



aktiv.

Åsvegen 47, 8663 MOSJØEN

**Velkommen til Åsvegen 47 – en  
innholdsrik bolig med mange  
muligheter for hele familien!**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

## Merete Solvang

**Mobil** 900 14 327

**E-post** merete.solvang@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 98 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 998 850,-  
**Selger:** Mariann Unkervatn

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 241/270 kvm  
**Tomtstr.:** 690.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 115  
**Oppdragsnr.:** 1801250054

# Velkommen til Åsvegen 47 – en innholdsrik bolig med mange muligheter for hele familien!

Denne boligen har hele fem soverom, noe som gir god plass til både familie og gjester. Her finnes to bad. Kjøkkenet er arbeidsvennlig og gir gode muligheter for både matlaging og sosialt samvær.

Boligen har to flotte terrasser som innbyr til avslapning og hyggelige stunder utendørs. På eiendommen finner du også en garasje med tilbygget carport, som gir rikelig med plass til både bil og oppbevaring. I tillegg er det en utebod som gir ekstra lagringsplass.

Med fire plan har boligen en god og fleksibel planløsning som gir mange muligheter for tilpasning etter dine behov.

Verdt å merke seg:

- Tidligere vært tomannsbolig, ombygging kan lett foretas da det enda ligger rør i veggene.

Ta kontakt for mer informasjon eller for å avtale visning – denne boligen bør ses!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 46  |
| Egenerklæring .....     | 48  |
| Nabolagsprofil .....    | 101 |
| Budskjema .....         | 110 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 241 m<sup>2</sup>

BRA - e: 29 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 270 m<sup>2</sup>

TBA: 71 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Gang, Bod, Bod 2, Kontor, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Gang, Stue, Bad, Kjøkken

2. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Trapperom

3. etasje

BRA-i: 20 m<sup>2</sup> Loftstue, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

26 m<sup>2</sup> Terrasse

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Bod

### **Garasje med tilbygget carport**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Garasje

### **Ikke målbare arealer**

Carport på ca. 19 m<sup>2</sup> er ikke medtatt som måleverdig areal.

Carporter regnes som åpent areal og har ikke måleverdig areal iht. "takstbransjens regler for arealmåling ". Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Kjeller: Trapp er etablert mot sør, bod er etablert hvor trapp er inntegnet. Kontor er etablert i bod mot vest.

Hovedetasje: Kjøkken er plassert mot øst hvor stue er inntegnet, stue er mot vest, bad er flyttet mot nord.

Stue er etablert hvor 2 av soverom er inntegnet.

2. etasje: Kjøkken er omgjort til soverom, loftsstue er omgjort til soverom, trappen er hvor bad er etablert.

Loftsetasje: Det foreligger ikke tegninger av etasjen, etasjen inneholder soverom og loftsstue.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/ godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Lovlighet

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Kommentar:

Carport på ca. 19 m<sup>2</sup> er ikke medtatt som måleverdig areal.

Carporter regnes som åpent areal og har ikke måleverdig areal iht. "takstbransjens regler for arealmåling ". Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

Lovlighet

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

690.2 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er tilnærmet flat med lett skrående helling mot vest.

Tomten er opparbeidet med plen og adkomstvei til garasje og carport består av grus.

### **Beliggenhet**

Tomt med påhvilende bebyggelse, ligger ca. 1,5 km nordvest for bykjernen i Mosjøen.

Avstand til nærmeste jernbanestasjon er ca. 400 m, busstopp ca. 100m, barnehage ca. 300 m, bank og butikker ca. 1,5 km.

Avstand til nærmeste flyplass, Mosjøen lufthavn er ca 8 km.

Fra eiendommen er utsikt til Øyfjellet, Dolstadåsen og omkringliggende bebyggelse.

### **Adkomst**

Adkomst via offentlig veg.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Dolstad barnehage. Regnbuen barnehage. Nyrud barnehage m.f.

### **Skolekrets**

Mosjøen barneskole. Kippermoen ungdomsskole

## Offentlig kommunikasjon

Buss.

## Bygningssakkyndig

Helgeland Byggekontroll

## Type tekst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller

observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Riving og oppbygging av bad.

Arbeid utført av Rørleggermester Olsrud AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse Utført av fagfolk, Rørleggermester Olsrud AS og Malerservice AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Nei

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Skiftet utvendig vann og kloakk 2017, inkl. bytte av rør frem til gaten, inkl. klaven.

Arbeid utført av JKK Maskin AS

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

Ja

Beskrivelse Boligen er bygd i 1953, kjelleren er tørr, men det er fuktmerker (saltinnslag). Det hender at det er kapillærinnslag i rom i kjeller opp mot garasjesiden/åssiden, hvis det er vått ute.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse EL anlegg kontrollert av Det lokale eltilsynet.

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

Ja

Beskrivelse Huset er endret fra tomannsbolig til enebolig med etterisolering i vegger, tak og golv.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse Godkjent endret til enebolig.

## **Innhold**

Underetasje: Gang, Bod, Bod 2, Kontor, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Vaskerom

Hovedetasje: Gang, Stue, Bad, Kjøkken

2. etasje: Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Trapperom

Loftetasje: Loftstue, Soverom

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Taktekkingen er av skifertakstein.Undertak er ukjent.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Levetid for alta skiferstein er 75-100 år avhengig av vedlikehold, kvalitet m.m.

Utvendig > Taktekking - Inngangsparti.

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

Vurdering av avvik:

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

Taket er noe grodd på begge sider av boligen. Mose vekst medfører økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne mosevekster på taket.

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast. en luftehatt, og stige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert rust i mønebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør monteres bue på pipebeslag for å forhindre at det regner rett ned i skorstein.

Rust i beslag bør utbedres

Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå er årsak til innvendige vannskader i kjellere.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Yttervegger er isolert med 15 cm ifg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Musebånd må monteres for å kunne forhindre at skadedyr kommer seg inn i konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er luftespalte på ca 5 cm. og isolert med 10 cm. ifg eier.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht svertesopp mellom tak vegg.

På panel mellom vegg/gulv a er det registrert spor av fukt flere steder.

Det ble fuktmålt på disse plassene uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier noen plasser.

Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er registrert skader i overflate før etter slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje i overflate dør bør utbedres

Dører - Balkongdør 1. etg.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Skade i nedkant dør, hakk i karm.

Dør mangler beslag over vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skade i nedkant dør samt hakk i karm bør utbedres.

Det bør monteres beslag over vannbrett, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje rundt døren og i konstruksjonen.

Skade i nedkant overflate dør.

Dører - Balkongdør 2. etg.

Bygningen har malt balkongdør i tre med utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren mangler beslag over vannbrett.

Karm har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Råteskader i karm bør utbedres, beslag over døren må etableres for å kunne forhindre event lekkasje i konstruksjonen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 45 m<sup>2</sup>. Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm

Terrassen er fundamentert på betongsøyler på mark.

Vurdering av avvik:

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

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.

Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig > Utvendige trapper

Trapper er oppbygd av impregnerte materialer med strekkmetall som trinn.

Rekkverkshøyde er målt til ca 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis råteskader i trappevanger og håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskadet materiale bør byttes.

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet, malte mdf-plater og strie. Innvendige tak har malte plater.

Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Det er registrert svertesopp på overflater i loftsetasjen.

Parkett i hovedetasjen har noe bruksmerker over hva det som er å forvente.

Laminat er gått fra hverandre i skjøte i loftsetasjen, fargeforskjell på vegg på soverommet.

Laminatgulv i entre´ har stedvis høy slitasje.

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Det må påberegnes utbedring av enkelte innvendige overflater.

#### Innvendig > 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.

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.

#### Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Høyde rekkverk er målt til ca 70 cm.

Åninger i rekkverk er målt til ca 10 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Håndløper bør monteres for å kunne forhindre fallulykker.

#### Innvendig > Innvendige trapper -fra hovedetg til kjeller.

Boligen har lakkert tretrapp.

Høyde rekkverk er målt til ca 73 cm.

Åpninger i rekkverk er målt til ca 13 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Håndløper bør monteres for å kunne forhindre fallulykker.

Innvendig > Innvendige trapper -fra hovedetg 2.-3. etg.

Boligen har lakkert tretrapp.

Åpninger i rekkverk er målt til ca. 12 cm.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper bør monteres for å kunne forhindre fallulykker.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra forskjellige tidsepoker.

Det bør etableres påvisning på luke og stoppekran.

Vurdering av avvik:

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

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.

Soil/jernrør er fra byggeår.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrør i støpejern og plast

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av typen CTC.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

Konsekvens/tiltak

- 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.

Varmtvannstank er plassert på boden i kjeller.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i hovedetasjen, og sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i 2. Etg.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

Spørsmål til eier

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?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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 bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig.

Anlegget ble sist kontrollert 07.04.2016 av Helgeland kraft, det ble registrert mindre alvorlige feil på anlegget. Linea har ikke mottatt dokumentasjon for at disse er utbedret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dette er en forenklet kontroll begrenset på 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 el-tilsyn) 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. Elanlegget 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 en registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet el-kontroll.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017.

Arbeidet er utført av JKK Makin AS

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

• Tiltak:

Klemlist mot platen bør etableres for å forhindre event. overflatevann å trenge inn bak platen.

Fuktsikring mot muren bør avsluttes over terrenget.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales ytterligere undersøkelser ang setningsskader i muren.

Grunnmuren bør pusses i sprekker/riss for å få en jevn og tett overflate.

Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm.

HOVEDETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skade i gulvflis.

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med

riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm.

HOVEDETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skade i gulvflis.

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

HOVEDETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

Vinduer hovedetasje:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

Vinduer på stue er fra 1978, vindu på kjøkken er byttet i 2007 ifg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

Konsekvens/tiltak

- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid

Vinduer med råteskader må på sikt påberegnes utbyttes.

Avstand mellom omrammingsbord og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Isolerglassruter fra 1970 - 1990 kan inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer - Kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist vinduer med råteskader.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Avstand mellom vindu og terreng bør økes.

Beslag under vinduer bør etableres.

Vinduer med råteskader må påberegnes utbyttes.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer - 2. og 3. etg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidepoker. 3. stk vinduer på tv-stue/soverom er byttet i 2017 ifg eier.

Ellers er vinduer fra antatt årstall 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Vinduer mangler stedvis beslag over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.

Beslag må etableres.

Avstand mellom omrammingsbord og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Isolerglassruter fra 1970 - 1990 kan inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger/ terrasser - 2. etg.

Terrasse med utgang fra soverom på ca.26 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca.90 cm.

Terrassen er fundamentert på betongsøyler på mark.

Terrassen er tekket med asfaltapp fra 2006, utført av Takproffen AS

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Takpapp har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert. Et papptak kan vare i 12-14 år, mens et annet kan ha en levetid på 40 år.

Det bemerkes at halvparten av levetiden for tenkingen begynner å nærme seg.

Det er påvist skjevheter i rekkverk.

Terrassedekket/deler av rekkverk har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Råteskadet materiale må påberegnes utbyttes.
- Ytterligere undersøkelser av tilstand på underliggende tekking anbefales.
- Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bjelkelag mellom etasjene er isolert med 20 cm rockwool ifg eier.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften.

Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Det er registrert synlige skjevheter i bjelkelaget i loftsetasjen og i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er registrert svertesopp i etasjeskillet mot loftsetasjen.

Det er registrert glipper mellom list og gulv.

Det er synlig skjevheter i etasjeskillet på loftet og i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser iht svertesopp og event omfanget av dette samt skjevheter i bjelkelag i loftsetasjen.

Skjevheter i loftsetasjen må påberegnes utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Sotluke plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

- Det er påvist riss i overflate.

Pipevanger for murstein/teglsteinpiper skal ha 4 synlige vanger.

Det er bom i fliser inder vedovn, fuger mangler stedvis.

-Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Pipa må pusses/behandles.

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Bom i fliser bør utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er registrert dampsperre/plast på veggen under terrenget.

-Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Utlekede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

Dampsperre/plast bør fjernes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht målt fukt mot gulv og i utforede vegger for å event kunne avdekke skadeomfanget.

Kostnadsestimatet gjelder utbedringer mot kapillær fukt fra grunnen samt ytterligere undersøkelser av utforede vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

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

Vaskerom er fra byggeår. Det har betong på gulv og betong på vegger.

Malte plater i tak.Opplegg for vaskemaskin. soil/jernsluk fra byggeår.

Ventilering er naturlig via veggventil.

UNDERETASJE > VASKEROM

Vurdering av avvik:

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

Soil/jernsluk er ikke videre inspisert da slukrist sitter fast.

Ved renovering av rommet bør det gjøres tiltak mot kapilæroppslag/saltutslag, sluk må påberegnes byttes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

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

Ventileringen av rommet bør utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

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

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. Vindu er plassert i våtsonen og har fukt/råteskader.

Tettesjikt er utett.

Rommet har naturlig ventilering via ventiler i vindu og vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Ventileringen av rommet bør utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### **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.

### **Parkering**

Garasje med tilbygget carport

Beskrivelse

Garasje:

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong.

Garasjen har tilbygget carport fra sør.

Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Taksperrer som er pålagt undertak typen filmtex og utvendig tekket med profilerte stål/aluplater. Takrenner og nedløpsrør av plast. Innmontert garasjeport, inngangsdør og 2 vinduer.

Carport:

Bygningen er fundamentert på betongsøyler på mark. Yttertak av profilerte stål/aluplater.

## Energi

### Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

### Kommunale avgifter

Kr 18 320

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Renovasjon 240L Kr. 6 566

Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m<sup>2</sup>: Kr. 6 424

Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m<sup>2</sup>: Kr. 11 224

Brannsyn, Feiing Årlig avgift: Kr. 672

Eiendomsskatt: Kr. 4 786

Renovasjon kommer i tillegg med årlig avgift kr. 6566,-

### Eiendomsskatt

Kr 4 786

### Eiendomsskatt år

2025

### Formuesverdi primær

Kr 1 013 148

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 052 592

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 104, bruksnummer 115 i Vefsn kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1824/104/115:

29.11.2023 - Dokumentnr: 1334941 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Alcoa Norway AS

Org.nr: 928 825 345

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

14.03.1950 - Dokumentnr: 386 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1824 Gnr:104 Bnr:24

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

**Vei, vann og avløp**

Adkomst via offentlig veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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**

3 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

98 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 98 850

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, dog min kr 49000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørsvederlag
- 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 6 900 Tilretteleggingsgebyr (8900-2000 i rabatt til deg)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 500 Utlegg fotografering
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 85 355

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 36 000 for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Merete Solvang  
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig  
[merete.solvang@aktiv.no](mailto:merete.solvang@aktiv.no)  
Tlf: 900 14 327

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

**Salgsoppgavedato**

28.05.2025



Fasade



Stue



Arbeidsvennlig kjøkken, innredning fra Nygård



Bad i første etasje



Kjøkken



Stue



Stue



Stue



Gang og trapp opp til andre etasje



Soverom i andre etasje 4 av 5



Soverom i andre etasje 2 av 5



Soverom i andre etasje 3 av 5



Soverom i andre etasje 1 av 5





Loftstue med lagringsplass i knevegger



Soverom på loft 5 av 5



Kjeller



Terrasse i andre etasje



Terrasse i første etasje med tett tak og monterte terrassevarmere og spotlight i tak - utgang fra stue

