

aktiv.



Fjellvegen 10, 8685 TROFORS

**Majavatn - Enebolig over to plan -
Solrikt område - Garasje**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155
E-post rita.aanes@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 800 000,-
Omkostn.: Kr 39 140,-
Total ink omk.: Kr 839 140,-
Selger: Armand Margido Hovd
Evy Olsen Bjelland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total: 217/217 m²
Tomtstr.: 1039.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 140

Oppdragsnr.: 1801240041

Majavatn - Enebolig over to plan - Solrikt område - Garasje

Vi ønsker deg velkommen til Fjellvegen 10. Boligen går over to plan og inneholder bl.a 3 soverom, praktisk kjøkken, stor stue med utgang til terrasse samt stor kjellerstue, boder bad og vaskerom i underetasjen. Eiendommen ligger på Majavatnet, ca. 47 km. sør for Trofors og ca. 87 km. sør for Mosjøen. Til fylkesgrense til Trøndelag er det ca. 8 km. I nærområdet er det et flott turterreng og på vinterstid har man tilgang til scooterløyper. Eiendommen har en unik utgangspunkt for både jakt og fiske både sommer som vinter.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	27
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	70
Matrikkelbrev	75
Hustegninger	82
Ferdigattest	86
Energiattest	87
Nabolagsprofil	95
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 217 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 118 m² Vindfang , Gang , Trapperom , Toalettrom , Dusj, Vaskerom , Bod , Bod 2, Kjellerstue , Garasje

1. etasje

BRA-i: 99 m² Trapperom , Gang , Soverom , Bad ,Toalettrom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue , Bod , Bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Kommentar: Tilbygd garasje i underetasjen har innvendig inngang fra vaskerom og er medtatt i bruksareal for underetasjen.

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,38- 2,40 meter.

Underetasje: Ca. 2,21- 2,24 meter.

Byggetegninger Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt godkjente bygnings tegninger fra kommunen.

Godkjente bygnings tegninger bør innhentes fra kommunen for nærmere kontroll

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer i kjelleretasjen innfrir ikke byggeforskrif

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1039.7 m²

Tomtebeskrivelse

Vestvendt eiendoms tomt på 1 039,7 m². Tomten er opparbeidet med innkjørsel/gårdsplass av gruset standard, plen med busker og trær. Boligen har tilbygget garasje og redskapsbod.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Majavatnet, ca. 47 km. sør for Trofors og ca. 87 km. sør for Mosjøen. Til fylkesgrense til Trøndelag er det ca. 8 km.

Adkomst

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Grane barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 39 min. med bil

Skolekrets

Grane

Offentlig kommunikasjon

Tog, buss

Bygningssakkyndig

Knut Edmund Kjønnås

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 15.05.2024 av Knut Edmund Kjønnås teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Beskrivelse: Tak garasje.

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

Innhold

1.etg.: Trapperom , Gang , Soverom , Bad ,Toalettrom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue , Bod , Bod 2

Underetasje: Vindfang , Gang , Trapperom , Toalettrom , Dusj, Vaskerom , Bod , Bod 2, Kjellerstue , Garasje

Standard

Enebolig med byggeår 1978. Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning og er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Hovedetasje - Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra IKEA. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hovedetasje - Bad - Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett og dusjkabinett. Gulvet har vinylbelegg. Det er naturlig ventilering.

Hovedetasje - Toalettrom: Rommet er innredet med gulvtoalett og servant. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Underetasje - Toalettrom: Gulv er tekket plastmatte på betonggulv. Vegger er tekket med malt tapet. Himling er tekket med malt panel. Wc er innredet med et gulvmontert toalett og en servant. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet

Underetasje - Dusj: Rommet har dusjkabinett og ett høyskap. Rommet har ikke sluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har ingen ventilasjon

Underetasje - Vaskerom: Rommet har opplegg for vaskemaskin og VVS bereder. Det er naturlig ventilering gjennom ventil i yttervegg.

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 TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takteking Garasje

Taktekingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje innvendig i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

- Tiltak:

Taktekke og undertak må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast. En luftehatt og pipe på taket. Pipen er tekkt med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feiing av skråtak (mer enn 6 grader helling), hvor det ikke er tilgang via for eksempel loftsluke, krever arbeidsmiljøloven at det skal være en godkjent påmontert takstige.

Det kan eventuelt også påmonteres feieplata/pipeplattform i tillegg, om tilgjengeligheten til pipa krever det. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner iht. monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstille alle krav som er satt. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning. Nedløp ved inngangsparti er skadet.

Konsekvens/tiltak

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

Bytte ut skadet nedløp ved inngang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Utvendig tretrapp mellom terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppebelegg i trinn. Rekkverkshøyde på ca. 112 cm.

Nedre del av trapp har ikke montert rekkverk. Åpninger i rekkverk er ca. 17,5 cm.

Åpninger mellom trinn er ca. 16 cm.

Vurdering av avvik:

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk i nedre del av trapp. Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m. Åpninger mellom trinn skal ikke være større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

Rekkverk må monteres i nedre del av trapp for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Underetasje > Dusj > Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Rommet har ikke sluk.

Under kabinett er det montert slange fra avløp til vaskerom ved siden av badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres sluk på våtrommet for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Underetasje > Dusj > Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

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

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.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
Brannslukkingsapparat er over 10 år.

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

4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Skillevegger er av betong/ lecavegg.

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er avvik:

Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er

oppbrukt" = TG 2. Vindskibeslag har skader og malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekket fungerer i dag, med alder på taktekke og undertak gjør at situasjonen må overvåkes.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I nedre kant er det avvik på musesperre. Det er stedvis for stor åpning på lusing slik at mus kan komme inn i veggkonstruksjon. Det ble registrert sprekker i enkelte panelbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbytte av sprukket kledning på vegger. Musebånd må sjekkes og monteres der det mangler, f.eks musebørster.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon med taksperrer. Undertak av armert plast. Loftskillet er isolert med ca. 25 cm. isolasjon. Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegg og ut over raft. Det er delvis montert gulv på kaldloftet. Adkomst til kaldloftet via loftstige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Spor av mus på kaldloftet. Undertaket ved gjennomføringer av pipe og ventilasjon i undertaket er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner. Gjennomføringer av ventilasjon gjennom tak bør forbedres.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

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.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer i boligen må på sikt påberegnes utbyttet grunnet alder.

Utvendig > Verandadør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Grunnet alder på døra bør døra i nær fremtid påberegnes utbyttet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 25 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer. Rekkverkshøyde på ca. 92 cm. Terrassen er fundamentert på trepilarer som er fundamentert på betong.

Vurdering av avvik:

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

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter. Det ble påvist råteskader i panel på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Utbytte av råteskadet panel på rekkverk.

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater og strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje i himling på kjøkken. Vegger har normal brukslitasje i henhold til alder. Knirk i gulv ved kjøkken/gang. Stedvis manglende listverk på vegger ved gulv og i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes utbedring av enkelte innvendige overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i hovedetasje er av trebjelkelag.

Etasjeskille i underetasje er opplektet tregulv på betongplate og malt betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling i hovedetasje ble utført i stue/ kjøkken. Måling i underetasje ble utført i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

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

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 moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. En vedovn fra 2017 er montert i stue og en vedovn i underetasje i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Det er avvik:

Spor av vann på pipe ved himling i stue og på kaldloft. Saltutslag og malingsavflassing i nedre kant av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser om spor av vann på pipa bør utføres. Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet har plater og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23. Veggkonstruksjon er utlektet 50 mm. og isolert. Innvendig på muren er det montert plate av plast på innsiden av betongmuren. På gulv på bod er det lagt isopor på betonggulv og arbor sponplater.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Åpne gulv og veggoverflater har saltutslag. Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Drenering etc. er fra byggeår og ut fra alder er det

påregnelig med kapilær oppsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes. Det må også utføres tiltak mot kapilær oppsuging i den støpte sålen. Det bemerkes at innredde rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon. Det bemerkes at det kun er tatt ett hull i gulv og vegg i underetasjen på ett rom. Alle rom er ikke kontrollert.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Små skader på overflater. Handtak er løs på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Innvendig > Innvendige dører - underetasje

Innvendige dører i underetasjen er malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Dørvidere er løse.

Dører har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Belegg på vegg er stedvis løsnet nede ved gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Vegger er av eldre årgang og bør påberegnes utbyttet

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall på gulv er tilnærmet lik null.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Overflaten har fuktskjolder

Eldre belegg. I hjørne under innredning er det utettheter i skjøter. Belegget er løst mot vegg. Utteheter på vegg ved terskel. Belegget skal dekke 2,5 cm, opp på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre belegg som bør påberegnes utbyttet

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Rørgjennomføringer i vegg i innredning er ikke montert med mansjett. Ved lekkasje på rør er det fare for at vann vil renne etter rør og inn i vegg som vil forårsake vannskader innvendig i vegg. Vannrør er ikke påmontert mansjett.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Mansjett må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning. Bunnplate i baderoms innredning er vannskadet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring eller bytte av baderoms innredning

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Underetasje > Dusj > Overflater vegger og himling

Vegger har malte plater, taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vegger er ikke smurt med vannbestandig maling.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom > Underetasje > Dusj > Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere sluk på rommet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vegger har malt lettklinkerstein og betongvegger. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Nede ved hjørne mot garasje er det fuktgjennomtrengning i vegg. Vegger er ikke sparklet, kun malt. Det er sprekker i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse av fuktmerker i betongvegg må utføres. Viser forøvrig til detaljer beskrevet i forhold som gjelder for rom under terreng.

Overflater bør utbedres.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Det er naturlig ventilering gjennom ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil gjennom yttervegg.

Ventilen er tettet med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra IKEA. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Gulv: Belegg på gulv.

Vegger: Panel.

Himling: Himlingsplater.

Rommet er innredet med gulvtoalett og servant.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tørkesprekker på panelvegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Gulv er tekket plastmatte på betonggulv.

Vegger er tekket med malt tapet.

Himling er tekket med malt panel.

Wc er innredet med et gulvmontert toalett og en servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger er ikke tilstrekkelig festet på vegger og i himling. I himling er vannledninger i underetasjen opphengt i patentband.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast 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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygnings sakkyndig 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

El skap med skrusikringer fra byggeår

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. 1979

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

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

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 Anlegget ble sist kontrollert: 11.06.2014. Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el-virksomhet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

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

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

Generell kommentar

Det er ikke gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget av Det Lokale Eltilsyn (DLE). Det anbefales utskifting av gamle inntak og sikringsskap. DLE har registrert at De har et eldre sikringsskap med patronsikringer og/eller gamle automatsikringer. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.

Kommentartekst:

Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Også gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere. Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet.

Tomteforhold > Drenering

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig festet på grunnmuren.

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.

Grunnmuren har skader i garasje. Betongen er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker og åpninger må pusses tett for å unngå vanninntregning med påfølgende videre frostspregning.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast og er fra 1978. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Plastrør 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.

Tomteforhold > Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

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. I dette salget følger det med: Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Moderniseringer og påkostninger

1998 - Tilbygg - Takoverbygg foran inngangsparti.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

88271515

Radonmåling

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

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

En vedovn fra 2017 er montert i stue og en vedovn i underetasje i kjellerstue. Det er installert varmepumpe i 2017.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 800 000

Kommunale avgifter

Kr 19 073

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Årlige kostnader:

Vann: Kr. 7 366

Avløp, Abonnement 0-300m³: Kr. 9 203

Brannsyn, Feiing Årlig avgift: Kr. 672

Eiendomsskatt: Kr. 1 831

Renovasjon: Type abonnement 80 L. Årsgebyr: Kr. 5 048

Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert: Kr. 25 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 49 000

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakstgrunnlag kr. 457.800,-

Formuesverdi primær

Kr 515 188

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 957 713

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 140 i Grane kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1825/63/140:

10.01.1936 - Dokumentnr: 51 - Rettighet

Rettighetshaver: Staten V/televerket

Løpenr: 2099885

LEIEAVTALE

FESTEKONTRAKT

INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 19

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1978 - Dokumentnr: 817 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1825 Gnr:63 Bnr:136

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligbygg datert 23.03.1979.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.03.1979.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l

Regulerings og arealplaner

Navn på reguleringsplan: E6 Majahaugen-Flyum.

Reguleringsformål: Boliger. Datert nov. 2006

Adgang til utleie

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

20 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 800 000,00))

39 140,- (Omkostninger totalt)

839 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 39 140

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.900,- og oppgjørshonorar kr 5.500,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22.240,-. Utleggene omfatter tilstandsrapport og grunnbok. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

23.05.2024



Varmepumpe og vedovn i stua



Fin utsikt mot Majavatn. Altandøra fører til balkong og terrasse



God plass for spisestue



Terrasse





Åpen kjøkkenløsning



Stort og arbeidsvennlig kjøkken



Soverom med praktisk garderoveløsning. Her har det tidligere vært to soverom. Vegg mellom rommene er åpnet opp



Soverom 2



Toalettrom og bad ved siden av soverom 2



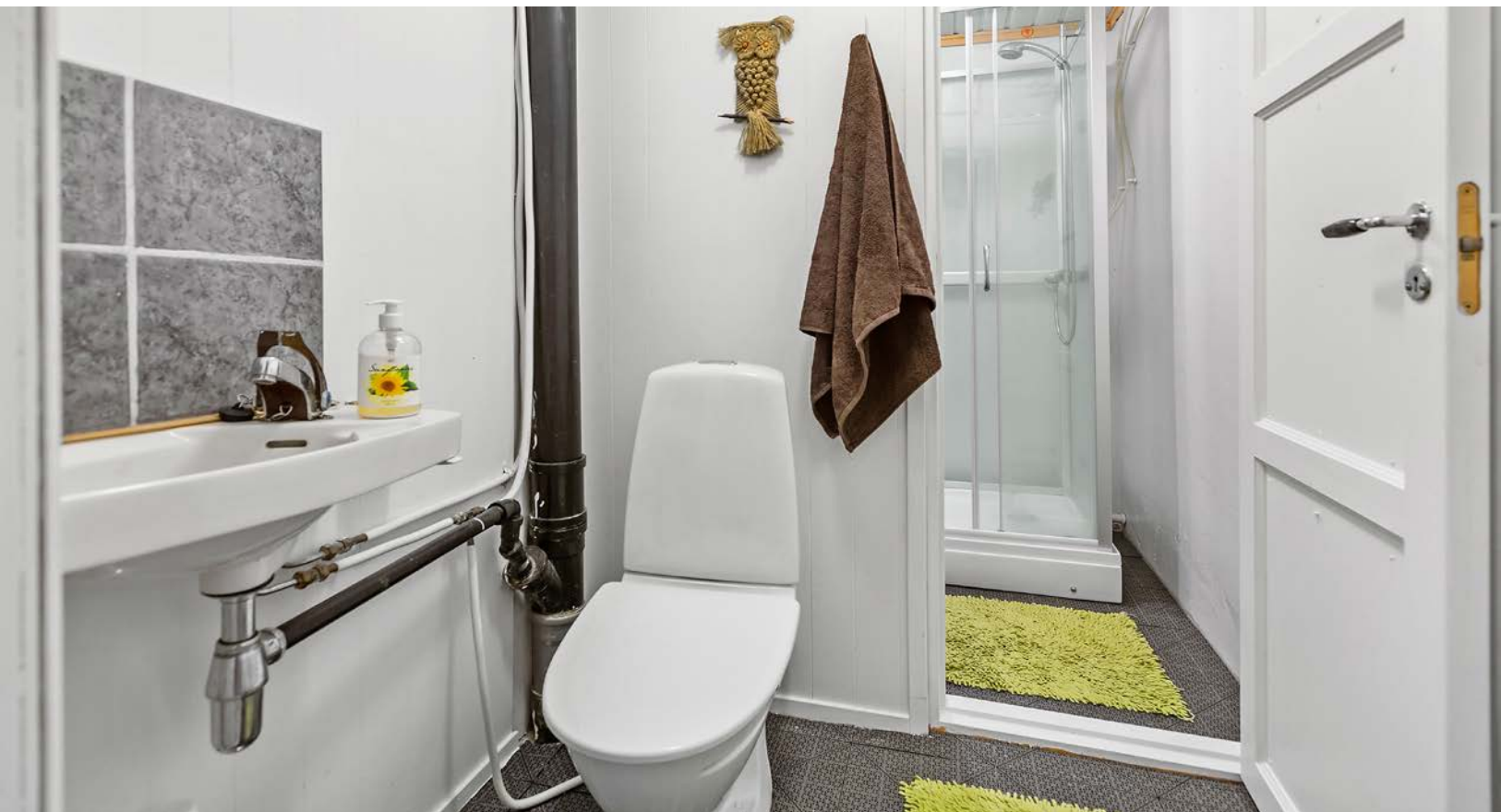
Trapp ned til underetasjen



Trapp ned til underetasjen



Kjellerstue



Bad i underetasje



Vaskerom i underetasje. Døren fører til garasjen



Gang



Fasade



Fasade

1.etg. 2D Plantegning



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





Underetasje 2D Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Fjellvegen 10, 8685 TROFORS
 GRANE kommune
 # gnr. 63, bnr. 140

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 07.05.2024

Rapportdato: 15.05.2024

Oppdragsnr.: 20352-1247

Referansenummer: WI4850

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref: Knut Kjønnås



HBK AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 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
- Forhåndsvisning av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig

Knut Kjønås
Uavhengig Takstingeniør
knut@hbk.no
900 61 282



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m ²
Totalpris	800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

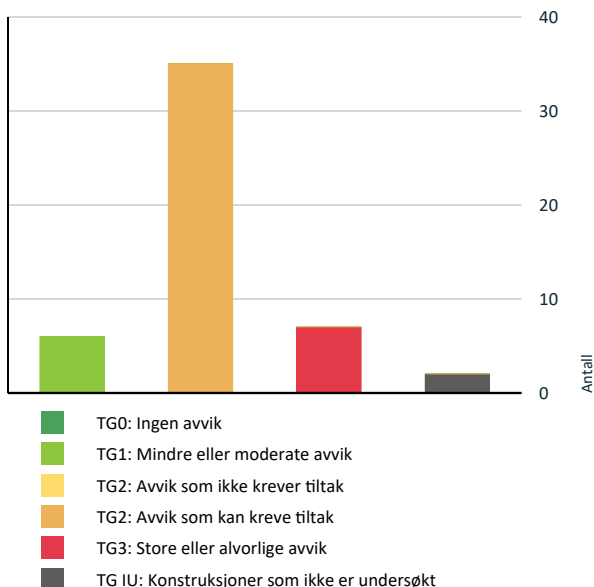
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt godkjente bygnings tegninger fra kommunen.

Godkjente bygnings tegninger bør innhentes fra kommunen for nærmere kontroll.

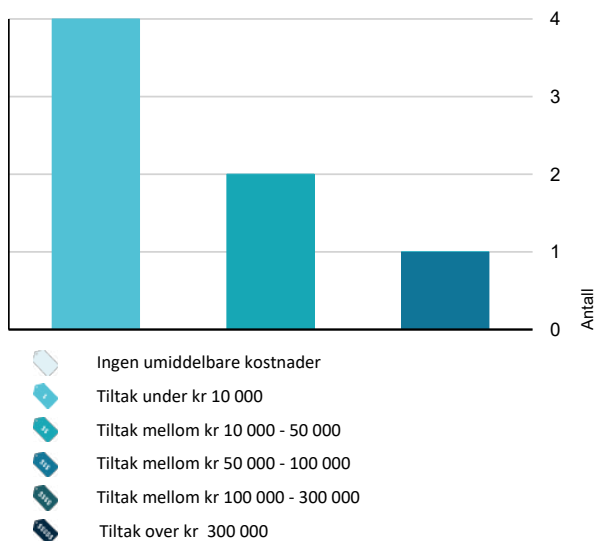
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takteking Garasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Dusj > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Dusj > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer Gå til side	! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
! Utvendig > Verandadør Gå til side	! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side	! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
! Innvendig > Overflater Gå til side	! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side	! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
! Innvendig > Radon Gå til side	! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side	! Tomteforhold > Drenering Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side	! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører Gå til side	! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører - underetasje Gå til side	! Tomteforhold > Septiktank Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side	
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side	
! Våtrom > Underetasje > Dusj > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > Underetasje > Dusj > Overflater Gulv Gå til side	
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side	
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side	
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
I henhold til byggeanmeldelse.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

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

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Takoverbygg foran inngangsparti.
------	---------	----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Vindskibeslag har skader og malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekket fungerer i dag, med alder på taktekke og undertak gjør at gjør at situasjonen må overvåkes.

Taktekking Garasje

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

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

Det er registrert lekkasje innvendig i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Tiltak:

Taktekke og undertak må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Taktekke over garasje har lekkasje.



Plater innvendig i garasje er demontert grunnet lekkasje.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feiling av skråtak (mer enn 6 grader helling), hvor det ikke er tilgang via for eksempel loftsluke, krever arbeidsmiljøloven at det skal være en godkjent påmontert takstige. Det kan eventuelt også påmonteres feieplata/pipeplattform i tillegg, om tilgjengeligheten til pipa krever det.

For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner iht. monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstille alle krav som er satt.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.

Nedløp ved inngangsparti er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Stigerinn og plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Bytte ut skadet nedløp ved inngang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende takstige.



Takrenne er tettet med fugemasse.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I nedre kant er det avvik på musesperre. Det er stedvis for stor åpning på lusing slik at mus kan komme inn i veggkonstruksjon.

Det ble registrert sprekker i enkelte panelbord.

Konsekvens/tiltak

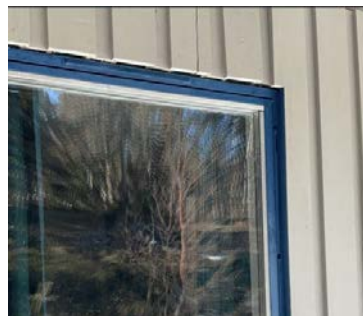
- Tiltak:

Utbytte av sprukket kledning på vegger.

Musebånd må sjekkes og monteres der det mangler, f.eks musebørster.



Stor mellom bordkledning.



Sprukket bord over vindu.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon med taksperrer .

Undertak av armert plast.

Loftskillet er isolert med ca. 25 cm. isolasjon.

Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegg og ut over raft.

Det er delvis montert gulv på kaldloftet.

Adkomst til kaldloftet via loftstige.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Spor av mus på kaldloftet.

Undertaket ved gjennomføringer av pipe og ventilasjon i undertaket er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Gjennomføringer av ventilasjon gjennom tak bør forbedres.



Åpent undertak ved ventilasjonsgjennomføring.

! TG 2 Vinduer

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer i boligen må på sikt påberegnes utbyttet grunnet alder.



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



! TG 2 Verandadør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet alder på døra bør døra i nær fremtid påberegnes utbyttet.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 25 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 92 cm.
Terrassen er fundamentert på trepilarer som er fundamentert på betong.

Vurdering av avvik:

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

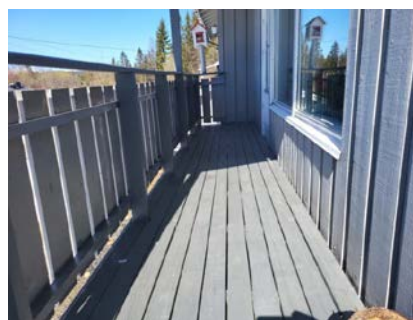
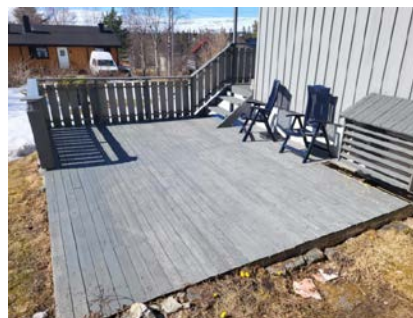
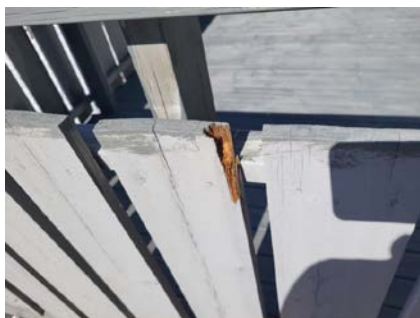
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Det ble påvist råteskader i panel på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Utbytte av råteskadet panel på rekkverk.



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp mellom terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater og strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Slitasje i himling på kjøkken.

Vegger har normal brukslitasje i henhold til alder.

Knirk i gulv ved kjøkken/gang.

Stedvis manglende listverk på vegger ved gulv og i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

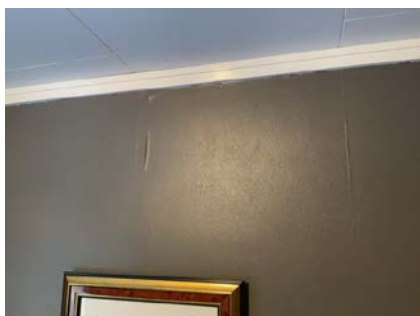
Det må påberegnes utbedring av enkelte innvendige overflater.



Skade i himling.



Falmet himling på kjøkken.



Skrukket tapet på soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i hovedetasje er av trebjelkelag.

Etasjeskille i underetasje er opplettet tregulv på betongplate og malt betong.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling i hovedetasje ble utført i stue/ kjøkken.

Måling i underetasje ble utført i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

En vedovn fra 2017 er montert i stue og en vedovn i underetasje i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Spor av vann på pipe ved himling i stue og på kaldloft.

Saltutslag og malingsavflassing i nedre kant av pipe.

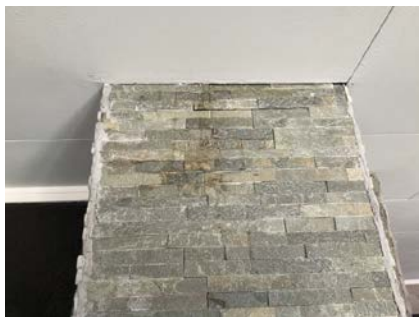
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser om spor av vann på pipa bør utføres.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Tilstandsrapport



Manglende ildfast plate under sotluke

TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet har plater og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Veggkonstruksjon er utlektet 50 mm. og isolert. Innvendig på muren er det montert plate av plast på innsiden av betongmuren.

På gulv på bod er det lagt isopor på betonggulv og arbor sponplater.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellerulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Åpne gulv og veggoverflater har saltutslag.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Drenering etc. er fra byggeår og ut fra alder er det påregnelig med kapilærøpsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Det må også utføres tiltak mot kapilærøpsuging i den støpte sålen.

Det bemerkes at innredde rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon.

Det bemerkes at det kun er tatt ett hull i gulv og vegg i underetasjen på ett rom. Alle rom er ikke kontrollert.



Innvendig veggkonstruksjon.



Fuktmåling i vegg med påviste forhøye fuktverdier.



Fuktmåling i gulvplate med påviste forhøye fuktverdier.

TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med teppebelegg i trinn.
Rekkverkshøyde på ca. 112 cm. Nedre del av trapp har ikke montert rekkverk.
Åpninger i rekkverk er ca. 17,5 cm.
Åpninger mellom trinn er ca. 16 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk i nedre del av trapp.
Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.
Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.
Åpninger mellom trinn skal ikke være større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Rekkverk må monteres i nedre del av trapp for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk nedre kant av trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Små skader på overflater.
Handtak er løs på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



Dører i hovedetasjen.



Dør i underetasjen.

TG 2 Innvendige dører - underetasje

Innvendige dører i underetasjen er malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Dørvidere er løse.
Dører har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

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



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og kontrollerklæringer.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Belegg på vegg er stedvis løsnet nede ved gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Vegger er av eldre årgang og bør påberegnes utbyttet.



Overflate under innredning har skader.



Himling er falmet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall på gulv er tilnærmet lik null.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Overflaten har fuktskjolder

Eldre belegg.

I hjørne under innredning er det utettheter i skjøter.

Belegget er løst mot vegg.

Utettheter på vegg ved terskel. Belegget skal dekke 2,5 cm, opp på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre belegg som bør påberegnes utbyttet.



Utett hjørne under innredning.



Belegget er kuttet mot utforing og sprekk ved dørlist.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Rørgjennomføringer i vegg i innredning er ikke montert med mansjett.

Ved lekkasje på rør er det fare for at vann vil renne etter rør og inn i vegg som vil forårsake vannskader innvendig i vegg. Vannrør er ikke påmontert mansjett.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Mansjett må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Bunnplate i baderoms innredning er vannskadet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring eller bytte av baderoms innredning.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



UNDERETASJE > DUSJ

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > DUSJ

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har malte plater, taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



UNDERETASJE > DUSJ

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere sluk på rommet.



UNDERETASJE > DUSJ

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har ikke sluk. Under kabinett er det montert slange fra avløp til vaskerom ved siden av badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres sluk på våtrommet for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slange gjennom vegg til vaskerom.

UNDERETASJE > DUSJ

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjkabinett og ett høyskap.

UNDERETASJE > DUSJ

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen tilluft til badet.

UNDERETASJE > DUSJ

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Skillevegger er av betong/ lecavegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har malt lettklinkerstein og betongvegger.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Nede ved hjørne mot garasje er det fuktgjennomtrengig i vegg.
Vegger er ikke sparklet, kun malt.
Det er sprekker i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse av fuktmerker i betongvegg må utføres.
Viser forøvrig til detaljer beskrevet i forhold som gjelder for rom under terreng.
Overflater bør utbedres.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

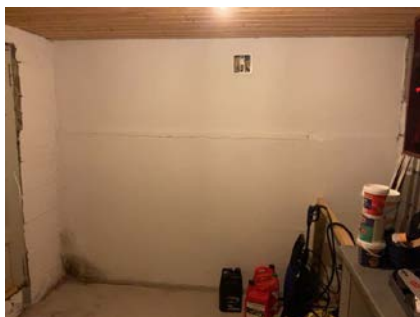
Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

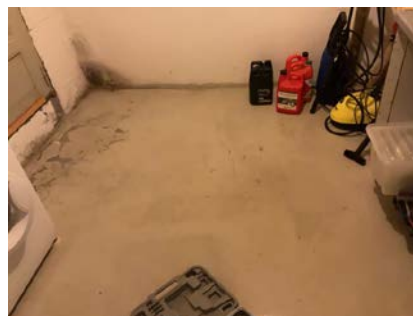
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Fuktig vegg nede ved gulv.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og VVS bereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering gjennom ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

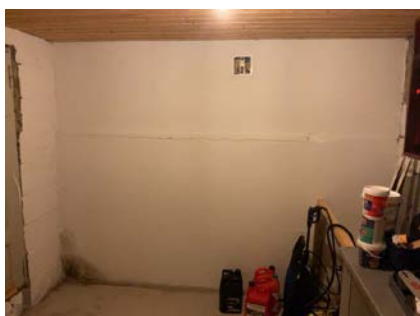
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil gjennom yttervegg.

Ventilen er tettet med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vegger består av betong og lettklinkervegger.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra IKEA. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv: Belegg på gulv.
Vegger: Panel.
Himling: Himlingsplater.

Rommet er innredet med gulvtoalett og servant.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tørkesprekker på panelvegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Gulv er tekket plastmatte på betonggulv.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malt panel.
Wc er innredet med et gulvmontert toalett og en servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger er ikke tilstrekkelig festet på vegger og i himling. I himling er vannledninger i underetasjen opphengt i patentband.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

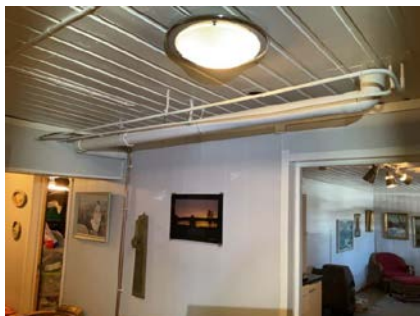
Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast 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.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2017

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Konsekvens/tiltak

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

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.

El skap med skrusikringer fra byggeår.

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.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Tilstandsrapport

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 Anlegget ble sist kontrollert: 11.06.2014.
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el-virksomhet.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en 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 El-skap med skrusikringer.

Generell kommentar

Det er ikke gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget av Det Lokale Eltilsyn (DLE). Det anbefales utskifting av gamle inntak og sikringskap.

DLE har registrert at De har et eldre sikringskap med patronsikringer og/eller gamle automatsikringer.

DLE anbefaler at sikringskapet renoveres.

Kommentartekst:

Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Også gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere.

Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning.

Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet.



TO 3 Branntekniske forhold

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

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

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

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?
Ja Brannslukkingsapparat er over 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser og fjell.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TO 2 Drenering

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig festet på grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

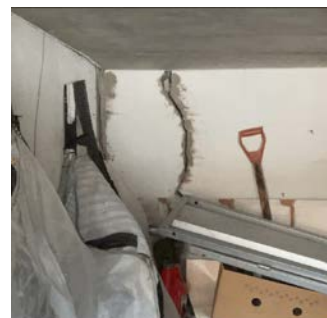
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har skader i garasje. Betongen er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker og åpninger må pusses tett for å unngå vanninntregning med påfølgende videre frostsprengning.



Sprekk i mur innvendig i garasje.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast og er fra 1978. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Plastrør 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.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/217 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Gang, 3 Soverom, 2 Bad, 2 Toalettrom, Kjøkken, Stue, 4 Bod, Vindfang, Vaskerom, Kjellerstue, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

800 000

Konklusjon markedsverdi

800 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fjellvegen 10 ,8685 TROFORS 168 m ² 1979 3 sov	25-06-2015	580 000	540 000	0	540 000	3 214
2 Fjellvegen 18 ,8685 TROFORS 143 m ² 1980 4 sov	17-05-2016	300 000	270 000	0	270 000	1 888

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

Vann:	Kr.	7 366
Avløp, Abonnement 0-300m ³ :	Kr.	9 203
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	1 831
Renovasjon: Type abonnement 80 L. Årsgebyr:	Kr.	5 048
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Tillegg for terrasser	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 590 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 590 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

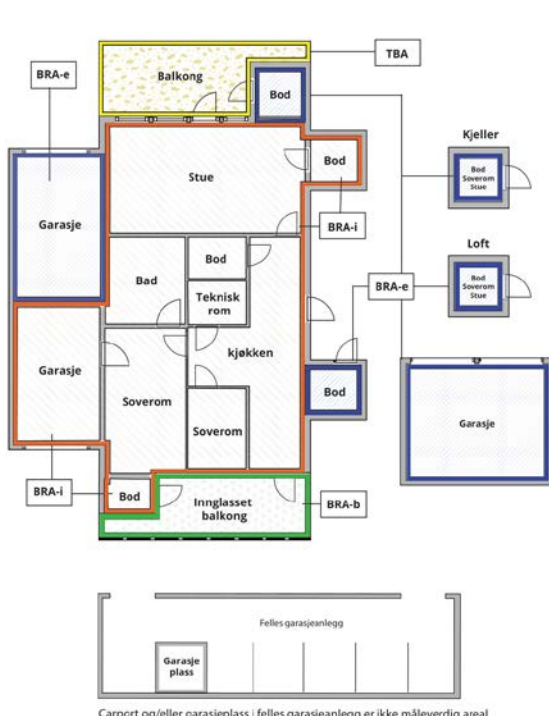
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 byggeteknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	99			99	25		99
Underetasje	118			118			118
SUM	217				25		217
SUM BRA	217						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Trapperom , Gang , Soverom , Bad , Toalettrom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue , Bod , Bod 2		
Underetasje	Vindfang , Gang , Trapperom , Toalettrom , Dusj, Vaskerom , Bod , Bod 2, Kjellerstue , Garasje		

Kommentar

Tilbygd garasje i underetasjen har innvendig inngang fra vaskerom og er medtatt i bruksareal for underetasjen.
Innvendige romhøyder:
Hovedetasje: Ca. 2,38- 2,40 meter.
Underetasje: Ca. 2,21- 2,24 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt godkjente bygnings tegninger fra kommunen.
Godkjente bygnings tegninger bør innhentes fra kommunen for nærmere kontroll.

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: Vinduer i kjelleretasjen innfrir ikke byggeforskrift

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	74	143

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2024	Knut Kjønås	Takstingeniør
	Armand Margido Hovd	Kunde
	Evy Olsen Bjelland	Medeier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	63	140		0	1039.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellvegen 10, 8685 Trofors

Hjemmelshaver

Hovd Armand Margido, Bjelland Evy Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Majavatnet, ca. 47 km. sør for Trofors og ca. 87 km. sør for Mosjøen. Til fylkesgrense til Trøndelag er det ca. 8 km.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Navn på reguleringsplan: E6 Majahaugen-Flyum.

Reguleringsformål

Reguleringsformål: Boliger. Datert nov. 2006.

Om tomten

Vestvendt eiendoms tomt på 1 039,7 m².

Tomten er opparbeidet med innkjørsel/ gårdsplass av gruset standard, plen med busker og trær.

Boligen har tilbygget garasje og redskapsbod.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
540 000

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2024		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

- 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/W14850>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240041	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Evy Olsen Bjelland	Armand Margido Hovd
Gateadresse	
Fjellvegen 10	
Poststed	Postnr
TROFORS	8685
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88271515

Document reference: 1801240041

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1801240041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Evj Bjelland	71e2d51ed7c593851b294c4 68324b28c513f4b0b	22.04.2024 09:45:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Armand Hovd	edd7f8892c5685f5019d235 8e8f6ed95e6cc2711	22.04.2024 09:42:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240041

- 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>

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 1825 - GRANE

Gårdsnummer: 63

Bruksnummer: 140

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.05.2024 kl. 12:22

Produsert av: Trond Emil Ånes - 1825 Grane

Attestert av: Grane kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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 matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: MYRENGET
 Etableringsdato: 13.02.1978
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 63 / 140

Areal Kommentar
 1 039,7 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010955	BJELLAND EVY OLSEN		LYNGÅSEN POSTBOKS 1010 8809 SANDNESSJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		130253	HOVD ARMAND MARGIDO		POSTBOKS 1010 8809 SANDNESSJØEN	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7227929	423660		1 039,7 m2	

Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		
	13.02.1978		

Skylddeling

Skylddeling

Rolle	Matrikelenhet	Arealendring
Avgiver	1825 - 63/136	-1 050
Mottaker	1825 - 63/140	1 050

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning
 Forretningstype
 Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
 Kommunal saksreferanse
 Nettadresse (URL)
 Annen referanse

Tinglysing
 Endret dato

Matrikkelføring
 Signatur Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.01.2021	Tinglyst	05.01.2021	aanetron	05.01.2021
Oppmålingsforretning	17/316	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1825 - 63/13	-53 582,1	
		Mottaker	1825 - 63/272	53 582,2	
		Berørt	1825 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1825 - 63/1	0	
		Berørt	1825 - 63/9	0	
		Berørt	1825 - 63/14	0	
		Berørt	1825 - 63/130	0	
		Berørt	1825 - 63/137	0	
		Berørt	1825 - 63/138	0	
		Berørt	1825 - 63/139	0	
		Berørt	1825 - 63/140	0	
		Berørt	1825 - 63/149	0	
		Berørt	1825 - 63/155	0	
		Berørt	1825 - 63/156	0	

Adresse
 Adresstype
 Vegadresse

Adressenavn
 Adressetilleggsnavn
 Fjellvegen

Adressekode
 Kildekode
 1230

Koordinat
 Øst

EUREF89 UTM Sone 33
 7227924

423669

Kretser

Grunnkrets
 Stemmekrets:
 Kirkesokn:
 Postnr.område:
 Tettsted:

0109 Majavatn
 1 GRANE
 10030601 Grane
 8685 TROFORS

Atkomstpunkt
 Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 188 086 225 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer

Løpnr: Bruksareal bolig: 196 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Igangsettningstillatelse:

Nord: 7227924 Øst: 423669 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:

Bygningsendringskode: Bruksareal totalt: 196 Avløp: Tatt i bruk:

Bygningstype: Enebolig Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:

Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal annet: 0 Ferdiggattest:

Bygningsstatus: Tatt i bruk Bruttoareal totalt: 0

Energikilder: Alternativt areal: 22

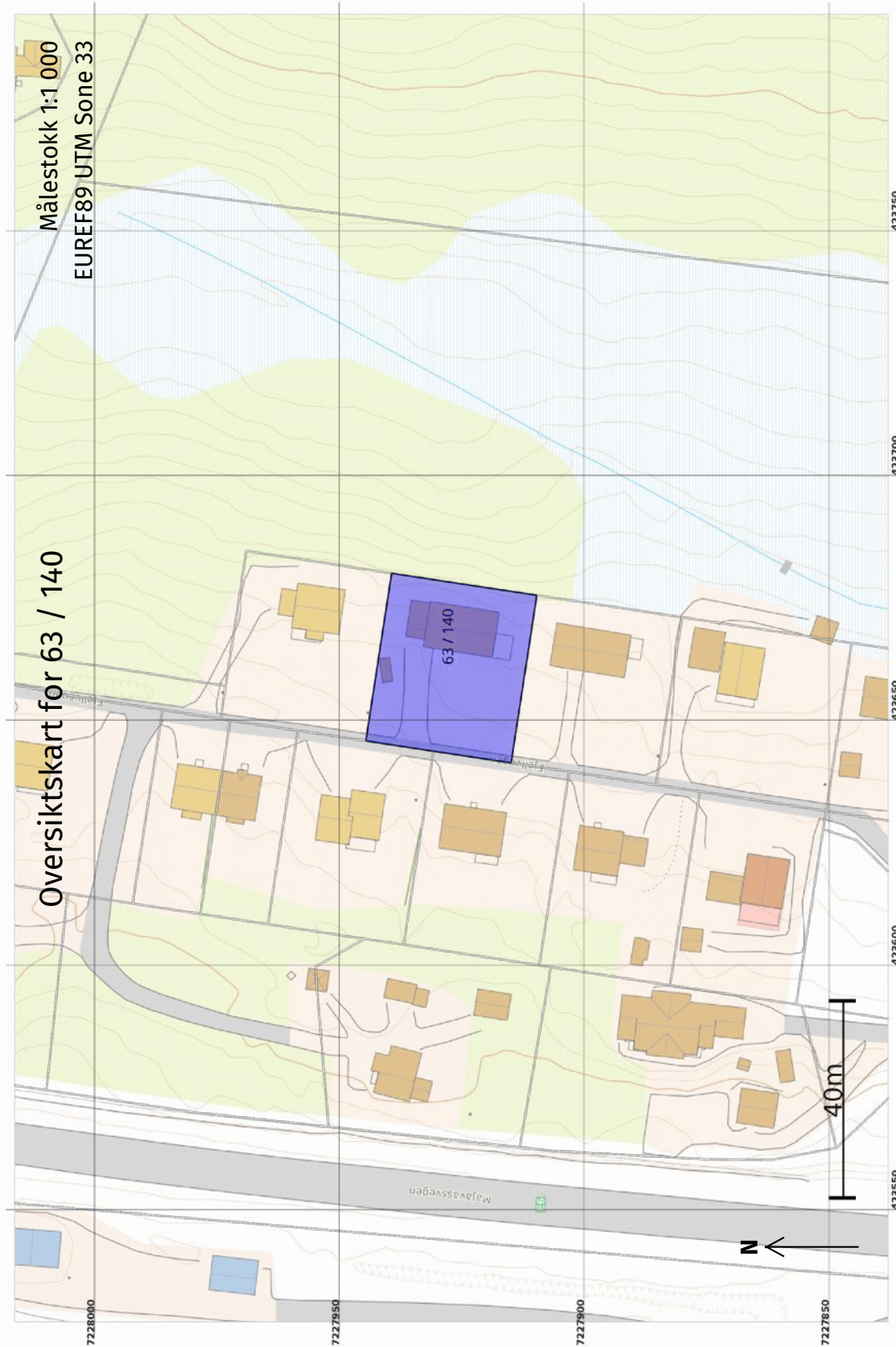
Oppvarming: Alternativt areal 2: 0

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	88	0	88	0	0	0	0	0
U01	0	108	0	108	0	0	0	22	0

Bruksenheter

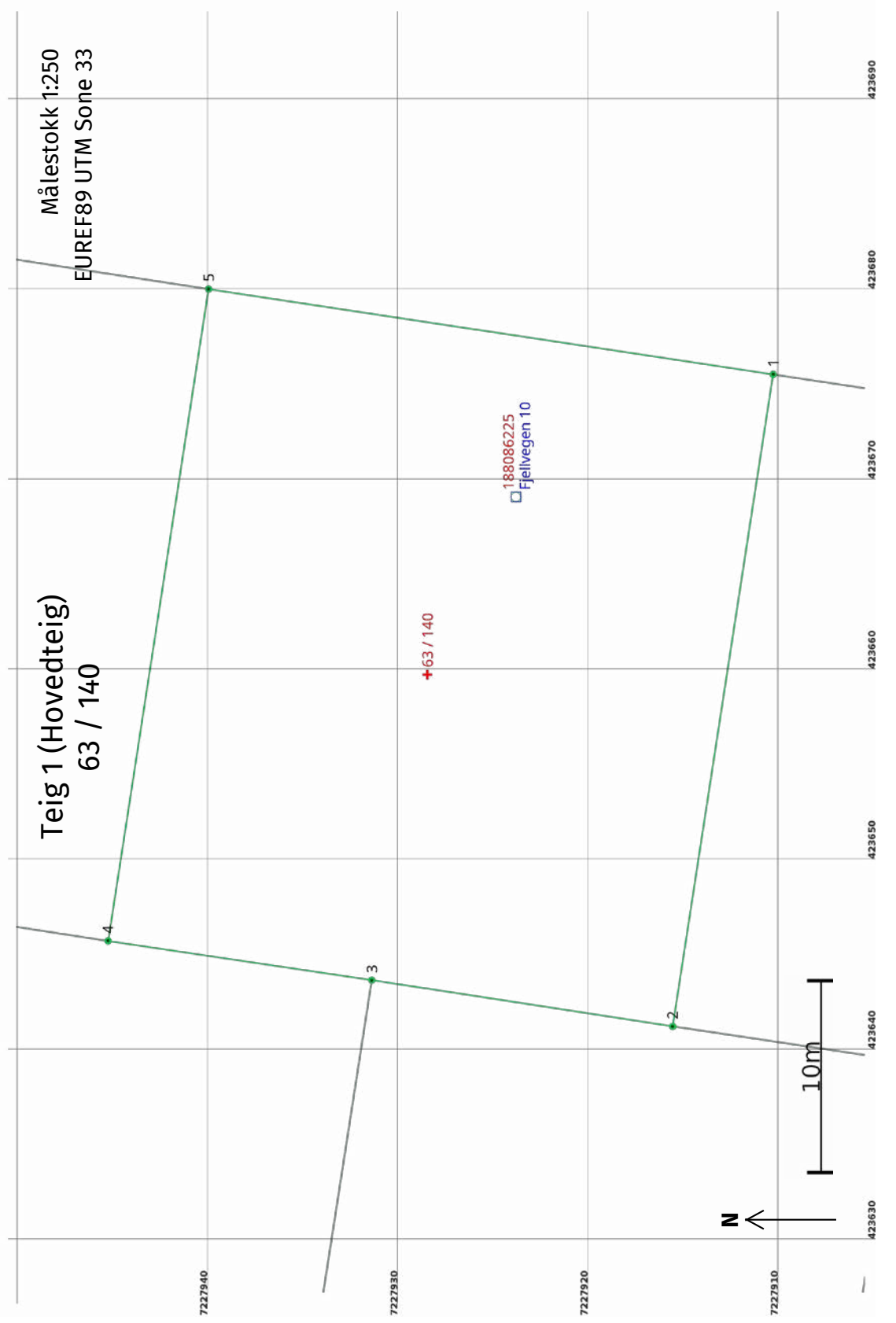
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1230 Fjellvegen 10	H0101	Bolig	196	0	Kjøkken	0	0	63/140



02.05.2024 12:23

Matrikelbrev for 1825 - 63 / 140

Side 5 av 7



Areal og koordinater

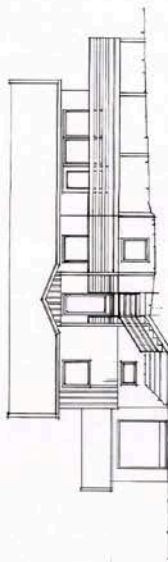
Areal: 1 039,7 Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 33

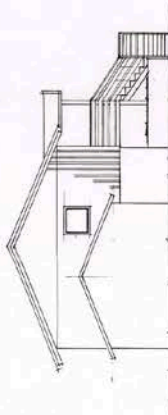
Nord: 7227929 Øst: 423660

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

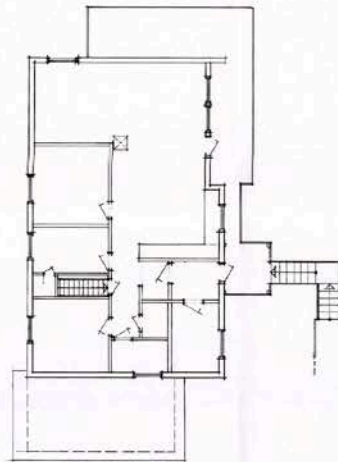
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7227910,48	423675,44		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	13
2	7227915,76	423641,16	34,68	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	13
3	7227931,57	423643,60	16,00	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	13
4	7227945,42	423645,66	14,00	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	13
5	7227940,14	423679,93	34,67	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	13
			30,00	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	13



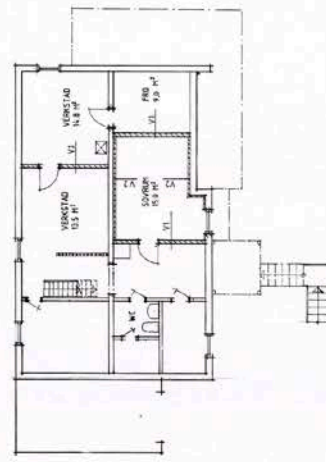
FRONTÄSAD



SIDÄSAD



FÖRSTA FÖR

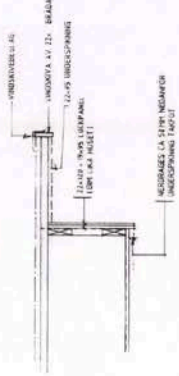
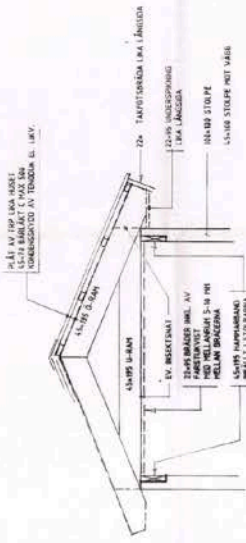


TVÄNDRING

- TEKNIKER
 ANSER NY VÄGG
 ANSER BEF. VÄGG
 ANSER NY SPÄLLE
 ANSER NY DÖRR
 ANSER BEF. DÖRR
 ANSER NYTT FÖNSTER
 ANSER BEF. FÖNSTER

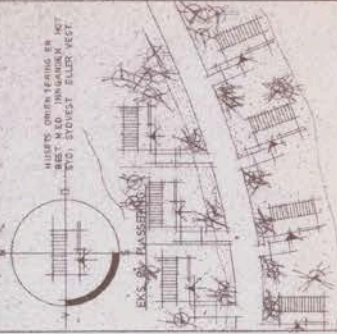
INNEVÄRDETTOR

- V1 11 BYGGNAD, 15-15 FÖRÅR 1440, 15-15 TRÅG, 100 000 KR
 V2 11 BYGGNAD, 15-15 FÖRÅR 1440, 15-15 TRÅG, 100 000 KR



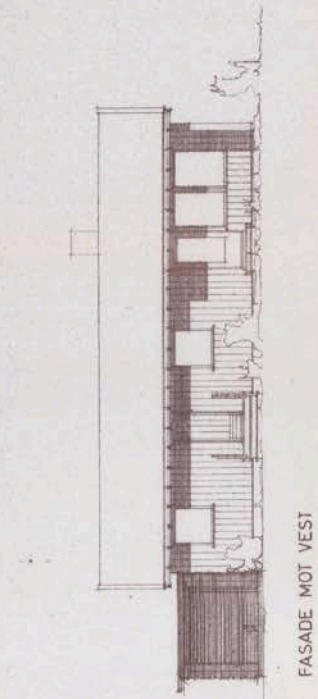
GRANE KOMMUN		SKALA	BYGGNAD
MYRRENET		1:100	1
NILS-JOHN KÄMPFELL			
PÅLAVÄR			
BYGGNAD	1997-03-07		
ANDRE JÄRNEK			

ORIENTERING AV Huset
1:1000

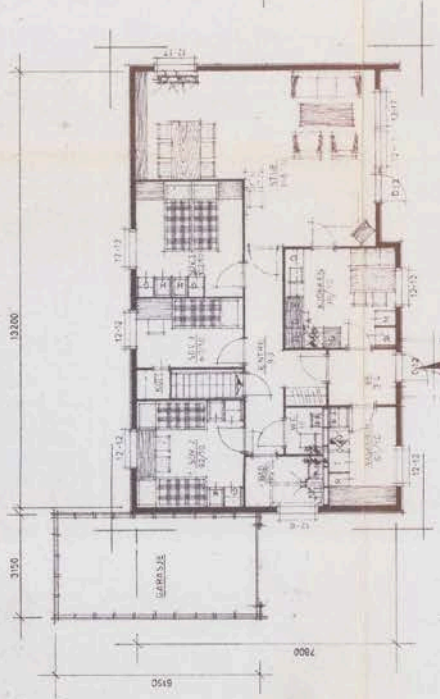


Huset är orienterat
med väst mot söder
och öst mot väst.

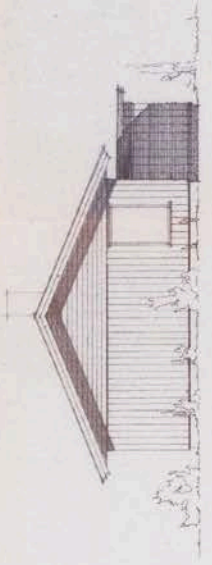
EXS. BYGGLÄSARE



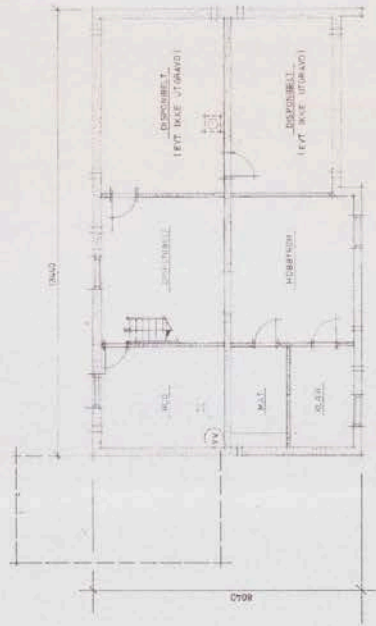
FASADE MOT VEST



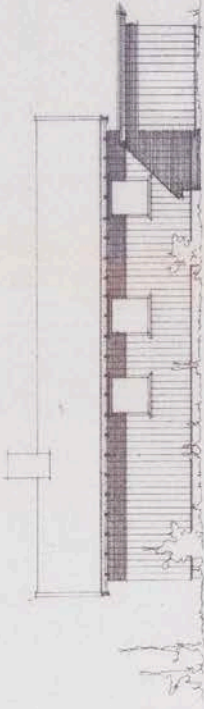
PLAN 1 ETAGE



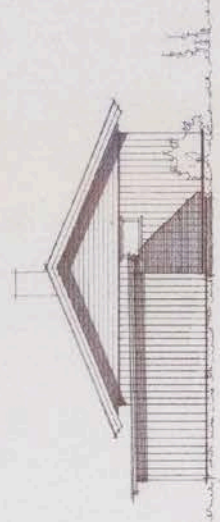
FASADE MOT SÖR



FLAT TOMT



FASADE MOT ÖST



FASADE MOT NORD

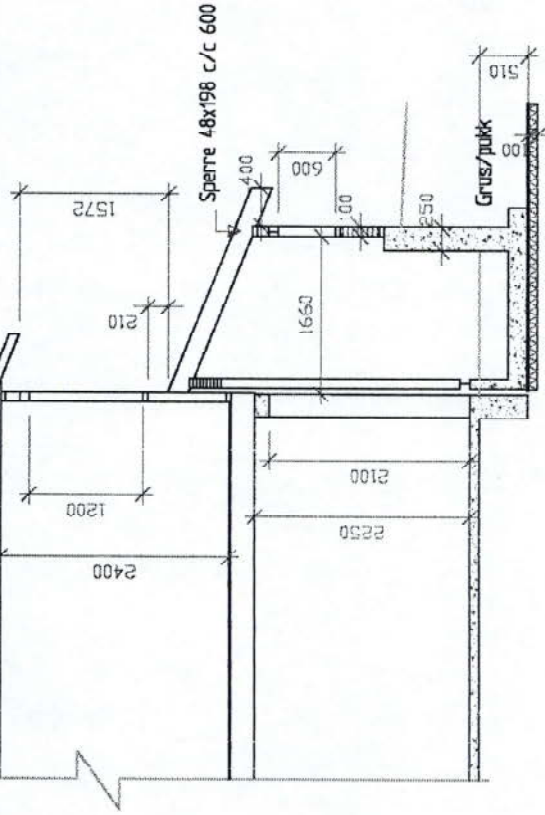
0	GÅSÅSER	0,228
1	ÖN	0,879
2	ÖN	0,879
3	ÖN	0,879
4	ÖN	0,879
5	ÖN	0,879
6	ÖN	0,879
7	ÖN	0,879
8	ÖN	0,879
9	ÖN	0,879
10	ÖN	0,879
11	ÖN	0,879
12	ÖN	0,879
13	ÖN	0,879
14	ÖN	0,879
15	ÖN	0,879
16	ÖN	0,879
17	ÖN	0,879
18	ÖN	0,879
19	ÖN	0,879
20	ÖN	0,879
21	ÖN	0,879
22	ÖN	0,879
23	ÖN	0,879
24	ÖN	0,879
25	ÖN	0,879
26	ÖN	0,879
27	ÖN	0,879
28	ÖN	0,879
29	ÖN	0,879
30	ÖN	0,879
31	ÖN	0,879
32	ÖN	0,879
33	ÖN	0,879
34	ÖN	0,879
35	ÖN	0,879
36	ÖN	0,879
37	ÖN	0,879
38	ÖN	0,879
39	ÖN	0,879
40	ÖN	0,879
41	ÖN	0,879
42	ÖN	0,879
43	ÖN	0,879
44	ÖN	0,879
45	ÖN	0,879
46	ÖN	0,879
47	ÖN	0,879
48	ÖN	0,879
49	ÖN	0,879
50	ÖN	0,879

Godkännat ark. nr. 1/78
Göteborgs Byggnadsnämnd

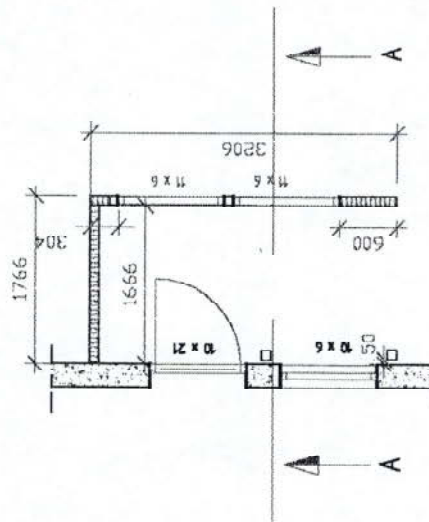
VIKINGHUS

TYPE: H-001 - K	STÅL	±
HUSB. REG. NR. 071-76	KOMMUNE GRÅNE	
BYGGEGENOMT.	BYGGEGENOMT.	
BYGGEDIREKTÖR	KURT BEKKAVIK	
BYGGEPÅSÄTTARE	8683 MAJAVÄN	
DATO	28-7-76	BYGGEDIREKTÖR
TEGNET	BYGGEDIREKTÖR	BYGGEDIREKTÖR
KONT.	BYGGEDIREKTÖR	BYGGEDIREKTÖR
MÅL	BYGGEDIREKTÖR	BYGGEDIREKTÖR
1:100	BYGGEDIREKTÖR	BYGGEDIREKTÖR
PLANER: SNITT, FASADER		
TEGN: 502-1	ARKIV: 1B-1 C	

GRANE KOMMUNE
Godkjent sak Ksp 36 / 98

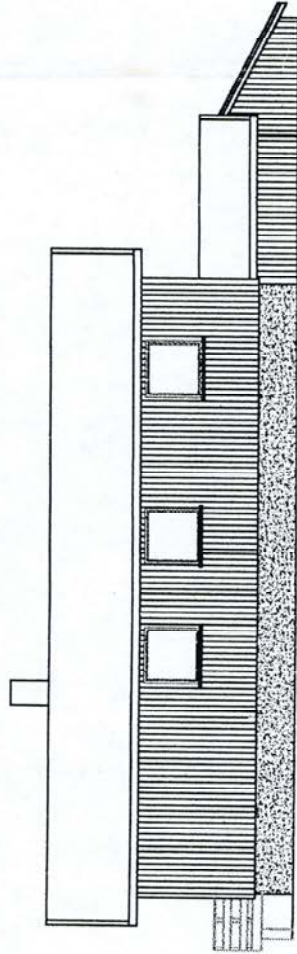


SNITT A-A

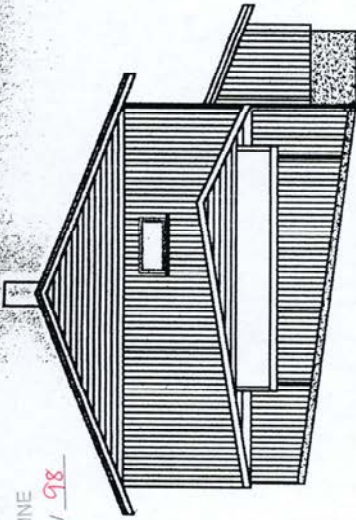


REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGEN	GJELDER	SGR.	DATE
<p>FRITZ JACOBSEN MAJAVATN 8680 TRØFORS</p>						
Blad	20.05.1998	Konstr./Tegnet	LEIF SJØBØEN	Godkjent	Uttømmom	ØRE / ØRE / FESTER
Forside					1 / 50	63 / 13
<p>PLAN OG SNITT TEGNING TAKOVERBYGG INNGANGSPARTI 5.6 M2</p>				<p>Utsnitt nr. _____</p>		
<p>Standardnr. _____</p>		<p>Indek. _____</p>		<p>Utsnitt nr. _____</p>		

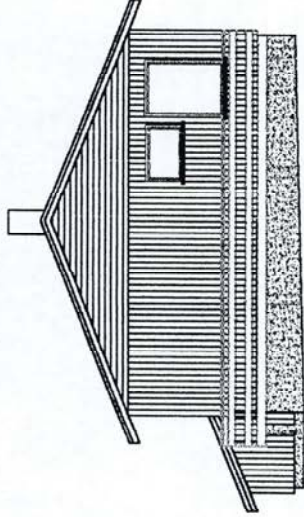
GRANE KOMMUNE
Godkjent sak *Ksp 36 / 98*



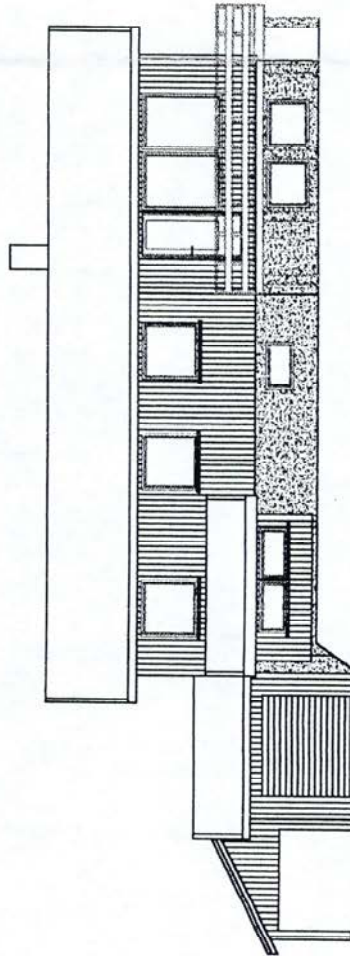
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GÆLDER		SKN	DATE
<p>FRITZ JACOBSEN MALJAVAIN 8680 TRØFORS</p>						
20.05.1998			Formål/Type LEF SØRENSEN	Subjekt	Skiløstak 1 : 100	Skiløstak 63 / 13
<p>FASAJETEGNING TAKOVERBYGG INNGANGSPARTI</p>			<p>Erstatning for</p>			
<p>Indice</p>			<p>Erstatte av</p>			

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Myrenget, Majavatn boligfelt		63/140		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	06.02.78	21.02.78.	4/78
Byggherre		Adresse		Tlf.
Kurt Bekkavik		8683 Majavatn		
Anmelder		Adresse		Tlf.
A/S Boligplan		Boks 228, 8601 Mo		078 52800
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
A/S Boligplan		Boks 228, 8601 Mo		078 52800

Vi har besikktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Innflytting/brukstillatelse er ikke utstedt tidligere.

Sted og dato	Stempel
Trofors, den 23. mars 1979	GRANE BYGNINGSRÅD 8680 TROFORS
	<i>[Signature]</i> Underskrift

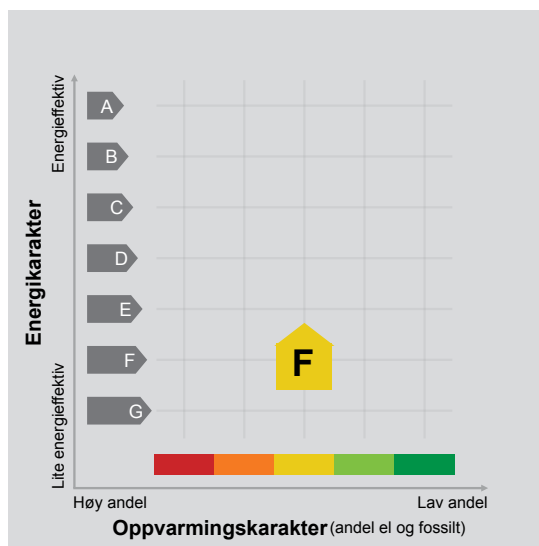
Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet
 Likningskontoret

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellvegen 10
Postnummer	8685
Sted	TROFORS
Kommunenavn	Grane
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188086225
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	72c51786-1c0c-4839-9385-90350c552b71
Dato	21.05.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Fyr riktig med ved

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montering tetningslister

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellvegen 10
Postnummer: 8685
Sted: TROFORS
Kommune: Grane
Bolignummer: H0101
Dato: 21.05.2024 14:02:10
Energimerkenummer: 72c51786-1c0c-4839-9385-90350c552b71

Kommunennummer: 1825
Gårdsnummer: 63
Bruksnummer: 140
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 188086225

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolere loftsluke

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 27: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 28: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Fjellvegen 10

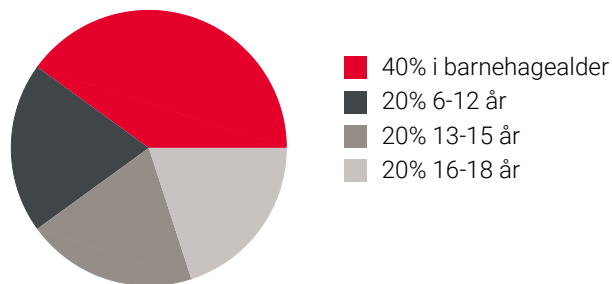
Offentlig transport

🚉 Majavatn stasjon Linje F7	12 min 🚶 0.9 km
🚉 Vasselva kryss Linje 23-703	22 min 🚶 26.4 km
✈️ Mosjøen lufthavn Kjærstad	1 t 22 min 🚶

Skoler

Grane barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 129 elever, 14 klasser	39 min 🚶 46.4 km
-------------------------------------------------------------------	---------------------

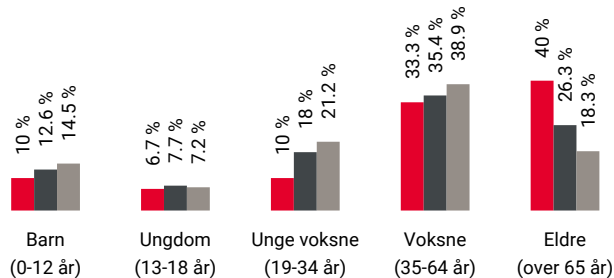
Aldersfordeling barn (0-18 år)



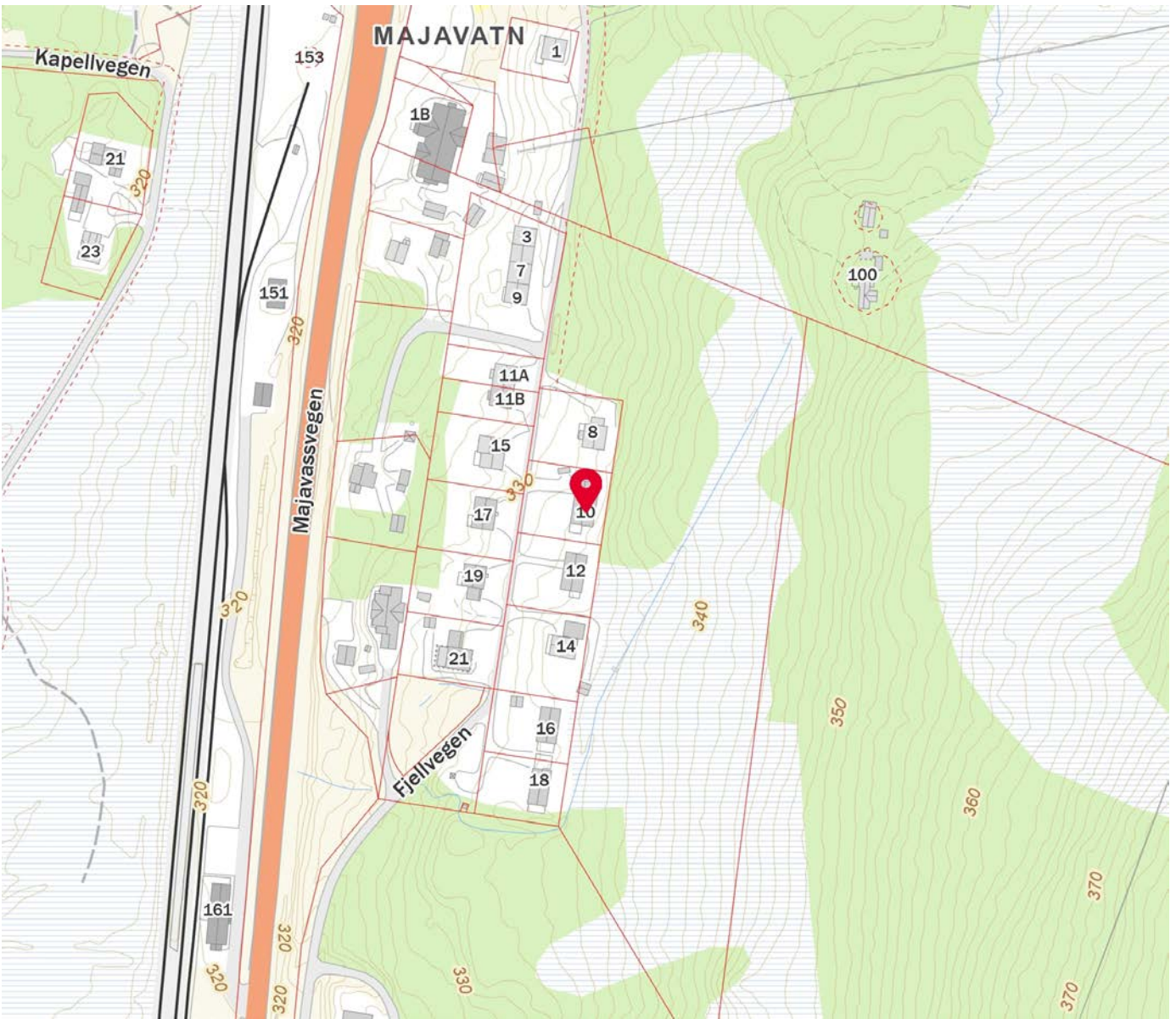
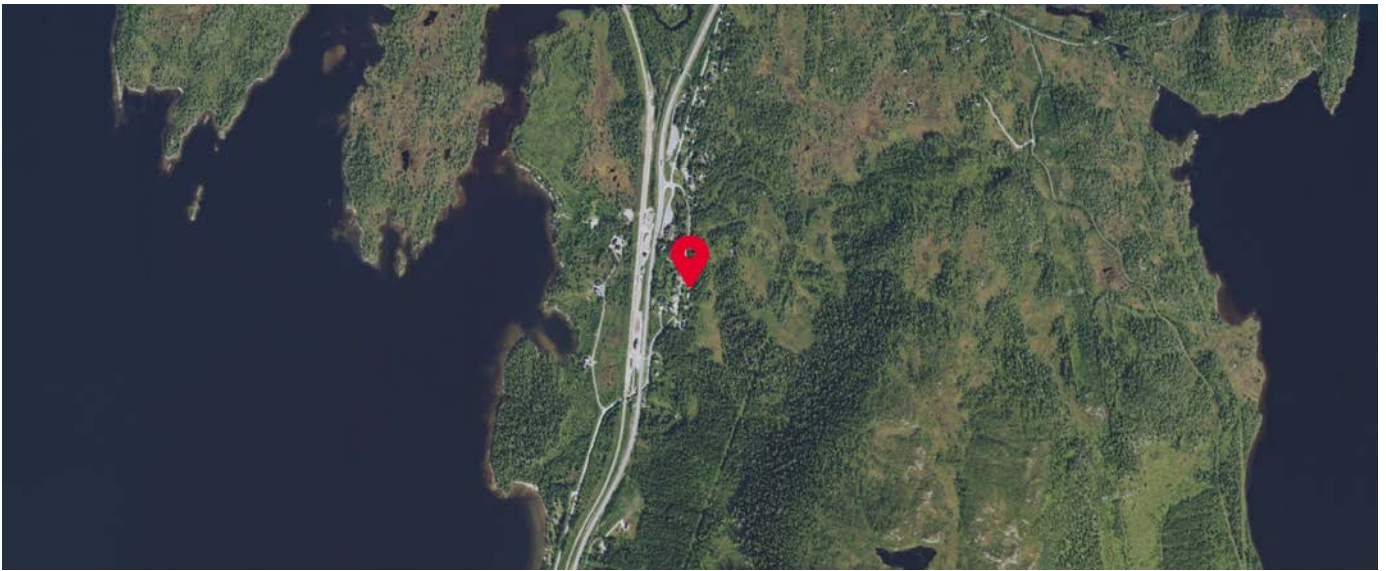
Sivilstand

		Norge
Gift	51%	33%
Ikke gift	29%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Majavatn	52	43
Kommune: Grane	1 461	840
Norge	5 425 412	2 654 586



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 gis.
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: Fjellvegen 10
8685 TROFORSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

Oppdragsnummer: 1801240041

Telefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

23.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre