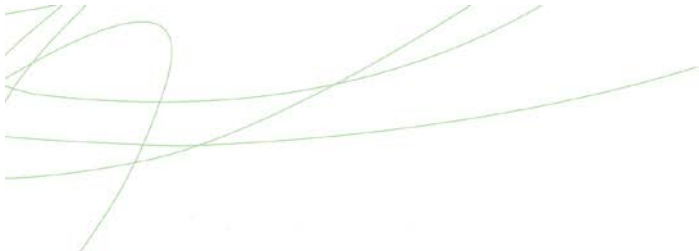
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- 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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

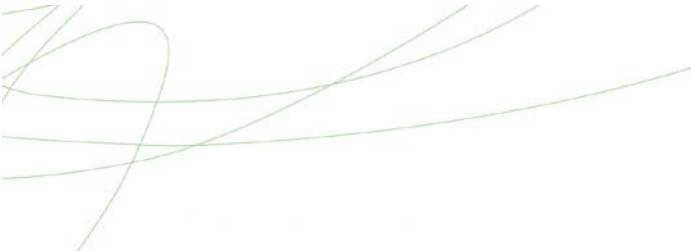


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
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 ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, 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 (bygninger).

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: Nermovegen 9
Postnr/Sted: 8661 MOSJØEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 25.03.2020 09:49:55
Energimerkenummer: A2020-1112200
Ansvarlig for energiattesten: Anita Heli
Energimerking er utført av: Anita Heli

Gnr: 103
Bnr: 1516
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 187946905

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

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 inne Temperaturen

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

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. Kjøl- 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 varmeelementer 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.

Nabolagsprofil

Nermovegen 9 - Nabolaget Nyrud/Mo - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Helgelandssykehuset Mosjøen Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	6 min 3.3 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	8 min

Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	4 min 0.3 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	18 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Nyrud	9 min
LAD OPP - Helgeland Kraft Hovedkon...	9 min

«Rolig strøk med trivelige naboer og kort vei til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

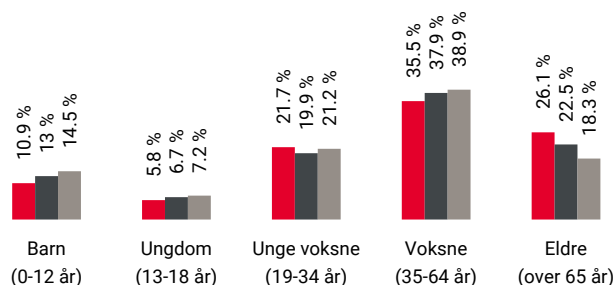
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyrud/Mo	1 103	693
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Tjøringen barnehage (1-5 år) 24 barn	6 min 0.5 km
Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 40 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Nyrud	7 min
Rema 1000 Nyrud PostNord	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Kippermoen stadion	9 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.7 km
	Finnbrauten balløkke	9 min
	Ballspill	0.7 km
	Feel24 Mosjøen	10 min
	Vefsn skole og treningssenter	13 min

Boligmasse



- 44% enebolig
- 31% rekkehus
- 13% blokk
- 12% annet

Varer/Tjenester



Sjøsiden Senter

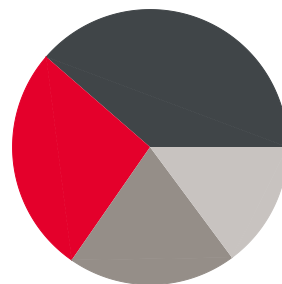
22 min



Apotek 1 Mosjøen

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



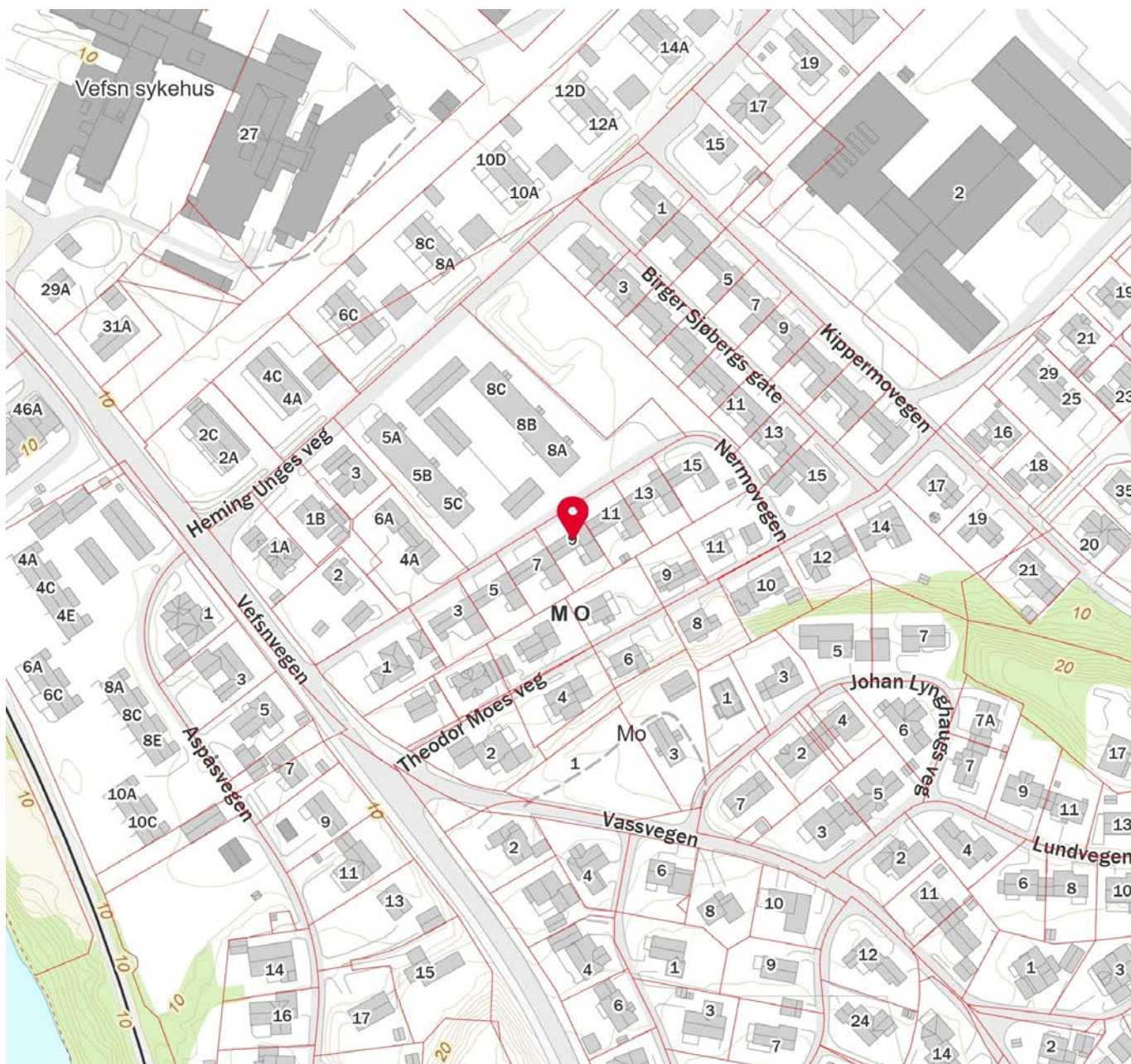
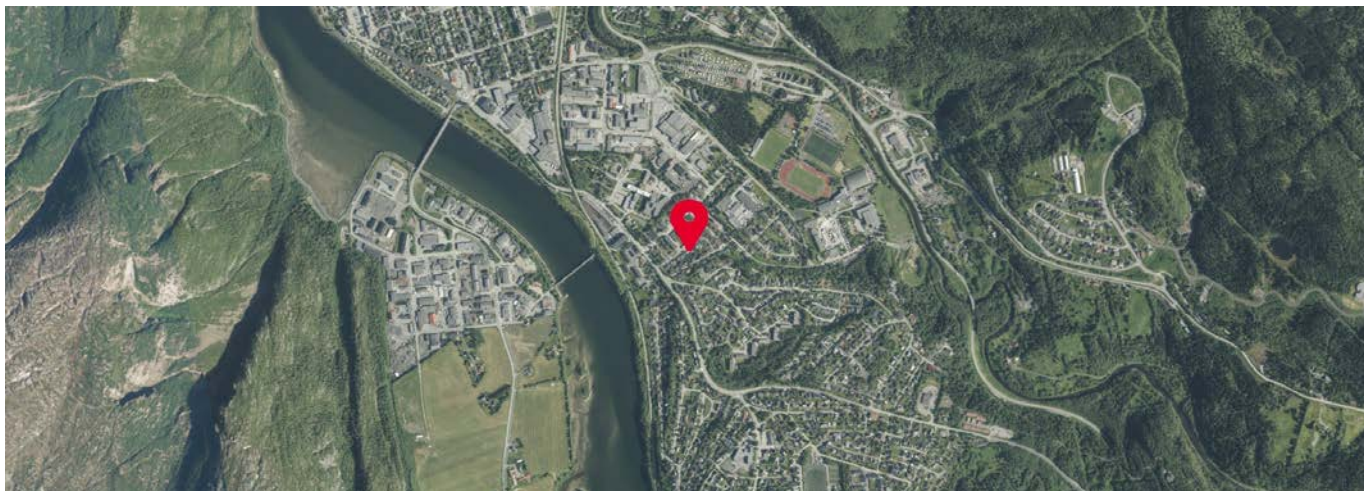
0%

59%

- Nyrud/Mo
- Mosjøen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nermovegen 9
8661 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes**Oppdragsnummer:****Telefon:** 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

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