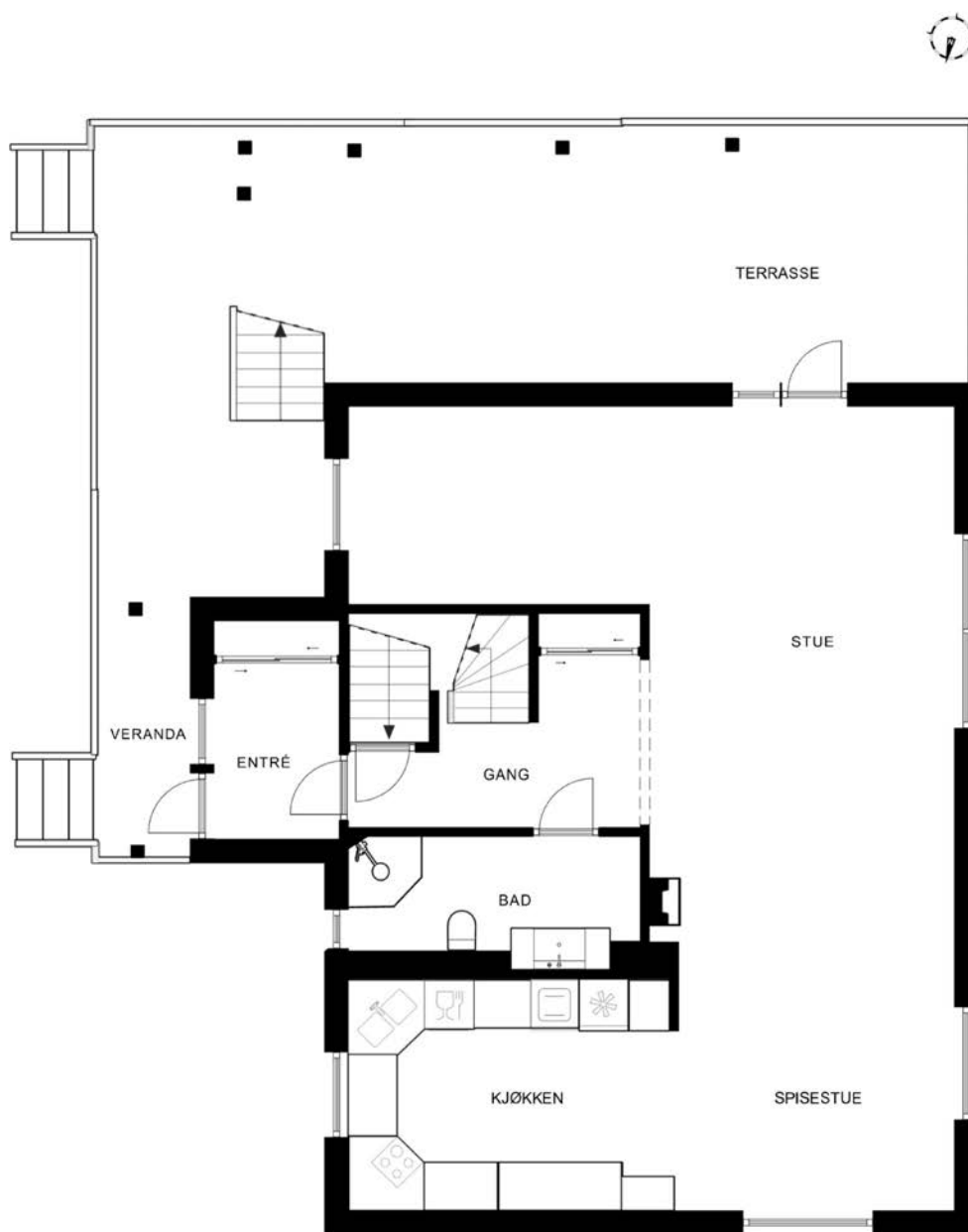


Ute



thumbnail\_IMG\_1096.jpg

# Plantegning

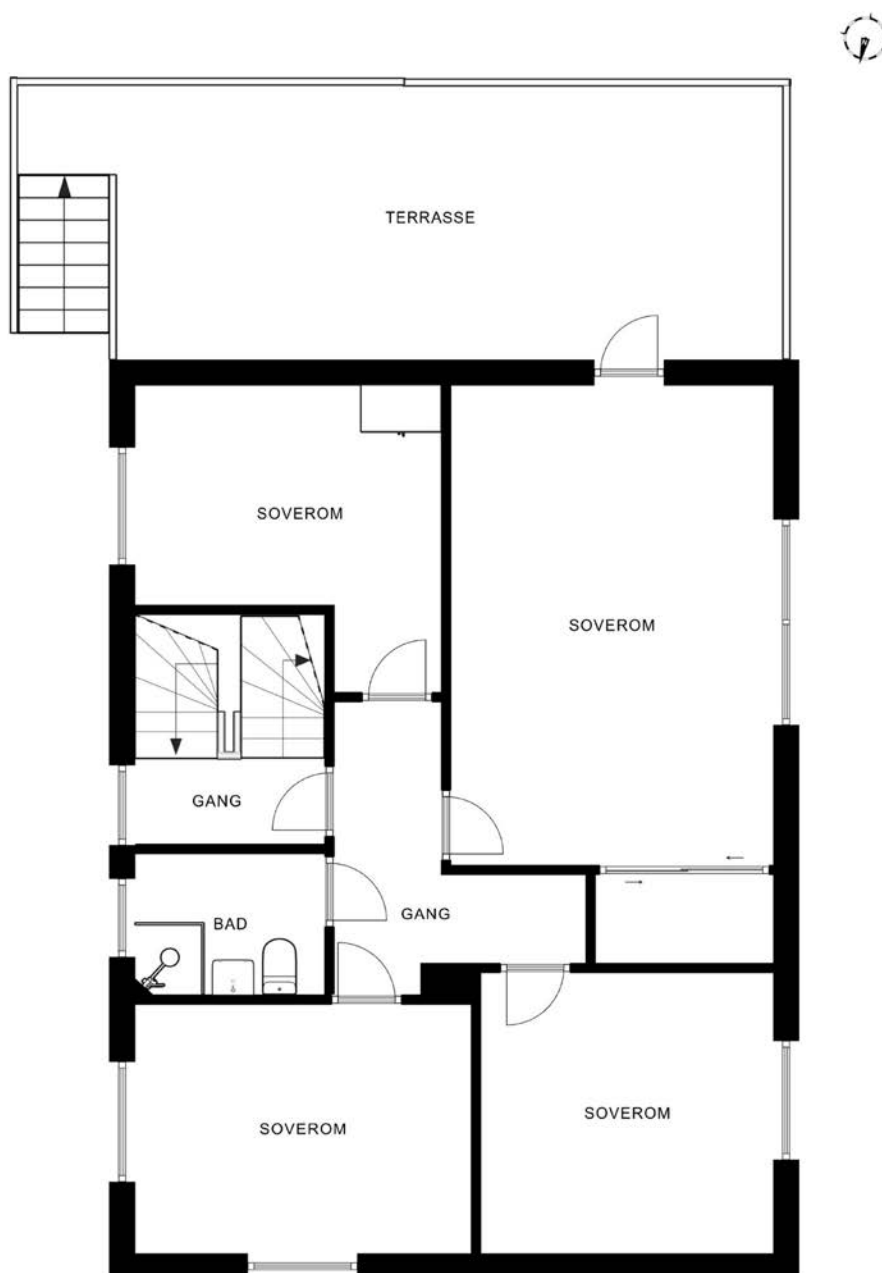


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

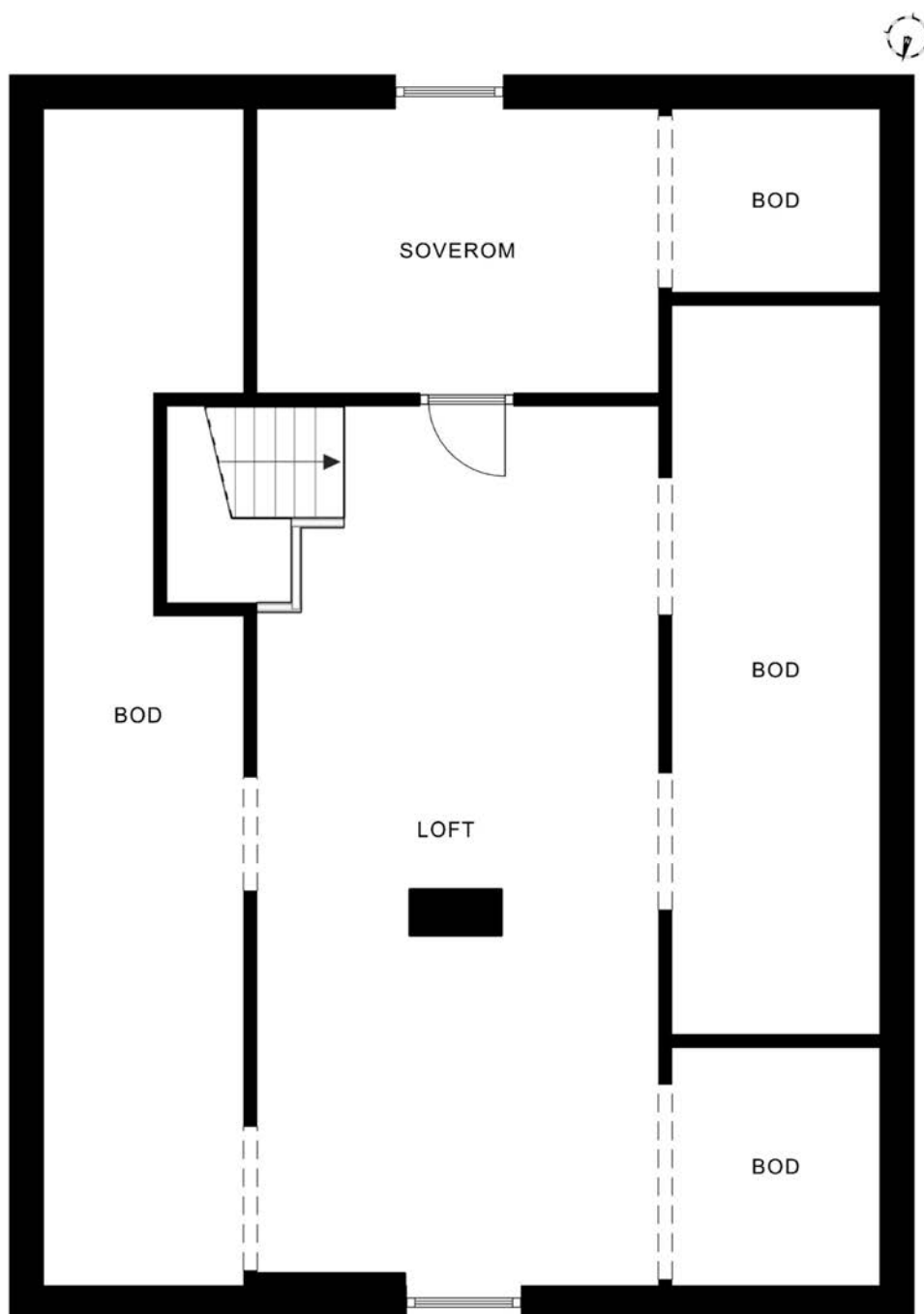


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

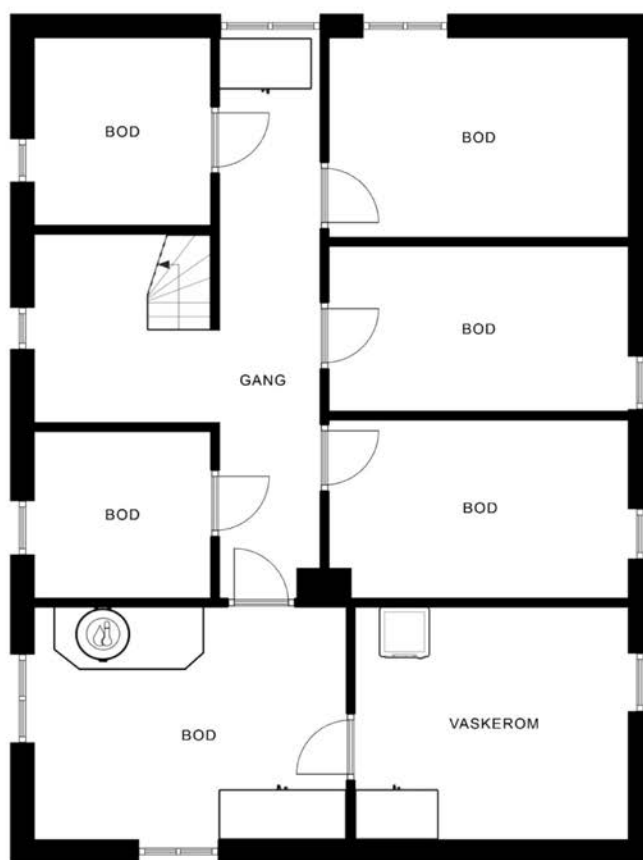


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

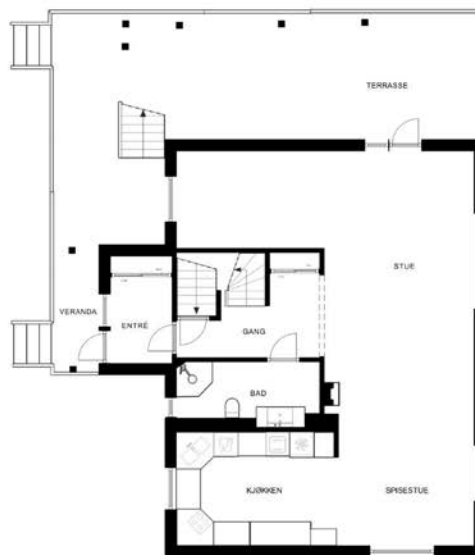
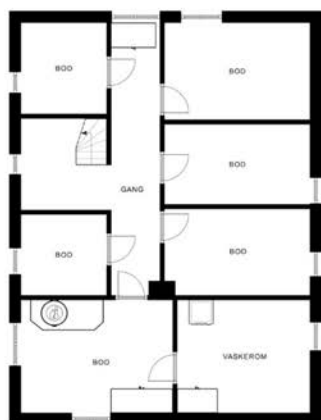


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Helgeland |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1801250054         |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Mariann Unkervatn |

|             |  |
|-------------|--|
| Gateadresse |  |
| Åsvegen 47  |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| MOSJØEN  | 8663   |

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: 1801250054

## 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

Initialer selger: MU

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Riving og oppbygging av bad.

Arbeid utført av

Rørleggermester Olsrud AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av fagfolk, Rørleggermester Olsrud AS og Malerservice AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet utvendig vann og kloakk 2017, inkl. bytte av rør frem til gaten, inkl. klaven.

Arbeid utført av

JKK Maskin AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen er bygd i 1953, kjelleren er tørr, men det er fuktmerker (saltinnslag). Det hender at det er kapillærinnslag i rom i kjeller opp mot garasjesiden/åssiden, hvis det er vått ute.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EL anlegg kontrollert av Det lokale eltilsynet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt opp av snekkerkyndig og egeninnsats.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er endret fra tomannsbolig til enebolig med etterisolering i vegger, tak og golv.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent endret til enebolig.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1801250054

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801250054

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Mariann Unkervatn | 45ba2ec7b384377dcae470e<br>91c10e5b6bc765b7f | 13.05.2025<br>14:54:51 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1801250054

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

# Tilstandsrapport



Enebolig



Åsvegen 47, 8663 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 104, bnr. 115

**Markedsverdi**

**3 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m<sup>2</sup> BRA-i: 241 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 22412-1051

Referansenummer: MG9299

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord

Vår ref:



**HBK** HELGELAND  
BYGGEKONTROLL

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.

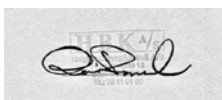
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

### Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Levetid for alta skiferstein er 75-100 år avhengig av vedlikehold, kvalitet m.m.

Renner og nedløp av plast. en luftehatt, og stige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Yttervegger er isolert med 15 cm ifg eier.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer hovedetasje:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

Vinduer på stue er fra 1978, vindu på kjøkken er byttet i 2007 ifg eier.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 45 m<sup>2</sup>. Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm

Terrassen er fundamentert på betongsøyler på mark.

Trapper er oppbygd av impregnerte materialer med strekkmetsall som trinn.

Rekkverkshøyde er målt til ca 90 cm.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet, malte mdf-plater og strie. Innvendige tak har malte plater.

Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bjelkelag mellom etasjene er isolert med 20 cm rockwool ifg eier.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksman har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Det er registrert synlige skjevheter i bjelkelaget i loftsetasjen og i hovedetasjen.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke. Sotluke plassert i kjeller.

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i fra innforet kjellervegg mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28. -Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere

fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Boligen har malt tretrapp.

Høyde rekkverk er målt til ca 70 cm.

Åninger i rekkverk er målt til ca 10 cm.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, formpressede dører, furu dører og plassbygde dører..

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra byggeår. Det har betong på gulv og betong på vegger.

Malte plater i tak. Opplegg for vaskemaskin. soil/jernsluk fra byggeår.

Ventilering er naturlig via veggventil.

Vegger er åpne betongvegger med åpne rørføringer av vannledninger.

Ventilering er via veggventil.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er renoveret i 2012, rørlegger -rørleggerfirmaet

Rørleggermester Bjørn Olsrud AS, fliser og tettesjikt utført av Mosjøen Malerservice AS.

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/gang mot våtsonen.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det er fuktmålt fra badets side i våtsonen gjennom hull i veggen.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av eik. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og

# Beskrivelse av eiendommen

stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra forskjellige tidsepoker.

Det bør etableres påvisning på luke og stoppekran.

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.

Soil/jernrør er fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og veggventiler i kjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av typen CTC.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i hovedetasjen,

og sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i 2. Etg.

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Dreneringen er fra 2017.

Arbeidet er utført av JKK Makin AS

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 270 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 241 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 900 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller: Trapp er etablert mot sør, bod er etablert hvor trapp er inntegnet. Kontor er etablert i bod mot vest.

Hovedetasje: Kjøkken er plassert mot øst hvor stue er inntegnet, stue er mot vest, bad er flyttet mot nord. Stue er etablert hvor 2 av soverom er inntegnet.

2. etasje: Kjøkken er omgjort til soverom, loftsstue er omgjort til soverom, trappen er hvor bad er etablert.

Loftsetasje: Det foreligger ikke tegninger av etasjen, etasjen inneholder soverom og loftsstue.

-Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

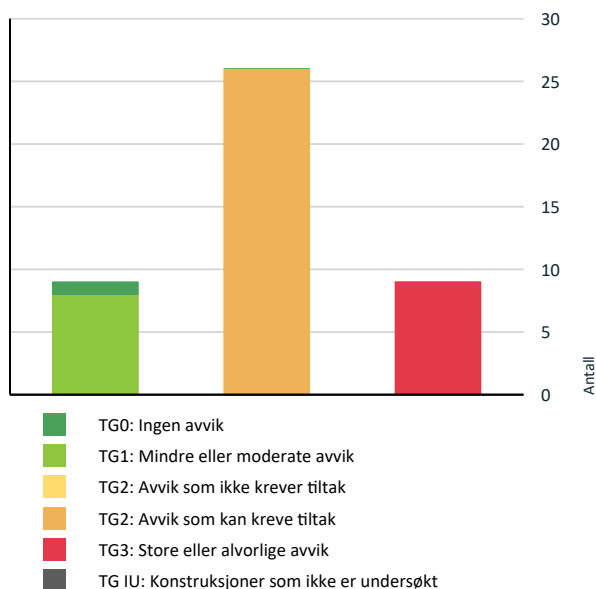
### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

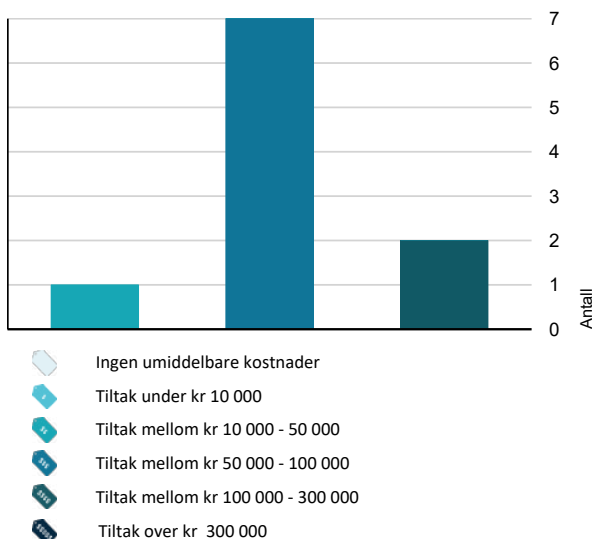
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekviert. Eventuelle opplysninger gitt av rekviert som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - Kjeller.** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - 2. og 3. etg.** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger/ terrasser - 2. etg.** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takteking - Inngangsparti.** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|                                                             |                             |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Dører - Balkongdør 1. etg.                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Dører - Balkongdør 2. etg. -                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Utvendige trapper                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Overflater                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper -fra hovedetg til kjeller. | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper -fra hovedetg 2.-3. etg.   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon                  | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1953

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligformål

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

**Vedlikehold**  
Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

## Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                    |
|------|---------------|----------------------------------------------------|
| 2023 | Modernisering | Verandadør 2. etg                                  |
| 2017 | Modernisering | Tv-stue pusset opp.                                |
| 2017 | Modernisering | Utvendig vann/avløp, JKK Maskin AS                 |
| 2017 | Modernisering | Vindu tv-stue 2 stk og vindu soverom 2 etg.        |
| 2017 | Modernisering |                                                    |
| 2013 | Modernisering | Innvendig maling av overflater.                    |
| 2013 | Modernisering | Ny ytterdør.                                       |
| 2012 | Modernisering | Bad hovedetasje                                    |
| 2008 | Modernisering | Stoppekran vann byttet og div innvendige vannrør.  |
| 2007 | Modernisering | Kjøkkenvindu.                                      |
| 2007 | Modernisering | Kjøkken                                            |
| 2007 | Modernisering | Gulv, kjeller (kontor)                             |
| 2006 | Modernisering | Verandadør og utvendig trapp.                      |
| 2006 | Modernisering | Ny verandaer/terrasser og tekking. (Takproffen AS) |
| 1996 | Modernisering | Oppusset bad 2. etg                                |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein. Undertak er ukjent.

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

Levetid for alta skiferstein er 75-100 år avhengig av vedlikehold, kvalitet m.m.

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

Årstall: 1953

## Vurdering av avvik:

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

Vindskier/dekkbord har råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Råteskadet vindskier/dekkbord må påberegnes utbyttes.



Taktekking.



Råteskader i vindskier samt dekkbord. Ingen lufting fra raft.

## Taktekking - Inngangsparti.

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

## Vurdering av avvik:

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

Taket er noe grodd på begge sider av boligen. Mose vekst medfører økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på tekkingen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne mosevekster på taket.



## TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast. en luftehatt, og stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert rust i mønebeslag.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør monteres bue på pipebeslag for å forhindre at det regner rett ned i skorstein.

Rust i beslag bør utbedres.



Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå er årsak til innvendige vannskader i kjellere.

# Tilstandsrapport



Pipebeslag, luftehatt.

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Yttervegger er isolert med 15 cm ifg eier.

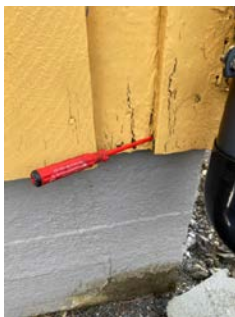
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Musebånd må monteres for å kunne forhindre at skadedyr kommer seg inn i konstruksjonen.



Råteskader i kledning.



Det er ingen lusing/musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Manglende musebånd.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er luftespalte på ca 5 cm. og isolert med 10 cm. ifg eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



# Tilstandsrapport



Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht svertesopp mellom tak vegg. På panel mellom vegg/gulv a er det registrert spor av fukt flere steder. Det ble fuktmålt på disse plassene uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier noen plasser.



Ingen lufting i raftekasser.

## **TG 3** Vinduer

Vinduer hovedetasje:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

Vinduer på stue er fra 1978, vindu på kjøkken er byttet i 2007 ifg eier.

**Årstall:** 1978      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

### Konsekvens/tiltak

- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.

Vinduer med råteskader må på sikt påberegnes utbyttes.

Avstand mellom omrammingsbord og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Isolerglassruter fra 1970 - 1990 kan inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utvendig kledning på vinduer er satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.



Værslitte karmen/råteskader

## **TG 3** Vinduer - Kjeller.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist vinduer med råteskader.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport

Avstand mellom vindu og terreng bør økes.  
Beslag under vinduer bør etableres.  
Vinduer med råteskader må påberegnes utbyttes.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terrenget til underkant vindu, vinduer skal plasseres minimum 15 cm. over terreng, dette gjelder kjellervinduer.  
Vinduer mangler beslag i nedkant.



Det er påvist vinduer med råteskader

## **TG 3** Vinduer - 2. og 3. etg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidepoker.

3. stk vinduer på tv-stue/soverom er byttet i 2017 ifg eier.  
Ellers er vinduer fra antatt årstall 1978.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.  
Vinduer mangler stedvis beslag over og under vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.

Beslag må etableres.

Avstand mellom omrammingsbord og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Isolerglassruter fra 1970 - 1990 kan inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Glippe mellom dekkbord og karm. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på vannbord, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.



Vinduer mangler beslag over vannbrett, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje rundt vinduer og i konstruksjonen.



Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på vannbrett, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Beslag mangler.

## **TG 2** Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er registrert skader i overflate før etter slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje i overflate dør bør utbedres



### ! TG 2 Dører - Balkongdør 1. etg.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Skade i nedkant dør, hakk i karm.

Dør mangler beslag over vannbrett.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skade i nedkant dør samt hakk i karm bør utbedres.

Det bør monteres beslag over vannbrett, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje rundt døren og i konstruksjonen.



Balkongdør.



Skade i nedkant overflate dør.

### ! TG 2 Dører - Balkongdør 2. etg. -

Bygningen har malt balkongdør i tre med utgang fra soverom.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Døren mangler beslag over vannbrett.

Karm har råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Råteskader i karm bør utbedres, beslag over døren må etableres for å kunne forhindre event lekkasje i konstruksjonen.



Råteskade i nedkant karm.

# Tilstandsrapport



Dør mangler beslag over vannbrett, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje over døren og i konstruksjonen.



Balkongdør.

**TG 2**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 45 m<sup>2</sup>. Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm

Terrassen er fundamentert på betongsøyler på mark.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

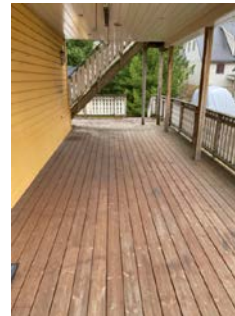
### Vurdering av avvik:

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

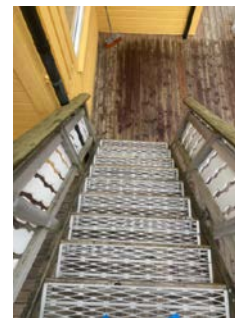
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m

### Konsekvens/tiltak

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



Terrasse med utgang fra stue.



Terrassedekket bør stedvis rengjøres/behandles.

**TG 3**

## Balkonger/ terrasser - 2. etg.

Terrasse med utgang fra soverom på ca.26 m<sup>2</sup>. Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca.90 cm.

Terrassen er fundamentert på betongsøyler på mark.

Terrassen er tekket med asfaltapp fra 2006, utført av Takproffen AS

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Takpapp har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert. Et papptak kan vare i 12-14 år, mens et annet kan ha en levetid på 40 år.

Det bemerkes at halvparten av levetiden for tenkingen begynner å nærme seg.

Det er påvist skjevheter i rekkverk.

Terrassedekket/deler av rekkverk har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Råteskadet materiale må påberegnes utbyttes.

Ytterligere undersøkelser av tilstand på underliggende tekking anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Råteskader i terrassedekket.



Skjevheter i rekkverk, delvis råteskader i rekkverk.



Rekkverkshøyde trapp.



Trapp til terrasse 1. etg



Trapp til hovedytterdør.

## Utvendige trapper

Trapper er oppbygd av impregnerte materialer med strekkmetall som trinn.

Rekkverkshøyde er målt til ca 90 cm.

Årstall: 2006      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

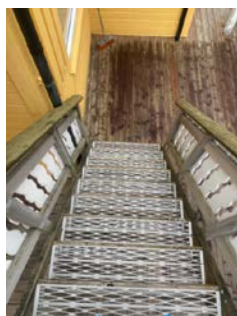
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis råteskader i trappevanger og håndlist.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskadet materiale bør byttes.



Trapp fra terrasse 2. etg

## INNENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet, malte mdf-plater og strie. Innvendige tak har malte plater. Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Det er registrert svertesopp på overflater i loftsetasjen.

Parkett i hovedetasjen har noe bruksmerker over hva det som er å forvente.

Laminat er gått fra hverandre i skjøte i loftsetasjen, fargeforskjell på vegg på soverommet.

Laminatgulv i entre' har stedvis høy slitasje.

### Konsekvens/tiltak

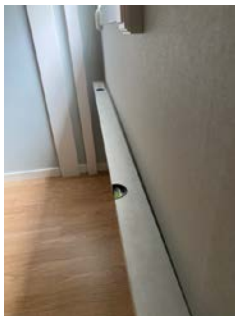
# Tilstandsrapport

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Det må påberegnes utbedring av enkelte innvendige overflater.



Sprekk/riss i vegg.



Kul i vegg



Laminat i loftsetasje er gått fra hverandre i skjøte.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bjelkelag mellom etasjene er isolert med 20 cm rockwool ifg eier.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Det er registrert synlige skjevheter i bjelkelaget i loftsetasjen og i hovedetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er registrert svertesopp i etasjeskillet mot loftsetasjen.

Det er registrert glipper mellom list og gulv.

Det er synlig skjevheter i etasjeskillet på loftet og i hovedetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser iht svertesopp og event omfanget av dette samt skjevheter i bjelkelag i loftsetasjen. Skjevheter i loftsetasjen må påberegnes utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Glippe mellom list og gulv.



Det registrert svertesopp i overgang etasjeskille/tak i loftsetasjen, det er ikke registrert forhøyde fuktverdier.



Synlige skjevheter i gulv.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på usikker.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.



I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på usikker.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Sotluke plassert i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist riss i overflate.

Pipevanger for murstein/teglsteinpiper skal ha 4 synlige vanger.

Det er bom i fliser inder vedovn, fuger mangler stedvis.

-Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipa må pusses/behandles.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Bom i fliser bør utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vedovn.



Sotluke plassert i kjelleren



Riss i overflate pipevange.

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i fra innforet kjellervegg mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.  
-Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er registrert dampsperre/plast på veggen under terrenget.  
-Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Utlekede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

Dampsperre/plast bør fjernes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht målt fukt mot gulv og i utforede vegger for å event kunne avdekke skadeomfanget. Kostnadsestimatet gjelder utbedringer mot kapillær fukt fra grunnen samt ytterligere undersøkelser av utforede vegger.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Kjelleryttervegger som er innvendig kledd mot kald yttervegg av lettklinkerstein eller betong er å betrakte som en risikokonstruksjon med tanke på innvendig kondensering i vegger.



Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater. kapilæroppsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.  
Høyde rekkverk er målt til ca 70 cm.  
Åpninger i rekkverk er målt til ca 10 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert knirk i trappen.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Håndløper bør monteres for å kunne forhindre fallulykker.



Trapp fra 2. til hovedetasjen.



Høyde rekkverk.



Åpninger i rekkverk

## ! TG 2 Innvendige trapper -fra hovedetg til kjeller.

Boligen har lakkert tretrapp.  
Høyde rekkverk er målt til ca 73 cm.  
Åpninger i rekkverk er målt til ca 13 cm.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Håndløper bør monteres for å kunne forhindre fallulykker.



Trapp til kjeller



Åpninger rekkverk.

## ! TG 2 Innvendige trapper -fra hovedetg 2.-3. etg.

Boligen har lakkert tretrapp.

Åpninger i rekkverk er målt til ca. 12 cm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert knirk i trappen.

### Konsekvens/tiltak

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

Håndløper bør monteres for å kunne forhindre fallulykker.



Trapp til loftsetasjen.



Åpninger i rekkverket

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, formpressede dører, furu dører og plassbygde dører..



Dør hovedetasjen.

# Tilstandsrapport



Plassbygd dør kjeller.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### ! TG 3 Generell

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

Vaskerom er fra byggeår. Det har betong på gulv og betong på vegger. Malte plater i tak. Opplegg for vaskemaskin. soil/jernsluk fra byggeår. Ventilering er naturlig via veggventil.

#### Vurdering av avvik:

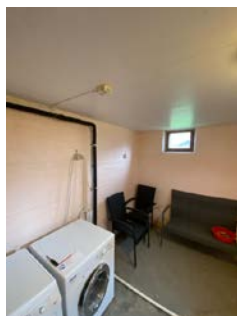
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Soil/jernsluk er ikke videre inspisert da slukrist sitter fast. Ved renovering av rommet bør det gjøres tiltak mot kapillær oppsug/saltutslag, sluk må påberegnes byttes grunnet alder.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ventileringen av rommet bør utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Vaskerom fra byggeår.



Soil/jernsluk.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger er åpne betongvegger med åpen rørføringer av vannledninger. Ventilering er via veggventil.

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er renoveret i 2012, rørlegger -rørleggerfirmaet Rørleggermester Bjørn Olsrud AS, fliser og tettesjikt utført av Mosjøen Malerservice AS.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier



Bad hovedetasje

### HOVEDETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Ingen strakstiltak er nødvendig, ved endringer av dagens bruk må vindu fuktsikres mot vannsprut.

## HOVEDETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

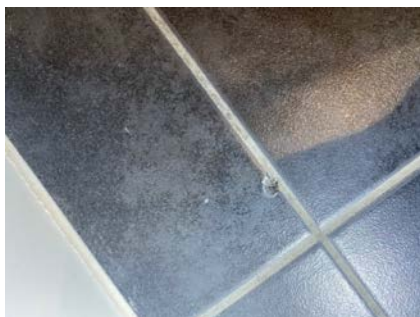
Det er påvist skade i gulvflis.

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

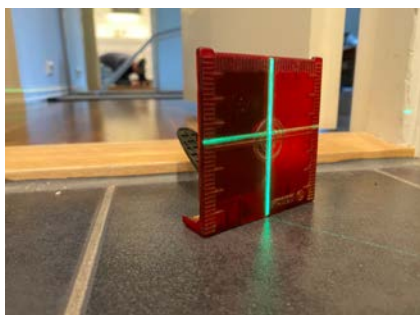
#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

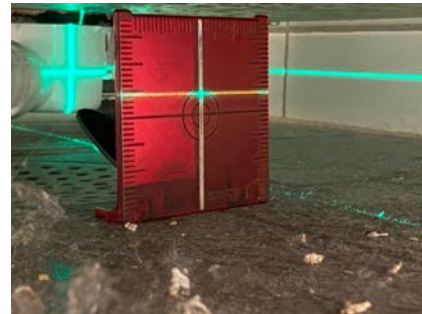
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.



Skade i flis.



Måling av fall fra terskel dør.



Måling av fall til over sluk.

## HOVEDETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk under kabinett

## HOVEDETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.



Drensåpning fra veggmontert toalett.



Baderomsinnredning.

## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

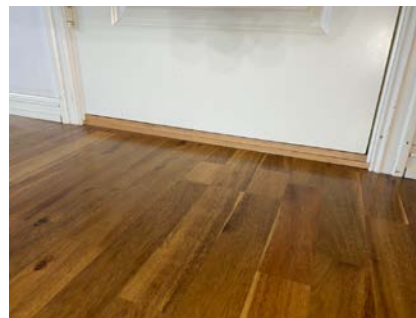
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Veggmontert avtrekksvifte.



Manglende tilluft

## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/gang mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

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

Årstall: 1996 Kilde: Eier

## 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.

Vindu er plassert i våtsonen og har fukt/råteskader. Tettesjikt er utett.

Rommet har naturlig ventilering via ventiler i vindu og vegg.

## Konsekvens/tiltak

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

Ventileringen av rommet bør utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 2. etg



Rørgjennomføring fra dusjkabinett i gulvet

2. ETASJE > BAD

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fuktmålt fra badets side i våtsonen gjennom hull i vegg.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

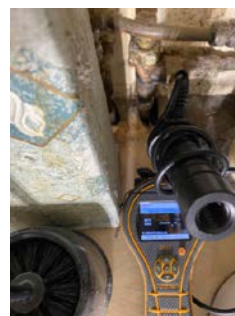
Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Soil/jernsluk



Sprukket/løse fliser. Svartesopp.



Fuktmåling i vegg i våtsonen er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

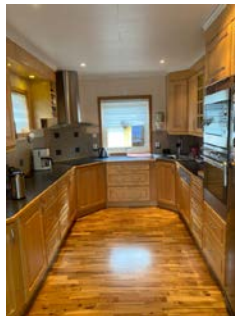
## Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av eik. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Kjøkkenet av typen Nygaard fra 2007.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Funksjonstest av ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra forskjellige tidsepoker.

Det bør etableres påvisning på luke og stoppekran.

#### Vurdering av avvik:

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

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### 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.



Hovedstoppekrane er plassert i kjellerbod.



Kobberrør fra forskjellige tidsepoker.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker. Soil/jernrør er fra byggeår.

#### 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

# Tilstandsrapport



Stakeluke.



Avløpsrør i støpejern og plast

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og veggventiler i kjeller.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av typen CTC.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

### Konsekvens/tiltak

- 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.



Varmtvannstank er plassert på boden i kjeller.

## ! TG 2 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.*

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i hovedetasjen, og sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i 2. Etg.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

# Tilstandsrapport

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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 bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig.**

Anlegget ble sist kontrollert 07.04.2016 av Helgeland kraft, det ble registrert mindre alvorlige feil på anlegget. Linea har ikke mottatt dokumentasjon for at disse er utbedret.

## Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet el-kontroll.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sikringsskap 2. Etg.



Sikringsskap 1. Etg.

## 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.*

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

# Tilstandsrapport

Nei



Brannvarsler.



Brannslukkerapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2017.  
Arbeidet er utført av JKK Makin AS

Årstall: 2017      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Klemlist mot platen bør etableres for å forhindre event. overflatevann å trenge inn bak platen.

Fuktsikring mot muren bør avsluttes over terrenget.



Fuktsikring mot muren er stedvis under terrenget og mangler klemlist i topp.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales ytterligere undersøkelser ang setningsskader i muren. Grunnmuren bør pusses i sprekker/riss for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrengning med påfølgende frostsprengning.



Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

# Tilstandsrapport



Utvendig mur.

## TG 2 Terrenghforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør senkes og det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terrenget rundt grunnmuren bør være på 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.



Terrenghforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2017      Kilde: Eier

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Lagring

**Byggeår**

2012

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Utvendig bod på ca. 10 m<sup>2</sup> fra 2012. Fundamentert på mark.

Langsgående taksperrer i tre.

Etasjeskillet består av bjelkelag med tekket vinylbelegg som overflate.

Stående bordkledning med vindsperre på vegger, taket er utvendig tekket med stål/aluplater.

Taktro i tre, undertak er ukjent.

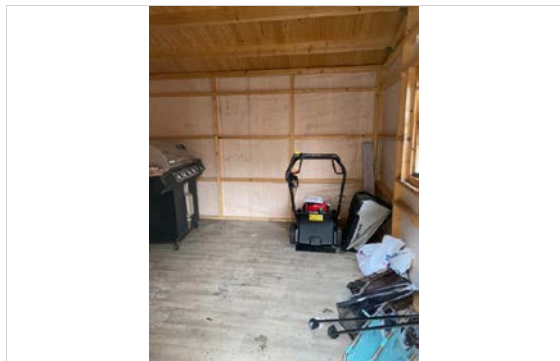
Boden har innlagt strøm.

**Merknader:**

Bygget har synlige skjevheter i vegger og gulv, taket mangler snøfangere.

Fundamenteringen er nærme mark, noe som kan medføre råteskader over tid.

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



Utebod.

## Garasje med tilbygget carport



### Anvendelse

Parkering/lagring

### Byggeår

1982

### Kommentar

Iht til tidligere takst

### Standard

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

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

### Beskrivelse

Garasje:

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong.

Garasjen har tilbygget carport fra sør.

Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Taksperrer som er pålagt undertak typen filmtex og utvendig teknet med profilerte stål/aluplater. Takrenner og nedløpsrør av plast. Innmontert garasjeport, inngangsdør og 2 vinduer.

Carport:

Bygningen er fundamentert på betongsøyler på mark. Yttertak av profilerte stål/aluplater.

Merknader:

Det er påvist sprekker i ringmur samt betonggulv, undertak er løst mot øst.

Takplater har rustskader.

Bordkledning er stedvis satt ned mot mark, og har stedvis råteskader.

Tak mangler snøfangere.

Taket for carport mangler undertak, taksperrer har synlige tegn etter kondensering fra taket.

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



Carport

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

**241 m<sup>2</sup>/241 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 3 Gang, 5 Bod, Kontor, Vaskerom, Stue, 2 Bad, Kjøkken, 5 Soverom, Trapperom, Loftstue

*Andre bygg:* Bod, Garasje med tilbygget carport  
*Bruksareal andre bygg:* 29 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

**Kr 3 900 000**

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 4 250 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 900 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 900 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Eiendommens standard, tilstand og beliggenhet skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                             | SALGSdato  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Dambekkvegen 9C ,8663 MOSJØEN<br>182 m <sup>2</sup> 1969 4 sov    | 06-05-2024 | 3 700 000 | <b>3 750 000</b> |           | 3 750 000 | <b>20 604</b>       |
| 2 Heggvegen 4 ,8657 MOSJØEN<br>242 m <sup>2</sup> 1960 4 sov        | 23-09-2024 | 4 800 000 | <b>4 450 000</b> |           | 4 450 000 | <b>18 388</b>       |
| 3 Helligbergvegen 18 ,8663 MOSJØEN<br>203 m <sup>2</sup> 1988 4 sov | 11-10-2023 | 3 900 000 | <b>3 725 000</b> |           | 3 725 000 | <b>18 350</b>       |
| 4 Halsmovegen 13B ,8663 MOSJØEN<br>213 m <sup>2</sup> 1980 4 sov    | 19-02-2024 | 3 850 000 | <b>3 850 000</b> |           | 3 850 000 | <b>18 075</b>       |
| 5 Lyngenvegen 15B ,8663 MOSJØEN<br>195 m <sup>2</sup> 1995 3 sov    | 12-02-2025 | 3 500 000 | <b>3 400 000</b> |           | 3 400 000 | <b>17 436</b>       |
| 6 Åsvegen 44 ,8663 MOSJØEN<br>261 m <sup>2</sup> 1949 6 sov         | 23-08-2023 | 4 490 000 | <b>4 390 000</b> |           | 4 390 000 | <b>16 820</b>       |

### 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

|                                                        |            |               |
|--------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Renovasjon 240L                                        | Kr.        | 6 566         |
| Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:  | Kr.        | 6 424         |
| Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²: | Kr.        | 11 224        |
| Brannsyn, Feiing Årlig avgift:                         | Kr.        | 672           |
| Eiendomsskatt:                                         | Kr.        | 4 786         |
| Vedlikeholdskostnader stipulert.                       | Kr.        | 25 000        |
| Forsikring, stipulert:                                 | Kr.        | 11 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                 | <b>Kr.</b> | <b>65 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 6 800 000        |
| Tillegg for terrasser, balkonger                                                                           | Kr.        | 150 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 680 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 250 000</b> |

#### Bod

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 70 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 10 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>60 000</b> |

#### Garasje med tilbygget carport

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 380 000        |
| Tillegg for carport                                                                                        | Kr.        | 100 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 210 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje med tilbygget carport</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>270 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 580 000**

### Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 650 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>650 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 250 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

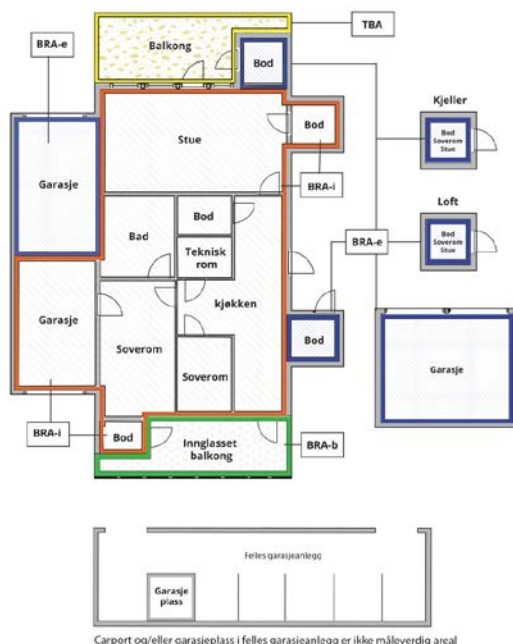
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Underetasje    | 70                            |                             |                            | 70  |                                 |                             | 70              |
| Hovedetasje    | 78                            |                             |                            | 78  | 45                              |                             | 78              |
| 2. etasje      | 73                            |                             |                            | 73  | 26                              |                             | 73              |
| Loftetasje     | 20                            |                             |                            | 20  |                                 | 15                          | 35              |
| <b>SUM</b>     | <b>241</b>                    |                             |                            |     | <b>71</b>                       | <b>15</b>                   | <b>256</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>241</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Gang, Bod, Bod 2, Kontor, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Vaskerom        |                             |                            |
| Hovedetasje | Gang, Stue, Bad, Kjøkken                                       |                             |                            |
| 2. etasje   | Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Trapperom |                             |                            |
| Loftetasje  | Loftstue, Soverom                                              |                             |                            |

### Kommentar

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Kjeller: Trapp er etablert mot sør, bod er etablert hvor trapp er inntegnet. Kontor er etablert i bod mot vest.

Hovedetasje: Kjøkken er plassert mot øst hvor stue er inntegnet, stue er mot vest, bad er flyttet mot nord. Stue er etablert hvor 2 av soverom er inntegnet.

2. etasje: Kjøkken er omgjort til soverom, loftsstue er omgjort til soverom, trappen er hvor bad er etablert.

Loftetasje: Det foreligger ikke tegninger av etasjen, etasjen inneholder soverom og loftsstue.

-Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 10                          |                           | 10  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>10</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>10</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje med tilbygget carport

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 19                          |                           | 19  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>19</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>19</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Carport på ca. 19 m<sup>2</sup> er ikke medtatt som måleverdig areal.

Carporter regnes som åpent areal og har ikke måleverdig areal iht. "takstbransjens regler for arealmåling". Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

## 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) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b>                      | 188        | 53         |
| <b>Bod</b>                           | 0          | 10         |
| <b>Garasje med tilbygget carport</b> | 0          | 19         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 09.5.2025 | Remi Andre Ramfjord | Takstingeniør |
|           | Mariann Unkervatn   | Kunde         |
|           | Øyvind Nilsskog     | Rekvirent     |

### Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1824 VEFSN | 104  | 115  |      | 0    | 690.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Åsvegen 47

#### Hjemmelshaver

Unkervatn Mariann

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Tomt med påhvilende bebyggelse, ligger ca. 1,5 km nordvest for bykjernen i Mosjøen.  
Avstand til nærmeste jernbanestasjon er ca. 400 m, busstopp ca. 100m, barnehage ca. 300 m, bank og butikker ca. 1,5 km.  
Avstand til nærmeste flyplass, Mosjøen lufthavn er ca 8 km.  
Fra eiendommen er utsikt til Øyfjellet, Dolstadåsen og omkringliggende bebyggelse.

#### Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er tilnærmet flat med lett skrående helling mot vest.  
Tomten er opparbeidet med plen og adkomstvei til garasje og carport består av grus.

#### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Rekvisent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   | Kommentar                                     |
|-------------|------|-----------------------------------------------|
| 1 196 500   | 2025 | Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 4786,- |

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type  |
|----------|------|-------|
| 0        | 2017 | Annet |

### Forsikring

| Selskap                                                    | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Forsikring AS                                              |          |      |                | 11 000       |
| <b>Kommentar</b><br>Forsikring stipulert av takstingeniør. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring        |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunedelplan       |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Byggemelding. 2004   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Fasade/plantegninger |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Oversiktskart        |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Matrikkel            |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kartutsnitt          |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| SHMIL                |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunale avgifter   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Linea                |      |           | Gjennomgått |       | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.05.2025 |           |
| 2       | 20.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MG9299>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN  
Gårdsnummer: 104  
Bruksnummer: 115

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.05.2025 kl. 10:05  
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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

### Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: ÅSVEGEN 47  
Etableringsdato: 29.11.1988  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

### Arealrapport

| Tekst                       | Areal    | Kommentar |
|-----------------------------|----------|-----------|
| Beregna areal for 104 / 115 | 690,2 m2 |           |

### Eierforhold

#### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn              | Bruksenhet | Adresse                    | Andel |
|---------------|--------|----------------|-------------------|------------|----------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 221270         | UNKERVATN MARIANN |            | ÅSVEGEN 47<br>8663 MOSJØEN | 1 / 1 |

### Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 7304036 | 417949 |       | 690,2 m2 |           |

### Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning                            | Forretningsdokumentdato | Status   | Tinglysing     | Endret dato  | Matrikkelføring |
|---------------------------------------|-------------------------|----------|----------------|--------------|-----------------|
| Forretningstype                       | Kommunal saksreferanse  |          |                |              | Signatur Dato   |
| Årsak til feilretting                 | Nettadresse (URL)       |          |                |              |                 |
|                                       | Annen referanse         |          |                |              |                 |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 29.11.1988              |          |                |              |                 |
| Kart- og delingsforretning            |                         |          |                |              |                 |
|                                       |                         | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                 |
|                                       |                         | Avgiver  | 1824 - 104/24  | -691         |                 |
|                                       |                         | Mottaker | 1824 - 104/115 | 691          |                 |

| Adresser   |                                    |                          |                               |        |                |                  |              |
|------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------|----------------|------------------|--------------|
| Adresstype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst    | Kretser        |                  | Atkomstpunkt |
| Vegadresse | Åsvegen                            | 15400                    | 47                            |        | Grunnkrets:    | 0210 Sentrum 1   | Nei          |
|            |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 33           |        | Stemmekrets:   | 1 Mosjøen        |              |
|            |                                    |                          | 7304038                       | 417947 | Kirkesokn:     | 10030701 Dolstad |              |
|            |                                    |                          |                               |        | Postnr.område: | 8663 MOSJØEN     |              |
|            |                                    |                          |                               |        | Tettsted:      | 7581 Mosjøen     |              |

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                       |                                      |                      |           |                       |            |                              |                |            |              |                |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------|-----------------------|------------|------------------------------|----------------|------------|--------------|----------------|
| Bygningsnr:           | 187 959 918                          | Bebygd areal:        | 0         | Ant. boliger:         | 0          | Datoer                       |                |            |              |                |
| Løpenr:               |                                      | Bruksareal bolig:    | 0         | Ant. etasjer:         | 1          | Rammetillatelse:             |                |            |              |                |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet:    | 25        | Vannforsyning:        |            | Igangsettingstillatelse:     |                |            |              |                |
|                       | Nord: 7304051 Øst: 417957            | Bruksareal totalt:   | 25        | Avløp:                |            | Tatt i bruk:                 |                |            |              |                |
| Bygningsendningskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0         | Har heis:             | Nei        | Midlertidig brukstillatelse: |                |            |              |                |
| Bygningstype:         | Garasjeuthus anneks til bolig        | Bruttoareal annet:   | 0         |                       |            | Ferdigattest:                |                |            |              |                |
| Næringsgruppe:        | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:  | 0         |                       |            |                              |                |            |              |                |
| Bygningsstatus:       | Tatt i bruk                          | Alternativt areal:   | 0         |                       |            |                              |                |            |              |                |
| Energikilder:         |                                      | Alternativt areal 2: | 0         |                       |            |                              |                |            |              |                |
| Oppvarming:           |                                      |                      |           |                       |            |                              |                |            |              |                |
| Etasjer               |                                      |                      |           |                       |            |                              |                |            |              |                |
| Etasje                | Antall boenheter                     | BRA bolig            | BRA annet | BRA totalt            | BTA bolig  | BTA annet                    | BTA totalt     | Alt. areal | Alt. areal 2 |                |
| H01                   | 0                                    | 0                    | 25        | 25                    | 0          | 0                            | 0              | 0          | 0            |                |
| Bruksenheter          |                                      |                      |           |                       |            |                              |                |            |              |                |
| Adresse               | Bruksenhetsnummer                    |                      |           | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom                     | Kjøkkentilgang | Bad        | WC           | Matrikkelenhet |
|                       |                                      |                      |           | Unummerert bruksenhet | 0          | 0                            |                | 0          | 0            | 104/115        |

**Bygningsnr:** 187 959 926  
**Løpenr:**  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7304038 Øst: 417947  
**Bygningsendringskode:**  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Næringsgruppe:** Bolig  
**Bygningsstatus:** Tatt i bruk  
**Energikilder:** Elektrisitet  
 Biobrensel  
**Oppvarming:** Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 204  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 204  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1  
 Ant. etasjer: 3  
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
 Avløp: Offentlig kloakk  
 Har heis: Nei

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk: 26.07.1953  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |            |              |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
| H02     | 0                | 69        | 0         | 69         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H01     | 1                | 69        | 0         | 69         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| K01     | 0                | 66        | 0         | 66         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

**Bruksenheter**  
**Adresse** Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 15400 Åsvegen 47 H0101 Bolig 204 6 Kjøkken 2 2 104/115  
**Bygningsnr:** 187 959 926  
**Løpenr:** 1  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7304038 Øst: 417947  
**Bygningsendringskode:** Tilbygg  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Næringsgruppe:** Bolig  
**Bygningsstatus:** Meldingssak tiltak fullført  
**Energikilder:**  
**Oppvarming:**

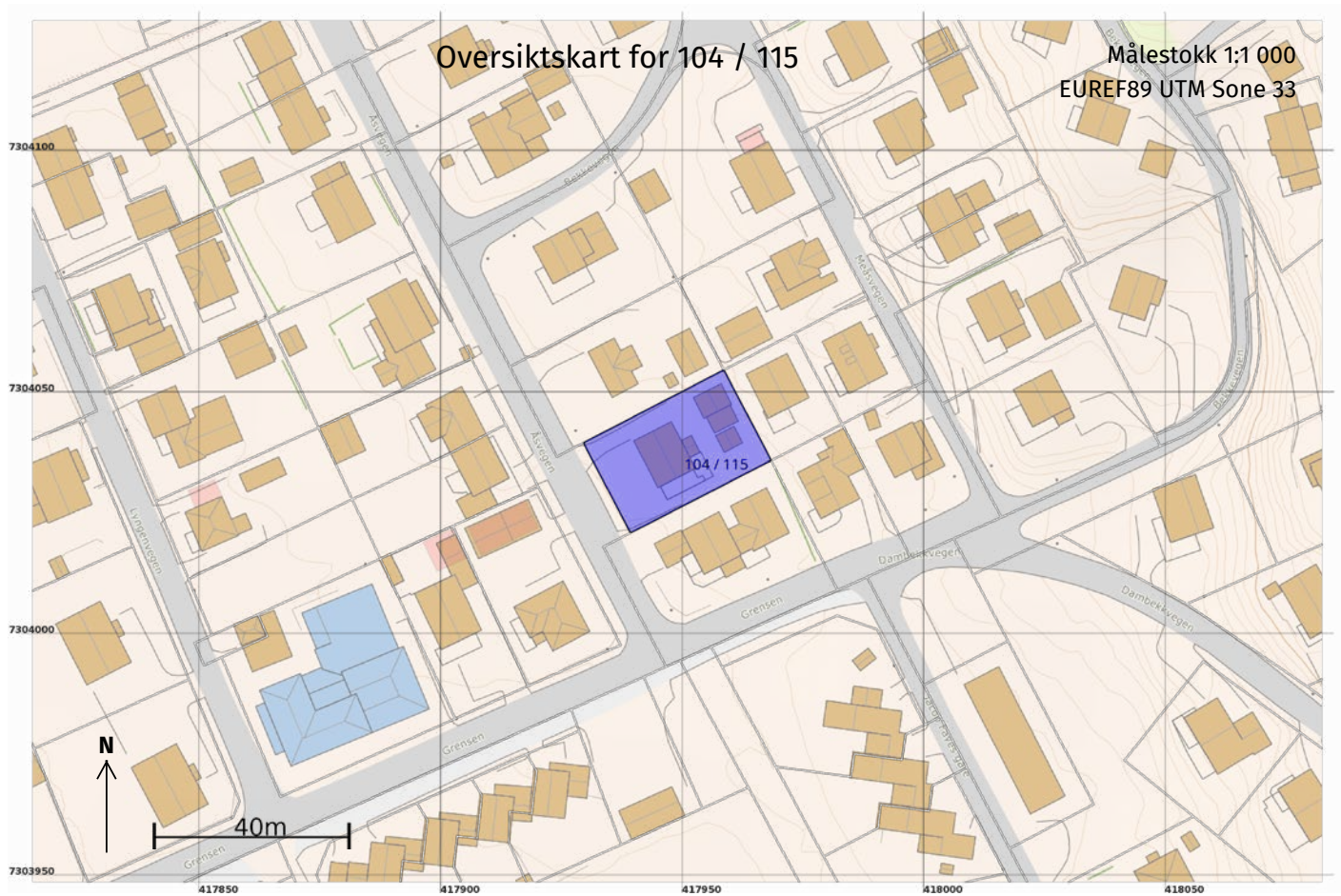
Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 0  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0  
 Ant. etasjer: 0  
 Vannforsyning:  
 Avløp:  
 Har heis: Nei

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Ferdigattest:  
 Meldingssak registrer tiltak: 27.07.2004  
 Meldingssak tiltak fullført: 17.03.2009  
 Midlertidig brukstillatelse:

| Bruksenheter |                   |                       |            |          |                |     |    |                |  |
|--------------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|--|
| Adresse      | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |  |
|              |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 104/115        |  |

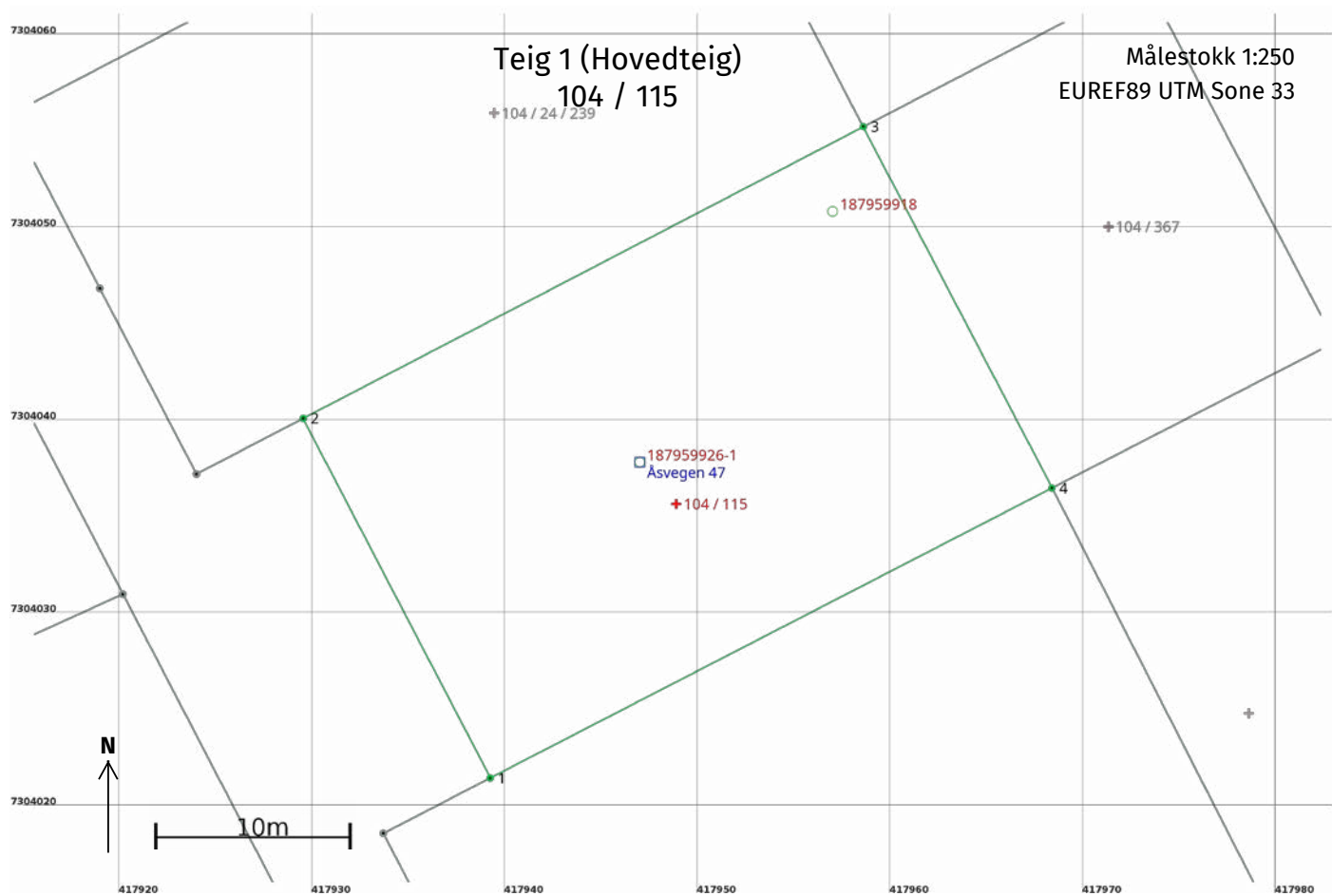
**Kontaktpersoner**  
**Rolle** **Føds.dato/org.nr** **Navn** **Bruksenhet** **Adresse**  
 Tiltakshaver 011062 NILSSKOG ØYVIND Halslia 20A  
 8663 MOSJØEN



02.05.2025 10:05

Matrikelbrev for 1824 - 104 / 115

Side 6 av 8



02.05.2025 10:05

Matrikelbrev for 1824 - 104 / 115

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 690,2 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7304036 Øst: 417949

| Grensepunkt / Grenselinje |            |           | Ytre avgrensing                    |                                    |                |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 7304021,63 | 417939,25 | 21,01                              | Ukjent                             | 10 Terrengmålt | 13                    |        |
| 2                         | 7304040,27 | 417929,55 | 32,74                              | Ukjent                             | 10 Terrengmålt | 13                    |        |
| 3                         | 7304055,39 | 417958,59 | 21,13                              | Ukjent                             | 10 Terrengmålt | 13                    |        |
| 4                         | 7304036,66 | 417968,37 | 32,77                              | Ukjent                             | 10 Terrengmålt | 13                    |        |

# Nabolagsprofil

Åsvegen 47 - Nabolaget Dolstad - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                             |        |        |
|-----------------------------|--------|--------|
| MRK senteret<br>Linje 261   | 2 min  | 0.2 km |
| Mosjøen stasjon<br>Linje F7 | 5 min  | 0.4 km |
| Mosjøen lufthavn Kjærstad   | 10 min |        |

## Skoler

|                                                              |        |        |
|--------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Mosjøen skole (1-7 kl.)<br>300 elever, 23 klasser            | 17 min | 1.5 km |
| Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>423 elever, 32 klasser | 5 min  | 2.8 km |
| Mosjøen videregående skole<br>900 elever                     | 17 min | 1.5 km |
| Mosjøen vgs. Kippermoen<br>350 elever                        | 6 min  | 2.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Circle K Mosjøen           | 10 min |
| Mosjøen North Supercharger | 14 min |

«Nært sentrum, stor uteplass. Greit for barn å bo her.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

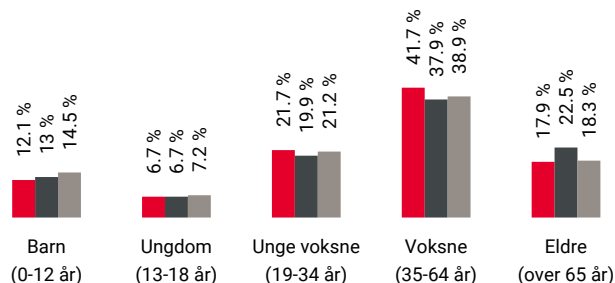
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område  | Personer  | Husholdninger |
|---------|-----------|---------------|
| Dolstad | 1 066     | 581           |
| Mosjøen | 10 426    | 5 664         |
| Norge   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                     |        |        |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Dolstad barnehage (0-5 år)          | 4 min  | 0.3 km |
| Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) | 21 min | 1.7 km |
| Askeladden barnehage (1-5 år)       | 22 min | 1.8 km |

## Dagligvare

|                            |        |        |
|----------------------------|--------|--------|
| Bunnpris & Gourmet Mosjøen | 15 min | 1.3 km |
| PostNord, søndagsåpent     |        |        |
| Rema 1000 Mosjøen          | 15 min | 1.3 km |
| PostNord                   |        |        |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100

## Sport

|                                   |        |   |
|-----------------------------------|--------|---|
| ⚽ Mosjøen skole                   | 18 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, basket | 1.5 km |   |
| ⚽ Søråkeren nærmiljøanlegg        | 22 min | 🚶 |
| Ballspill                         | 1.8 km |   |
| 🚴 Helsehuset Treningssenter       | 19 min | 🚶 |
| 🚴 Vefsn skole og treningssenter   | 21 min | 🚶 |

## Boligmasse



74% enebolig  
7% rekkehus  
19% annet

## Varer/Tjenester



Sjøsiden Senter

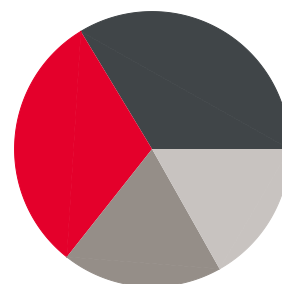
16 min 🚶



Apotek 1 Sjøsiden

16 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder  
34% 6-12 år  
19% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



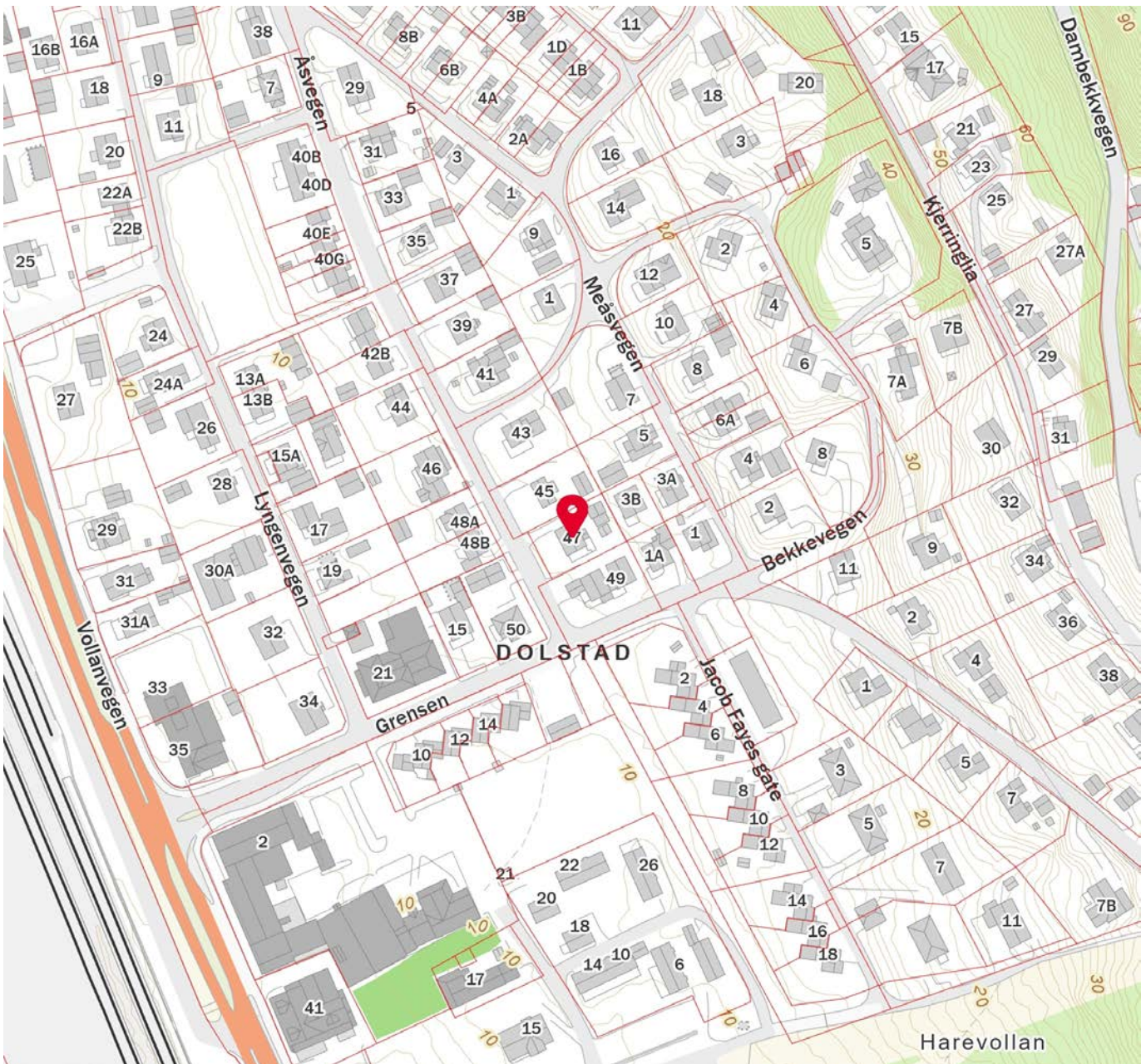
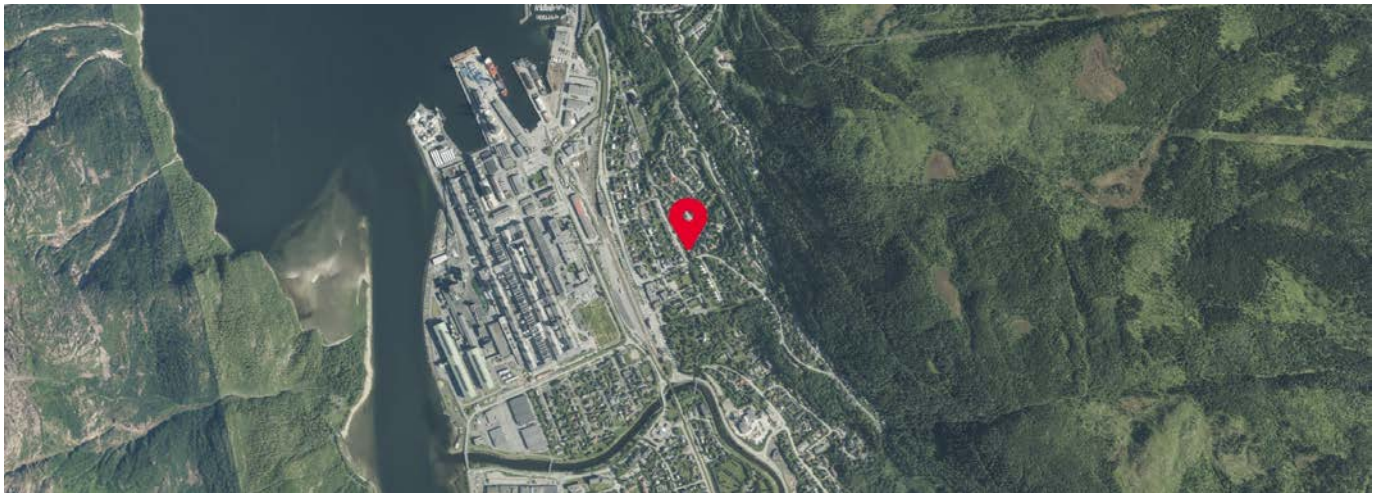
0%

47%

Dolstad  
Mosjøen  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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](http://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](mailto: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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Åsvegen 47  
8663 MOSJØEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Merete Solvang

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre