



aktiv.

Markvegen 594, 8658 MOSJØEN

**Marka - Romslig enebolig med 4
soverom på pen tomt - Usedvanlig
stor garasje - Fritt skolevalg**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 090,-
Total ink omk.: Kr 3 691 090,-
Selger: Børge Johnsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 273/416 kvm
Tomtstr.: 1865.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 110, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1801250008

Marka - Romslig enebolig med 4 soverom på pen tomt - Usedvanlig stor garasje - Fritt skolevalg

Hjemmekoselig enebolig over 3 plan. Barnevennlig og landlig beliggenhet med 6 minutters biltur til sentrum

Stort kjøkken som har godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har fin avskjerming mot spisestua. Vedovn med glassdør skaper lun varme og god stemning på kjølige kvelder.

Stuen har store vindusflater som slipper rikelig med dagslys inn. Her har man hyggelig utsyn utover nærliggende områder. Stuen fremstår i et lyst fargevalg, og har fin plass til sofagruppe.

Praktisk med både soverom og bad/wc i alle etasjer. Boligen har totalt fire soverom.

Romslig kjeller med gode lagermuligheter. Fin garderobeløsning i gang.

For ikke å snakke om den usedvanlig store garasjen på 143 kwm hvorav ca. halve garasjen er isolert Solrikt med fin utsikt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	51
Tilstandsrapport	56
Nabolagsprofil	116
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 273 m²

BRA - e: 143 m²

BRA totalt: 416 m²

TBA: 67 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 114 m² Entré/Gang, Bod 1, Bod 2, Garasje, Omklingsrom, Vaskerom/Dusjrom, Toalettrom, Gang, kryprom

1. etasje

BRA-i: 114 m² Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Vindfang, Bad/vaskerom, Gang

2. etasje

BRA-i: 45 m² Gang, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

10 m² Terrasse

Garsje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 143 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.12.1984

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

Sokkeletasje:

- Matboden er utvidet.
- Rommet brensel er i dag en bod og det er satt inn en dør til garasjen.
- Vindfanget er fjernet og det er etablert et omkleddingsrom.
- Det er laget et dusjrom/vaskerom og ett toalettrom.

1. Etasje:

- Det ene soverommet er fjernet og badet er utvidet.
- Kjøkkenet er utvidet.

Loftetasje:

- Det er etablert en gang og ett til soverom og ett toalettrom i loftetasjen.

Fasade:

Det er laget en terrasse og ett takoverbygg over inngangsdøren på fasade mot øst. Terrassen har adkomst fra soverommet i loftetasjen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1865.2 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen. Deler av plenen er ikke innsådd og kun delvis planert. Støttemurer og skråning med pyntebark. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass

Beliggenhet

Boligen har fin beliggenhet i et rolig, barnevennlig område i Marka med naturen som nærmeste nabo. Området er spredt bebyggt med boligeiendommer og landbrukseiendommer og har mange rekreasjonsmuligheter i skog og mark, samt travbane, ridesenter og bygdehus. Barneskole, ungdomsskole, svømmehall og idrettsanlegg er ca. 7-8km unna på Kippermoen. Ca. samme distanse til Mosjøen sentrum.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1966, bygd over tre plan. Til boligen

hører det med en garasje integrert i boligen, samt en stor garasje/traktorgarasje. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Skolekrets

Fritt skolevalg, om man vil tilhøre Kulstad, Mosjøen eller Olderskog.

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.02.2025 av Motakst AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

1. etasje: Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Vindfang, Bad/vaskerom, Gang
Sokkeletasje: Entré/Gang, Bod 1, Bod 2, Garasje, Omkleddingsrom, Vaskerom/Dusjrom, Toalettrom, Gang, Kryperom
Loftetasje: Gang, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom

Standard

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

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Type taktekking: A-profilerte stålplater Alder: ca.1985. Opplyst av eier. Type undertak: Ukjent. Alder: Byggeår. Taketekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Rustdanneler på spikerene og det er ikke lengere tilstrekkelig klem på pakningene.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag, TG2

Renner og nedløp av metall fra byggeåret. En luftehatt på taket. Takstige med bøyle til pipen, denne er festet i taket med beslagsremse og skruer. Pipen er tekket med heldekkende beslag. Øverste del av pipebeslaget er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det opplyses at det kan bli en del ising på pipen over tak på vinteren. Det er deformasjoner og avflasket maling på takrennene og nedløpene. Rustdannelser på beslag i kilrennene og på takfotbeslagene. Avflasket lakk/maling på pipebeslaget.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Er skorsteinen høg (over 1,2m), kreves feieplattform, stigtrinn på pipa eller at skorsteinen utrustes med feieluke. Hensikten med et dette kravet er blant annet å unngå sideveis belastning som kan skade pipa. Påse at utskifting av takrenner, nedløp og beslag blir utført i takt med bytte av taket. Det må påregnes utbedringer og utskifting.

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med stående og liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Kledningen ble malt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Spor etter mus på kaldloftet. Usikkerhet om hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner. Kledningsbord rundt noen av vinduene er oppsprukket. Bordkledningen går stedvis nesten helt ned i terrenget på fasade mot øst.

Tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen. Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak takkonstruksjon av tre. Ukjent type undertak. Adkomst til kaldloftet via dør/luker i kneveggen. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygd, uten mulighet for inspeksjon. Kaldloftet er kun besiktiget fra luken i kneveggen grunnet manglende adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er isolert mellom enkelte taksperrer. Dersom det ikke er et difusjonsåpent undertak kan kondens oppstå bak isolasjonen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført. Isolasjonen bør fjernes.

Vinduer,TG3

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass, 3-lags glass og koblet glass. Vinduene i loftetasjen og flere av vinduene i 1. Etasje er fra 2022. Resterende vindu er fra byggeåret og fra ca. 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduet på dusjrommet i sokkeletasjen har lekkasje og råteskader. Vinduene i ved inngangsdøren er punktert. Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen. Det er fuget under vinduet på fasade mot nord.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører,TG2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget inngangsdør med glassfelt. Det er montert smart/elektrisk kodelås. Inngangsdør 1.Etasje: Eldre inngangsdør med glassfelt. Skyvedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt. Terrassedør soverom: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2022. Terrassedør loftetasje: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
 - Sprekk i glasset på inngangsdøren i 1. Etasje. Skader på pakningen til hovedinngangsdøren. Det mangler beslag og tetting under terrassedøren i loftetasjen.
- Tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
 - Tettingen under terrassedøren i loftetasjen må utbedres. Inngangsdøren i 1. Etasje bør skiftes ut. Det bør påregnes vedlikehold og utbedring av hovedinngangsdøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse på ca. 9,5 m². Rekkverket har en høyde på ca. 70 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskrope. Adkomst via dør fra soverommet i loftetasjen. Terrassen er bygget over underliggende inngangsparti. Tettesjikt av profilerte stålplater. Terrasse på ca. 23 m². Rekkverk med glassfelt. Rekkverket har en høyde på ca. 117 cm. Konstruksjon av tre og betong, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på underliggende etasje. Adkomst fra hage og via dør fra stuen og soverommet. Nytt tettesjikt under terrassen Platting på ca. 34 m² med adkomst fra hagen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rustdannelser på platene under terrassen i loftetasjen.

Tiltak

Garasje, TG2

Støpt betonggulv mot grunn. Yttervegger av betong og tresonitt. Garasjeport med motor.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Betonggulvet har større sprekker og ujevnheter samt sår. Garasjeporten har en del slitasje med dannelse av svertesopp på innsiden. Synlig tresonitt ved garasjeporten og overgangen er utett.

Tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og utbedringer av garasjen. Støping av nytt betonggulv må påregnes. Garasjeporten bør skiftes ut.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulvene har beleg, laminat, fliser, malt furugulv og malt betong. Veggene har malte plater, malte panelplater, tapet og trepanel. Himlingene har himlingsplater og trepanel. Gulvvarme. Hovedetasje: bad. Sokkeletasje: entré/gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Panelplatene i boden i sokkeletasjen er løse. Det er høydeforskjeller på flisene i entré/gang. Knrik i gulvet i loftetasjen, samt at det mangler noen lister. Gulvet har en del slitasje på kjøkkenet. Det mangler litt kledning på veggen og i himlingen i boden ved garasjen. Sprekk i panel i himlingen i omkleddningsrommet. Skrapemerker på listen ved døren i loftetasjen.

Tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes utbedring av enkelte overflater, men boligen fungerer med avvikene.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn. Målt avvik i sokkeletasjen (stue): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt avvik i 1. Etasjen (stue): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm. Målt avvik i loftetasjen (soverom): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 22 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 27 mm.

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.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker og moderat til lav. Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling. Det er viktig å merke seg at radonkartet kun gir et estimat basert på geologiske forhold og tidligere målinger. Den eneste måten å få en nøyaktig vurdering av radonnivåene i en spesifikk bolig er å gjennomføre en radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe, lukketvedovn montert i stuen og sotluke montert i kryprommet. Vedovnen var i bruk ved befaring. Takstingeniøren har ikke mottatt

informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er laget en provisorisk løsning for å holde sotluken lukket. Pipen er pakket inn i isolasjon på kaldloftet, og det er ikke mulighet for å sjekke etter sprekker eller om pipen er pusset.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Sotluken bør skiftes ut.

Rom Under Terreng,TG3

Veggoppbygging mot terreng (bod): Veggen er foret ut med ca. 7cm, isolasjon og malte panelplater. Det ble fukt målt i vegg mot terreng, og det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak platene, samt i listverket i boden. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

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 gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill ved hulltaking mot terreng. Måleresultat: Det ble målt forhøye fuktverdier i trepanelet i dusjrommet.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
 - Forhøyede fuktverdier kan føre til råte og muggdannelse i svillen, noe som kan svekke veggens struktur og isolasjonsegenskaper. Det anbefales at området inspiseres videre for å vurdere om fuktinntrengningen er begrenset eller om det er behov for utbedring. Eventuell skadet svill bør byttes ut, og det bør vurderes å forbedre fuktsperrer eller drenering rundt bygningen for å hindre ytterligere fuktinntrenging. Dersom vegger mot terreng skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres. Det må også utføres tiltak mot kapilæroppslag i den støpte sålen. Vegger må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Krypkjeller,TG3

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etavblert plast mot grunn. Adkomst via dør fra gangen i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
 - Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
 - Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
 - Råteskader i treverket som er i kontakt med grunnmuren på fasade mot øst.
- Kondensdannelser på under plasten. Råteskade i trepanelet i stubbloftet.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Skadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Kostnadsestimatet settes for å få utbedret luftingen, samt skifte ut råteskadet trepanel i stubbloftet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG2

Malt trapp av tre som strekker seg mellom etasjene. Malte inntrinn. Håndløper/ rekkverk på den ene siden i trappeløpene.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Våtrom

1.Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet er tilnærmet flatt men har svakt fall til suken til venstre for døren.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.

1.Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Utett rørgjennomføring av avløpet under servanten. Det er ikke benyttet mansjett rundt avløpet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.

1.Etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Sokkeletasje > Vaskerom/Dusjrom

Generell,TG3

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Full tilstandskontroll av våtrommet anses derfor ikke som nødvendig. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk iht. dagens krav. Gulvet har fliser. Fliser på veggen i dusjnisen, øvrige deler har trepanel. Trepanel i himlingen. Rommet har dusjnise, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rustfritt stål. Reflektorovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Fuktskadet trepanel.

Tiltak

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

dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Sokkeletasje > Vaskerom/Dusjrom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med punktet Generell.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

1.Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med profilerte tre-fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap og fliser på veggen. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjølfrysescap og oppvaskmaskin. Integrrert komfyr og induksjonstopp.?? Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Liten fuktsvell i benkeplaten ved oppvaskkummen og noen hakk og sår i skrogene.

Tiltak

- Tiltak anses ikke som nødvendig. Kjøkkenet fungerer med avvikene.

Spesialrom

Loftetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Gulvet har belegg. Veggene har malte panelplater. Himlingen er malt. Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

- Rommet har vedlikeholdsbehov. Toalettet er løst.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Toalettet må festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sokkeletasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Gulvet har fliser. Veggene har trepanel. Himlingen har trepanel Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Rommet har vedlikeholdsbehov.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran plassert i innkassingen ved varmtvannstanken. Vannpumpe montert inne i kasseingen ved varmtvannstanken, denne er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Fordelerne er montert i himlingen i boden i sokkeletasjen, uten vanntett membran/tettesjikt på verken vegger eller gulv.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Rør-i-rør-system skal legges med fordelersystem i vanntett skap med avløp til våtromsgulv, når rør legges skjult i vegg/tak eller i systemhimling.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast. Luftingen føres over tak og via durgventil i kjøkkenskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Stakepunkt må plasseres før første stikk på avløpsrør.

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det mangler ventiler av soverommene i loftetasjen.

Tiltak

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

Fuktsikring og drenering, TG3

Drenering fra av ukjent alder. Ukjente masser rundt boligen. Taknedløpene føres ned under bakken i rør, ukjent hvor dette ledes videre bort. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Fukt/vanninnslag i sokkeletasjen. Bygningen er oppført på fjell og vannet vil følge fjellet, dette kan være vanskelig å stoppe helt.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Grunnmur og fundamenter, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak

Forstøtningsmurer, TG3

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Muren ved inngangspartiet er mosegrodd. Muren på fasade mot øst har skjevheter og er mosegrodd.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Skjevhetene i murene bør rettes opp. Riving og oppsetting av ny mur kan ikke utelukkes. Kostnadsestimatet vil variere med tanke på hvilken løsning som blir valgt.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold,TG3

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Terrengjusteringer eller andre kompensierende løsninger for å hindre at vann renner inn mot bygningen må utføres. Kostnadsestimatet vil kunne variere med tanke på hvilken løsning som benyttes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Vannrør av plast tilkoblet privat brønn som deles med nabo. Vannledningen og brønnen er fra 2003. Det ligger varmekabler i røret for å hindre at det fryser. Dette har skjedd noen ganger, men problemet ble løst når varmekabel ble installert. Avløpsrør av ukjent type av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

Septiktank,TG2

Septiktank av betong plassert i hagen. Tanken er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.12.1984 I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger: Sokkeletasje: -Matboden er utvidet.

-Rommet brensel er i dag en bod og det er satt inn en dør til garasjen. -Vindfanget er fjernet og det er etablert et omkleddingsrom. -Det er laget et dusjrom/vaskerom og ett toalettrom. 1. Etasje: -Det ene soverommet er fjernet og badet er utvidet. -Kjøkkenet er utvidet. Loftetasje: -Det er etablert en gang og ett til soverom og ett toalettrom i loftetasjen. Fasade: Det er laget en terrasse og ett takoverbygg over inngangsdøren på fasade mot øst. Terrassen har adkomst fra soverommet i loftetasjen. Ferdiggattest: - Det er ikke utstedt ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse på tilbygget.

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

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

Se pkt. for tilbygg/modernisering.

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

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Ferdigattest: - Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasjen.

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

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

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

Enebolig

Standard :

Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og tidvis oppgradert, men det like vell en del vedlikeholdsetterslep og oppgradering som må påregnes, dette jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Garasje

Standard :

Garasjen har normal standard.

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber med 500 mb.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasjene og i innkjørsel

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 600 000

Kommunale avgifter

Kr 2 365

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 5 057

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 661 041

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 644 164

Formuesverdi sekundær år

2023

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 110, bruksnummer 16 i Vefsn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1824/110/16:

03.07.1965 - Dokumentnr: 2456 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

16.02.1981 - Dokumentnr: 872 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver Vefsn kommune

Avståelse av grunn til fylkesveg.

16.02.1981 - Dokumentnr: 873 - Erklæring/avtale

Oppgjørsdokument.

03.07.1965 - Dokumentnr: 2456 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1824 Gnr:110 Bnr:2

03.07.1965 - Dokumentnr: 2456 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1824 Gnr:110 Bnr:2

Bestemmelse om vann/kloakkledning

17.11.2003 - Dokumentnr: 5242 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:1824 Gnr:110 Bnr:32
Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Garasje: Det gis med dette tillatelse til tiltak for Nybygg/Garasje i samsvar med innsendt søknad datert 11.05.2009. Ferdigattest er under behandling hos kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.08.1966.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen har privat vanntilførsel via brønn som deles med nabo.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet. 75 meter varmekabler ved vannledningen.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Hestremåsen, Marka - del av gnr 110/2", plan-ID 20111024. Ikrafttredelse 27.05.1998.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 090 (Omkostninger totalt)

106 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 090 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 706 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 709 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 090

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget dog min kr 49 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 250 Gebyr for betalingsutsettelse

3 314 Kommunale opplysninger

15 900 Markedspakke

5 500 Oppgjørsvederlag

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

5 900 Tilretteleggingsgebyr 8900 - 3000 i rabatt til dere

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 250 Utlegg fotografering

21 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 111 669,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 77 669,- .

Oppdragsansvarlig

Merete Solvang

Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16

8656 Mosjøen

Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato

25.02.2025





Stue, koselig tv-krok



Stue



Arbeidsvennlig og romslig kjøkken



Kjøkken



Kjøkken med plass til spisebord



Kjøkken



Bad/vaskerom i hovedetasjen - godt med skaplass



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom



Stue



Omradebilde



Overbygd terrasse



Soverom



Soverom



Soverom



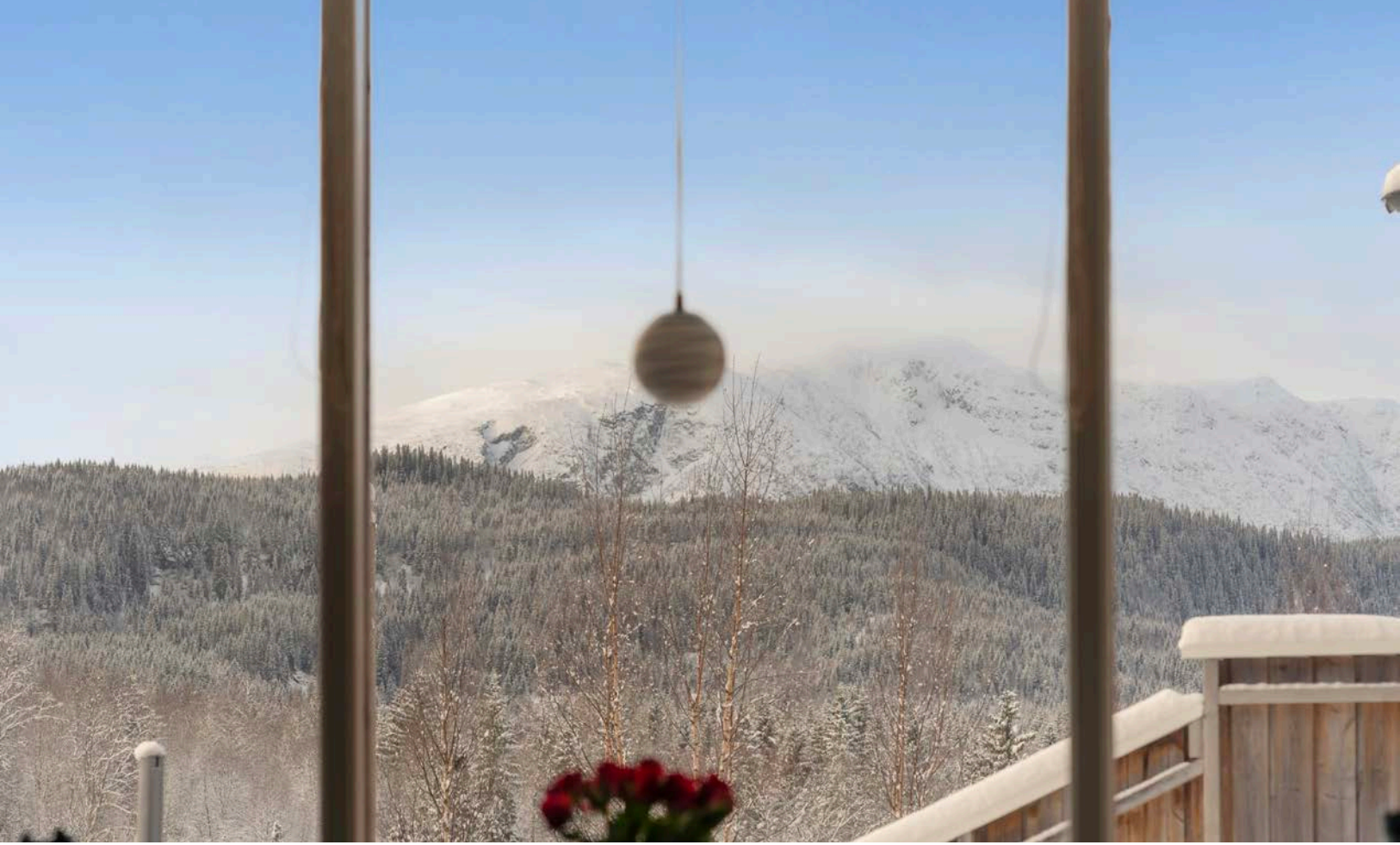
Hovedsoverom



Hovedsoverom med utgang til balkong



Utsikt fra soverom





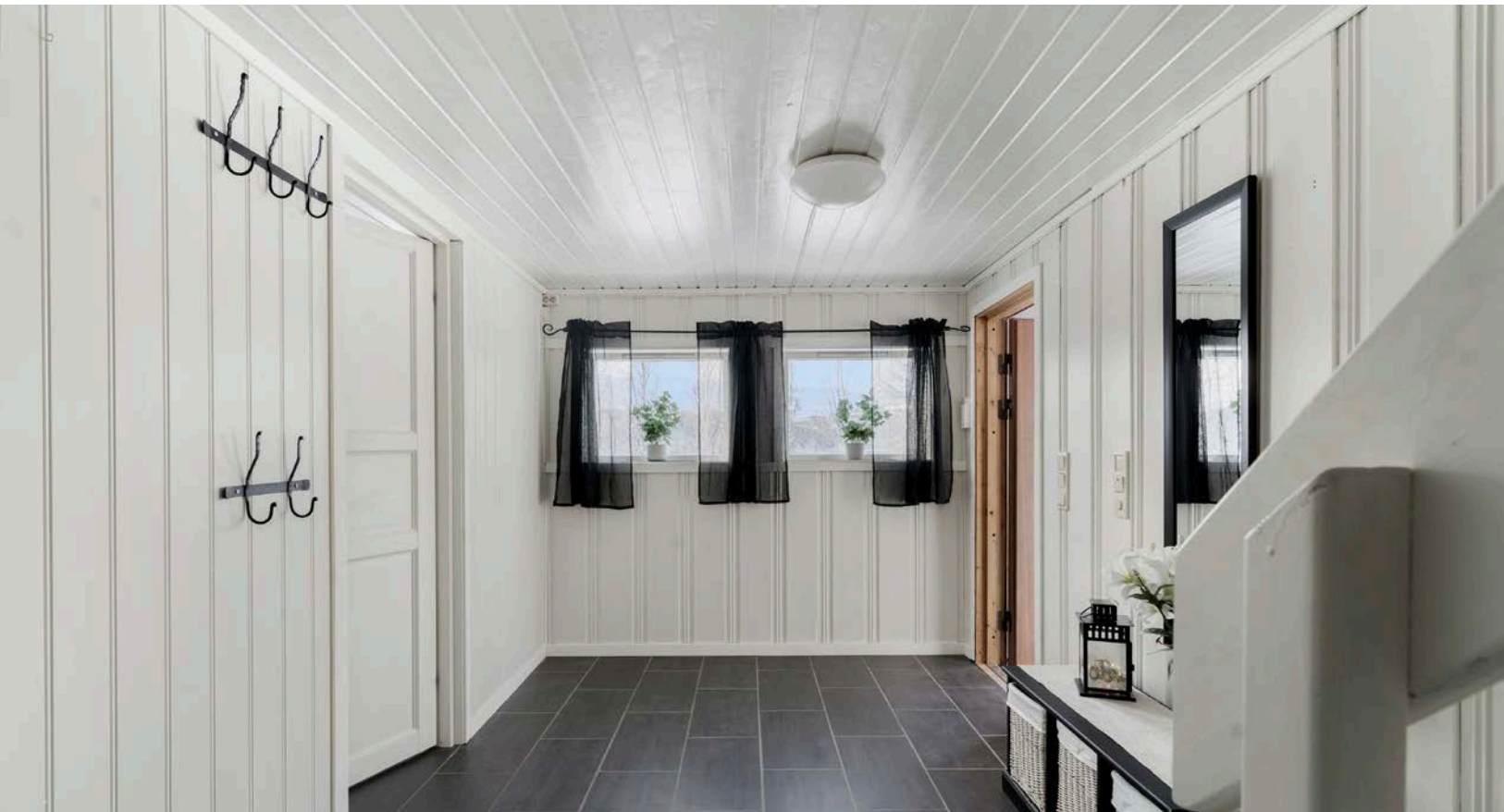
Balkong



Garderoberoom i forbindelse med inngangsparti



Hall



Hall



Bod



Områdebilde









Garasje, del som ikke er isolert



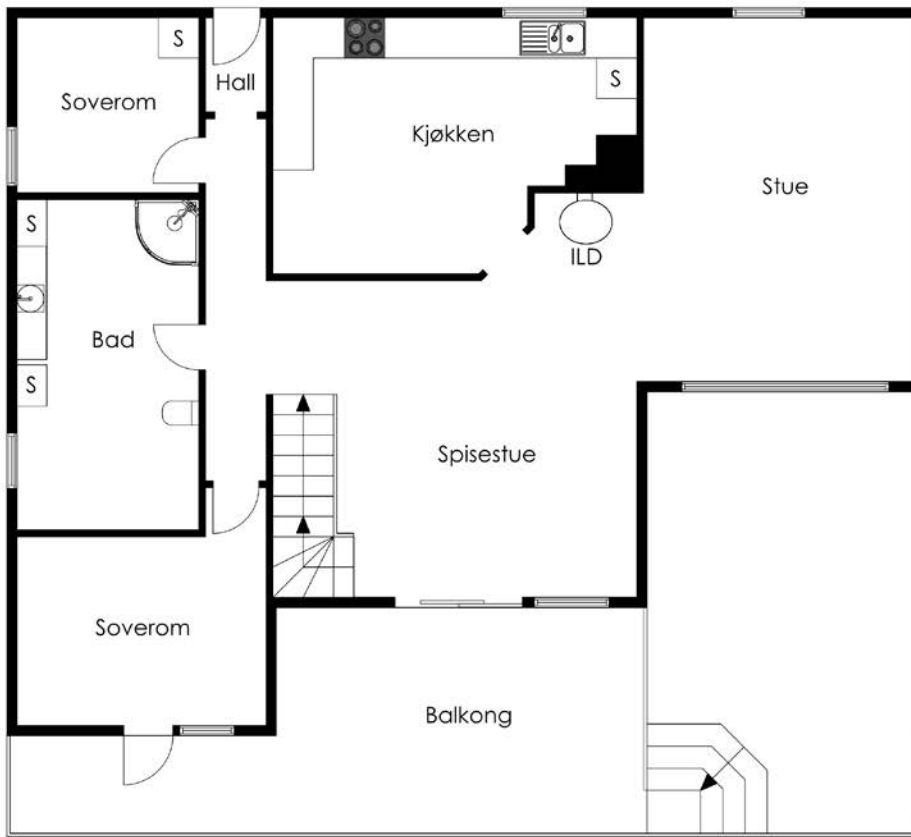
Garajse



Isloert del i garasje



Garasje

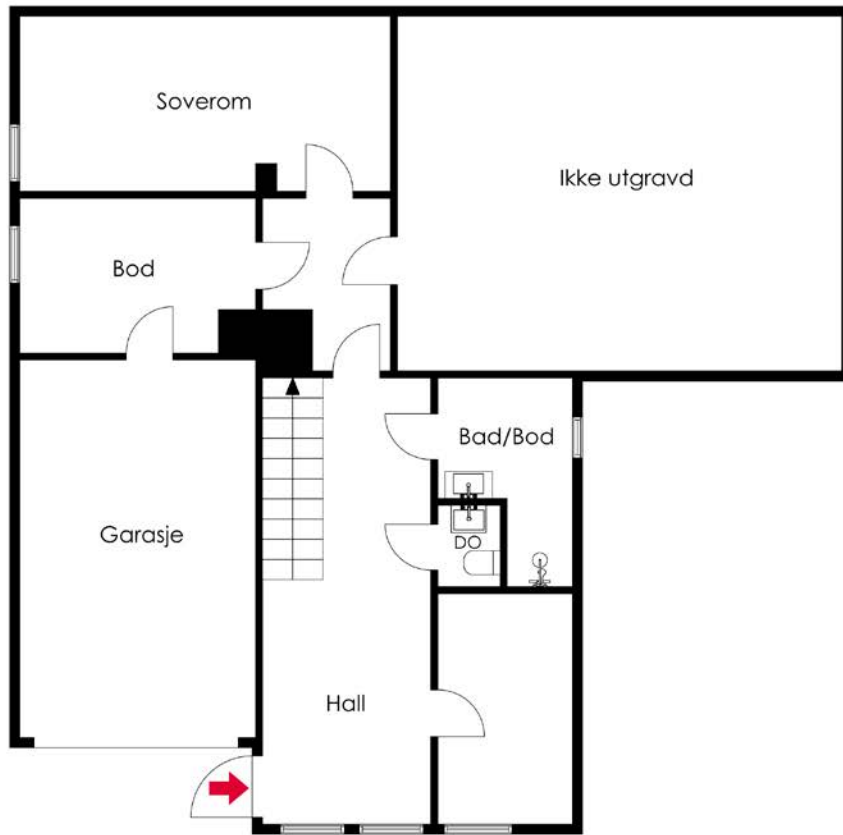


2 etasje



2 etasje





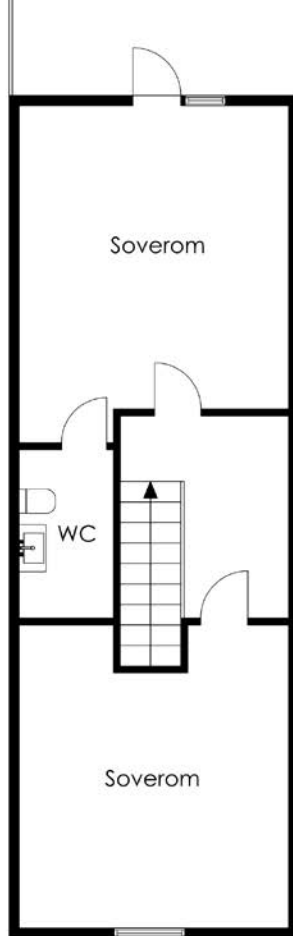
1 etasje

okw



1 etasje

okw



3 etasje



3 etasje



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250008	
Selger 1 navn	
Børge Johnsen	
Gateadresse	
Markvegen 594	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8658
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	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	9
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	IF
Polise/avtalenr.	8867010

Document reference: 1801250008

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BJ

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Var en som sa han hadde papir på rør og snekkerarbeid. Han tok sitt liv før vi fikk papir på jobben han gjorde
Arbeid utført av	X

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Han gjorde dette
-------------	------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Mus. Har vært firma her å sjekket. Hva som er gjort vet jeg ikke, men har ikke oppdaget mus etter det
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har hatt el.sjekk før salg. Funnet avvik som nå er rettet av elektriker. IP Elektro i Korgen
-------------	--

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
------	--

Beskrivelse	Har pusset opp altan
-------------	----------------------

- 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

Beskrivelse

Har tinglyst vann fra en nabo. Er koblet på deres vannkilde. Grunnborret med pumpe

Document reference: 1801250008

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Børge Johnsen	826d5133329ce606ddfe83 7e2748d4ba9c5075cb	11.02.2025 16:24:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801250008

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Markvegen 594, 8658 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 # gnr. 110, bnr. 16

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 379 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 20914-3433

Referansenummer: EJ8705

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Emil Brattland

Vår ref: Lars Emil Brattland



**MO
TAKST**



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.

Motakst AS

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

Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

Medansvarlig

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



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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 vaskerom, 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

- 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
- løspøre 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	379 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	236 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.12.1984
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje:

- Matboden er utvidet.
- Rommet brensel er i dag en bod og det er satt inn en dør til garasjen.
- Vindfanget er fjernet og det er etablert et omkleddingsrom.
- Det er laget et dusjrom/vaskerom og ett toalettrom.

1. Etasje:

- Det ene soverommet er fjernet og badet er utvidet.
- Kjøkkenet er utvidet.

Loftetasje:

- Det er etablert en gang og ett til soverom og ett toalettrom i loftetasjen.

Fasade:

Det er laget en terrasse og ett takoverbygg over inngangsdøren på fasade mot øst. Terrassen har adkomst fra soverommet i loftetasjen.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på tilbygget.

Garasje

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

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasjen.

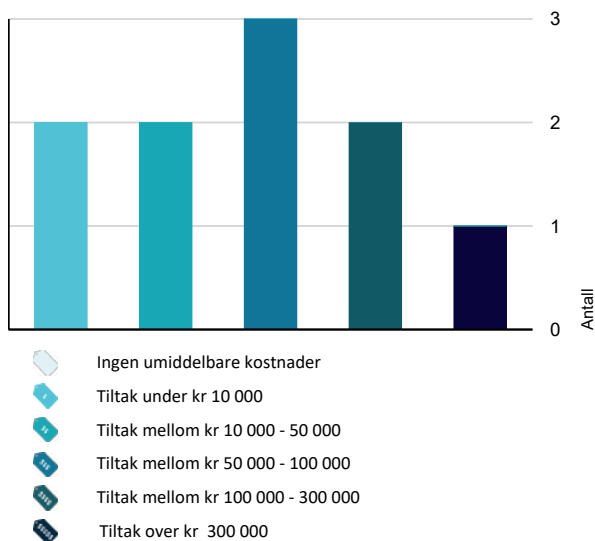
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom/Dusjrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom/Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)


-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

-  **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


-  **Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

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

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1966

Kommentar

Boligen ble registrert tatt i bruk den 07.01.1966 iflg. matrikkelrapporten.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard

Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og tidvis oppgradert, men det like vell en del vedlikeholdsetterslep og oppgradering som må påregnes, dette jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	-Ny varmtvannsbereder.
2022	Modernisering	-Skiftet en del vinduer og terrassedør i loftetasjen og på soverommet i 1.etasje.
2024	Modernisering	-Montert varmepumpe. -Nytt gulv i stue og gang i 1. Etasje. -Huset ble malt utvendig. -Gjennomført el-kontroll og utbedringer av avvikene.
1985	Tilbygg	Tilbygg og ombygging.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: A-profilerte stålplater

Alder: ca.1985. Opplyst av eier.

Type undertak: Ukjent.

Alder: Byggeår.

Taketekket er kun besikket i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Vurdering av avvik:

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

Rustdanneler på spikerene og det er ikke lengere tilstrekkelig klem på pakningene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall fra byggeåret.

En luftehatt på taket.

Takstige med bøyle til pipen, denne er festet i taket med beslagsremse og skruer.

Pipen er tekket med heldekkende beslag. Øverste del av pipebeslaget er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det opplyses at det kan bli en del ising på pipen over tak på vinteren.

Det er deformasjoner og avflasset maling på takrennene og nedløpene.

Rustdannelse på beslag i kilrennene og på takfotbeslagene.

Avflasset lakk/maling på pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

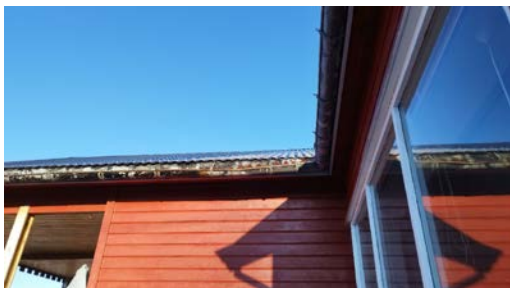
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Nye renner og nedløp må monteres

Er skorsteinen høg (over 1,2m), kreves feieplattform, stigtrinn på pipa eller at skorsteinen utrustes med feieluke. Hensikten med et dette kravet er blant annet å unngå sideveis belastning som kan skade pipa.

Påse at utskifting av takrenner, nedløp og beslag blir utført i takt med bytte av taket.

Det må påregnes utbedringer og utskifting.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Kledningen ble malt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Spor etter mus på kaldloftet. Usikkerhet om hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Kledningsbord rundt noen av vinduene er oppsprukket.

Bordkledningen går stedvis nesten helt ned i terrenget på fasade mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Ukjent type undertak.
Adkomst til kaldloftet via dør/luker i kneveggen.
Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygd, uten mulighet for inspeksjon.

Kaldloftet er kun besiktiget fra luken i kneveggen grunnet manglende adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

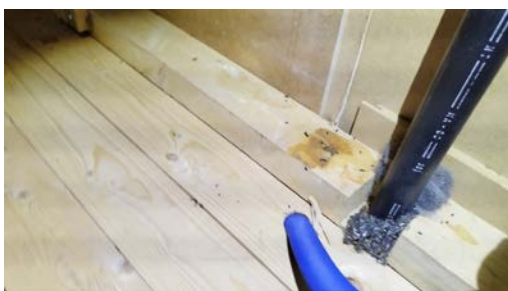
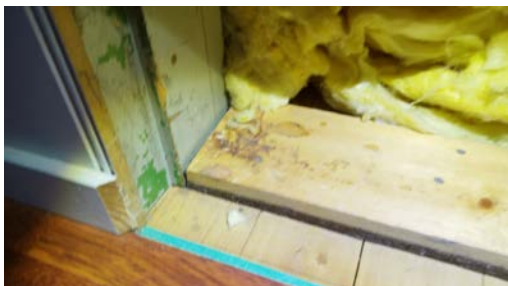
Det er isolert mellom enkelte taksperrer. Dersom det ikke er et difusjonsåpent undertak kan kondens oppstå bak isolasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.
Isolasjonen bør fjernes.

Tilstandsrapport



Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass, 3-lags glass og koblet glass.
Vinduene i loftetasjen og flere av vinduene i 1. Etasje er fra 2022. Resterende vindu er fra byggeåret og fra ca. 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduet på dusjrommet i sokkeletasjen har lekkasje og råteskader.

Vinduene i ved inngangsdøren er punktert.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

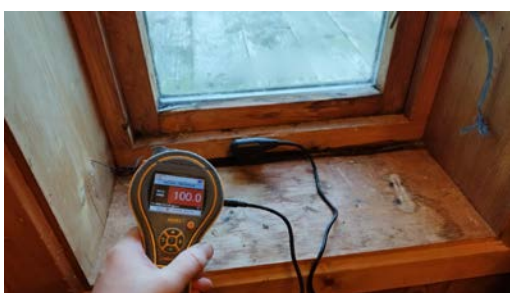
Det er fuget under vinduet på fasade mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget inngangsdør med glassfelt. Det er montert smart/elektrisk kodelås.
Inngangsdør 1.Etaske: Eldre inngangsdør med glassfelt.
Skyvedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.
Terrassedør soverom: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2022.
Terrassedør loftetasje: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Sprekk i glasset på inngangsdøren i 1. Etasje.

Skader på pakningen til hovedinngangsdøren.

Det mangler beslag og tetting under terrassedøren i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tettingen under terrassedøren i loftetasjen må utbedres.

Inngangsdøren i 1. Etasje bør skiftes ut.

Det bør påregnes vedlikehold og utbedring av hovedinngangsdøren.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 9,5 m². Rekkverket har en høyde på ca. 70 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskrope. Adkomst via dør fra soverommet i loftetasjen. Terrassen er bygget over underliggende inngangsparti. Tettesjikt av profilerte stålplater.

Terrasse på ca. 23 m². Rekkverk med glassfelt. Rekkverket har en høyde på ca. 117 cm. Konstruksjon av tre og betong, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på underliggende etasje. Adkomst fra hage og via dør fra stuen og soverommet. Nytt tettesjikt under terrassen

Platting på ca. 34 m² med adkomst fra hagen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rustdannelser på platene under terrassen i loftetasjen.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp av tre mellom terrassen og plattingen.

Tilstandsrapport



TG 2 Garasje

Støpt betonggulv mot grunn.
Yttervegger av betong og tresonitt.
Garasjeport med motor.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonggulvet har større sprekker og ujevnheter samt sår.
Garasjeporten har en del slitasje med dannelse av svertesopp på innsiden.
Synlig tresonitt ved garasjeporten og overgangen er utett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utbedringer av garasjen. Støping av nytt betonggulv må påregnes.
Garasjeporten bør skiftes ut.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har belegg, laminat, fliser, malt furugulv og malt betong.
Veggene har malte plater, malte panelplater, tapet og trepanel.
Himlingene har himlingsplater og trepanel.

Tilstandsrapport

Gulvvarme.
Hovedetasje: bad.
Sokkeletasje: entré/gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panelplatene i boden i sokkeletasjen er løse.
Det er høydeforskjeller på flisene i entré/gang.
Knrik i gulvet i loftetasjen, samt at det mangler noen lister.
Gulvet har en del slitasje på kjøkkenet.
Det mangler litt kledning på veggen og i himlingen i boden ved garasjen.
Sprekk i panel i himlingen i omkleddingsrommet.
Skrapemerker på listen ved døren i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av enkelte overflater, men boligen fungerer med avvikene.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i sokkeletasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1. Etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

Målt avvik i loftetasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 22 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 27 mm.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker og moderat til lav.

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Det er viktig å merke seg at radonkartet kun gir et estimat basert på geologiske forhold og tidligere målinger. Den eneste måten å få en nøyaktig vurdering av radonnivåene i en spesifikk bolig er å gjennomføre en radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Temakart - radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, lukketvedovn monteret i stuen og sotluke monteret i kryprommet. Vedovnen var i bruk ved befaring.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er laget en provisorisk løsning for å holde sotluken lukket.

Pipen er pakket inn i isolasjon på kaldloftet, og det er ikke mulighet for å sjekke etter sprekker eller om pipen er pusset.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Sotluken bør skiftes ut.



Tilstandsrapport

📍 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggoppbygging mot terreng (bod):
Veggen er foret ut med ca. 7cm, isolasjon og malte panelplater.

Det ble fuktmålt i vegg mot terreng, og det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak platene, samt i listverket i boden.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

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 gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill ved hulltaking mot terreng. Måleresultat:
Det ble målt forhøye fuktverdier i trepanelet i dusjrommet.

Konsekvens/tiltak

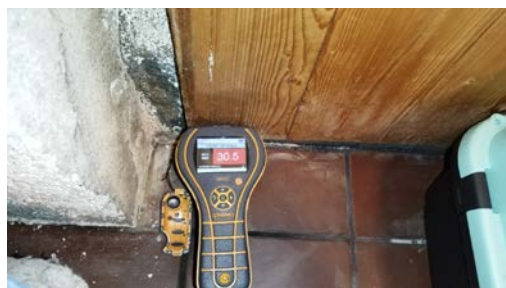
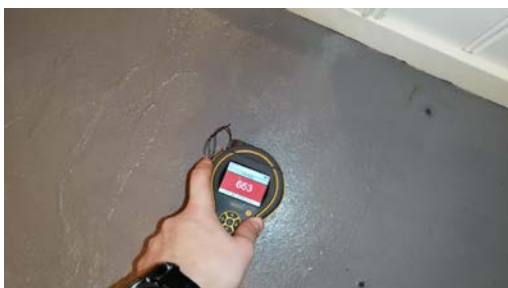
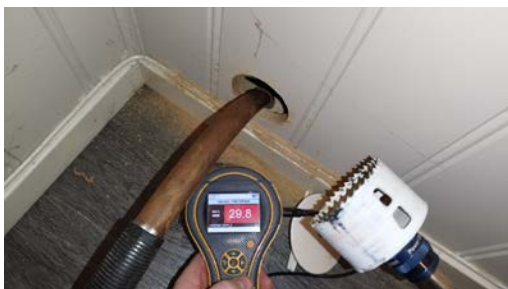
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Forhøyede fuktverdier kan føre til råte og muggdannelse i svillen, noe som kan svekke veggens struktur og isolasjonsegenskaper. Det anbefales at området inspiseres videre for å vurdere om fuktinntrengningen er begrenset eller om det er behov for utbedring. Eventuell skadet svill bør byttes ut, og det bør vurderes å forbedre fuktsperrer eller drenering rundt bygningen for å hindre ytterligere fuktinntrengning.

Dersom vegger mot terreng skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuksikres.

Det må også utføres tiltak mot kapilær oppsug i den støpte sålen. Vegger må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuksikre løsninger for rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



📍 TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert plast mot grunn. Adkomst via dør fra gangen i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Råteskader i treverket som er i kontakt med grunnmuren på fasade mot øst.

Kondensdannelser på under platen.

Råteskade i trepanelet i stubbloftet.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Skadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimatet settes for å få utbedret luftingen, samt skifte ut råteskadet trepanel i stubbloftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp av tre som strekker seg mellom etasjene.

Malte inntrinn.

Håndløper/rekkverk på den ene siden i trappeløpene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

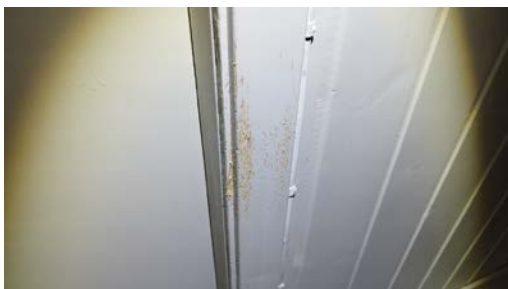
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte tredører.



Skrapemerker på i karm og på listen i loftetasjen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Trepanel i himlingen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt men har svakt fall til suken til venstre for døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Utett rørgjennomføring av avløpet under servanten.

Det er ikke benyttet mansjett rundt avløpet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Test av avtrekket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført fra åpen konstruksjon fra underliggende etasje.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM/DUSJROM

TG 3 Generell

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Full tilstandskontroll av våtrommet anses derfor ikke som nødvendig. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk iht. dagens krav.

Gulvet har fliser.
Fliser på veggen i dusjnisen, øvrige deler har trepanel.
Trepanel i himlingen.

Rommet har dusjnisse, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rustfritt stål.

Reflektorovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

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

Fuktskadet trepanel.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



SOKKELETASJE > VASKEROM/DUSJROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med punktet Generell.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med profilerte tre-fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandeblender. Belysning under overskap og fliser på veggen. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjølfrysescap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og induksjonstopp.?? Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liten fuktsvell i benkeplaten ved oppvaskkummen og noen hakk og sår i skrogene.

Tiltak anses ikke som nødvendig. Kjøkkenet fungerer med avvikene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulvet har beleg.
Veggene har malte panelplater.
Himlingen er malt.
Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har vedlikeholdsbehov.
Toalettet er løst.

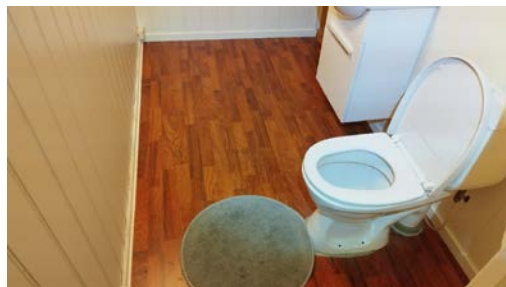
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalettet må festes tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



SOKKELETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet har fliser.
Veggene har trepanel.
Himlingen har trepanel
Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran plassert i innkassingen ved varmtvannstanken.
Vannpumpe montert inne i kasseingen ved varmtvannstanken, denne er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

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

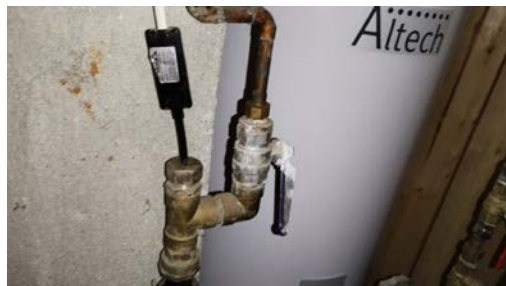
Fordeleterne er montert i himlingen i boden i sokkeletasjen, uten vanntett membran/tettesjikt på verken vegger eller gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Rør-i-rør-system skal legges med fordelersystem i vanntett skap med avløp til våtromsgulv, når rør legges skjult i vegg/tak eller i systemhimling.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran.

IG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Luftingen føres over tak og via durgventil i kjøkkenskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Stakepunkt må plasseres før første stikk på avløpsrør.

IG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventiler av soverommene i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

IG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2017 i stuen. Varmepumpen ble montert i oktober 2024.



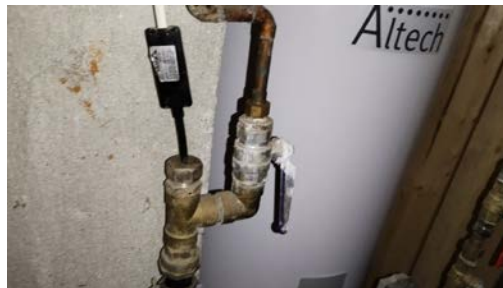
IG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Altech fra 2014 plassert i innkassingen i gangen i sokkeletasjen.

Tilstandsrapport

Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.

Selger opplyser at eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluken i gangen.



ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i sokkeletasjen.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anses ikke som nødvendig med en utvidet el-kontroll da dette nylig er utført, samt at avvik som ble bemerket er opplyst utbedret av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig. Det kan ikke utelukkes at det må utføres utskifting og oppgradering av det elektriske anlegget i årene som kommer.

NB:

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

- Dersom anlegget benyttes til/skal benyttes til permanent elbillading skal krav i FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) § 16 være tilfredsstillt.

Tilstandsrapport



TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av berg og løsmasser, opplyser eier.

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering fra av ukjent alder.
Ukjente masser rundt boligen.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør, ukjent hvor dette ledes videre bort.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuksikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fukt/vanninnsig i sokkeletasjen.
Bygningen er oppført på fjell og vannet vil følge fjellet, dette kan være vanskelig å stoppe helt.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000



IG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og tresonitt.

NB!

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

IG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Muren ved inngangspartiet er mosegrodd.
Muren på fasade mot øst har skjevheter og er mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Skjevhetene i murene bør rettes opp. Riving og oppsetting av ny mur kan ikke utelukkes.
Kostnadsestimatet vil variere med tanke på hvilken løsning som blir valgt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjusteringer eller andre kompensierende løsninger for å hindre at vann renner inn mot bygningen må utføres.

Kostnadsestimatet vil kunne variere med tanke på hvilken løsning som benyttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast tilkoblet privat brønn som deles med nabo. Vannledningen og brønnen er fra 2003. Det ligger varmekabler i røret for å hindre at det fryser. Dette har skjedd noen ganger, men problemet ble løst når varmekabel ble installert.

Avløpsrør av ukjent type av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

TG 2 Septiktank

Septiktank av betong plassert i hagen.

Tanken er fra byggeår.

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, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Oppstillingsplass for flere biler, traktorer osv. samt lager.

Byggeår

2009

Kommentar

Garasjen fikk igangsettingstillatelse den 19.05.2009

Standard

Garasjen har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.

Ca. halve garasjen er isolert. Den isolerte delen av garasjen er innvendig kledd med gipsplater.

To stk leddheisporter av isolerte elementer og vindusfelt. Elektriske portåpnere.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte sandstrødde stålplater, undertak av armert plast. Taket er mosegrodd.

Garasjen er oppført med bonsagmateriale med egeninnsats.

Selger opplyser at det ved mye nedbør kan komme litt vann inn i garasjen da det ikke er fall på gulvet.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i</p> <p>236 m²/236 m²</p> <p><i>Enebolig:</i> Stue, Spisestue, Kjøkken, 4 Soverom, Vindfang, Bad/vaskerom, 3 Gang, Entré, 2 Bod, Garasje, Omkleddingsrom, 2 Toalettrom, Kryperom, Vaskerom/Dusjrom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 143 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi</p> <p>Kr 3 600 000</p> <p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p>Kr 6 850 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 3 600 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 3 600 000</p>

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et landlig boligområde. Markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Mosjøen er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked. Dette medfører også at det blir mer attraktivt å kjøpe bolig også utenfor byområdene. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Markvegen 462 ,8658 MOSJØEN 127 m ² 1981 2 sov	21-06-2023	2 690 000	2 600 000		2 600 000	20 472
2 Hagforsen 62 ,8658 MOSJØEN 159 m ² 1974 4 sov	13-06-2022	2 400 000	2 850 000		2 850 000	17 925
3 Markvegen 560 ,8658 MOSJØEN 204 m ² 1982 4 sov	18-10-2021	3 700 000	3 600 000		3 600 000	17 647
4 Vadremvegen 180 ,8659 MOSJØEN 180 m ² 1976 3 sov	30-05-2023	2 700 000	3 000 000		3 000 000	16 667

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Feie-/tilsynsavgift:	Kr.	840
Tømming av septik:	Kr.	1 525
Eiendomsskatt:	Kr.	5 057
Renovasjon (140L):	Kr.	5 705
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 410 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 260 000

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. 1 600 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 6 850 000

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

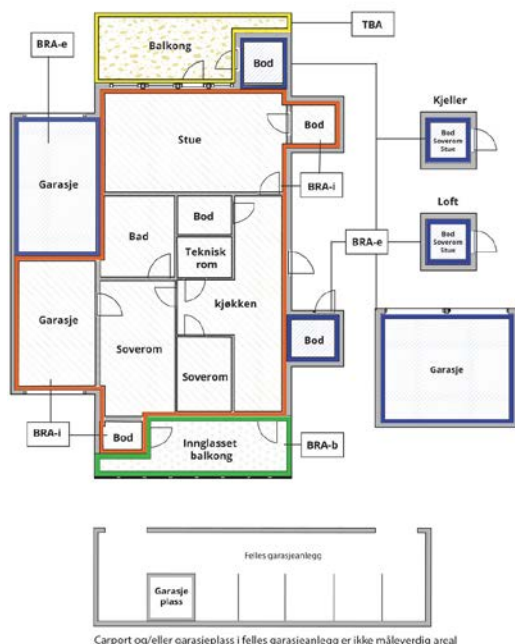
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	114			114	57
Sokkeletasje	77			77	
Loftetasje	45			45	10
SUM	236				67
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Vindfang, Bad/vaskerom, Gang		
Sokkeletasje	Entré/Gang, Bod 1, Bod 2, Garasje, Omkleddingsrom, Vaskerom/Dusjrom, Toalettrom, Gang, Kryperom		
Loftetasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.12.1984
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje:

- Matboden er utvidet.
- Rommet brensel er i dag en bod og det er satt inn en dør til garasjen.
- Vindfanget er fjernet og det er etablert et omkleddingsrom.
- Det er laget et dusjrom/vaskerom og ett toalettrom.

1. Etasje:

- Det ene soverommet er fjernet og badet er utvidet.
- Kjøkkenet er utvidet.

Loftetasje:

- Det er etablert en gang og ett til soverom og ett toalettrom i loftetasjen.

Fasade:

Det er laget en terrasse og ett takoverbygg over inngangsdøren på fasade mot øst. Terrassen har adkomst fra soverommet i loftetasjen.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på tilbygget.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. for tilbygg/modernisering.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		143		143	
SUM		143			
SUM BRA	143				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdiggattest:

- Det er ikke utstedt ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse på garasjen.

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:

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	194	42
Garasje	0	143

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Børge Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	110	16		0	1865.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Markvegen 594

Hjemmelshaver

Johnsen Børge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har fin beliggenhet i et rolig, barnevennlig område i Marka med naturen som nærmeste nabo. Området er spredt bebygd med boligeiendommer og landbrukseiendommer og har mange rekreasjonsmuligheter i skog og mark, samt travbane, ridesenter og bygdehus. Barneskole, ungdomsskole, svømehall og indrettsanlegg er ca. 7-8km unna på Kippermoen. Ca. samme distanse til Mosjøen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel via brønn som deles med nabo.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Hestremåsen, Marka - del av gnr 110/2", plan-ID 20111024. Ikrafttredelse 27.05.1998.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Deler av plenen er ikke innsådd og kun delvis planert. Støttemurer og skråning med pyntebark. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Eiet tomt som har ett areal på ca. 1865m².

Kommuneplan

KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.

Ikrafttredelse 10.12.2008.

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

1965/2456-3/71 BESTEMMELSE OM GJERDE

03.07.1965 Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

1981/872-1/71 ERKLÆRING/AVTALE

16.02.1981 Rettighetshaver Vefsn Kommune

Avståelse av grunn til fylkesveg.

1981/872-1/71 ERKLÆRING/AVTALE

16.02.1981 Oppgjørskdokument.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1966, bygd over tre plan. Til boligen hører det med en garasje integrert i boligen, samt en stor garasje/traktorgarasje.

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

Oppvarming

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

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasjene og i innkjørselen.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og tresonitt.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig teknet med stående og liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig teknet med A-profilerte stålplater.

Vinduer og dører av tre med 2-og 3-lags glass.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
300 000	2015	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	13.02.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	13.02.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	13.02.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	20.02.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærrområde.	Gjennomgått		Nei
IP elektro	24.01.2025	Kontroll av el-anlegget i boligen.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	20.02.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	30.09.1984	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	12.06.2008	Godkjente bygningstegninger av garasjen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.08.1966	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Enkelte samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/EJ8705>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 110
Bruksnummer: 16

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.02.2025 kl. 10:39
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HESTREMÅSEN
Etableringsdato: 03.07.1965
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 110 / 16	1 865,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		031171	JOHNSEN BØRGE		MARKVEGEN 594 8658 MOSJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302409	422053		1 865,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling 03.07.1965

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 110/2	-1 867
Mottaker	1824 - 110/16	1 867

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adresstilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Markvegen	8680	594		Grunnkrets: 0205 Marka Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7302414	422051		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 984 742	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	207	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning: Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	
Nord: 7302414 Øst: 422051	Bruksareal totalt:	207	Avløp: Privat kloakk	Tatt i bruk:	07.01.1966
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0		Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	19			
Biobrensel					
Oppvarming: Elektrisk					
Annen oppvarming					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	104	0	104	0	0	0	0	0
U01	0	103	0	103	0	0	0	0	19

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
8680 Markvegen 594	H0101	Bolig	207	4	Kjøkken	1	2	110/16	

Bygningsnr: 187 984 750
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7302425 Øst: 422039
 Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp:
 Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	110/16
Bygningsnr:	300 064 953	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	154	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 19.05.2009		
	Nord: 7302385 Øst: 422034	Bruksareal totalt:	154	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0	Ferdigattest:				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Bruttoareal totalt:	0					
Energikilder:		Alternativt areal:	0					
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	0	0	154	154	0	0	0	0	0

Bruksenheter

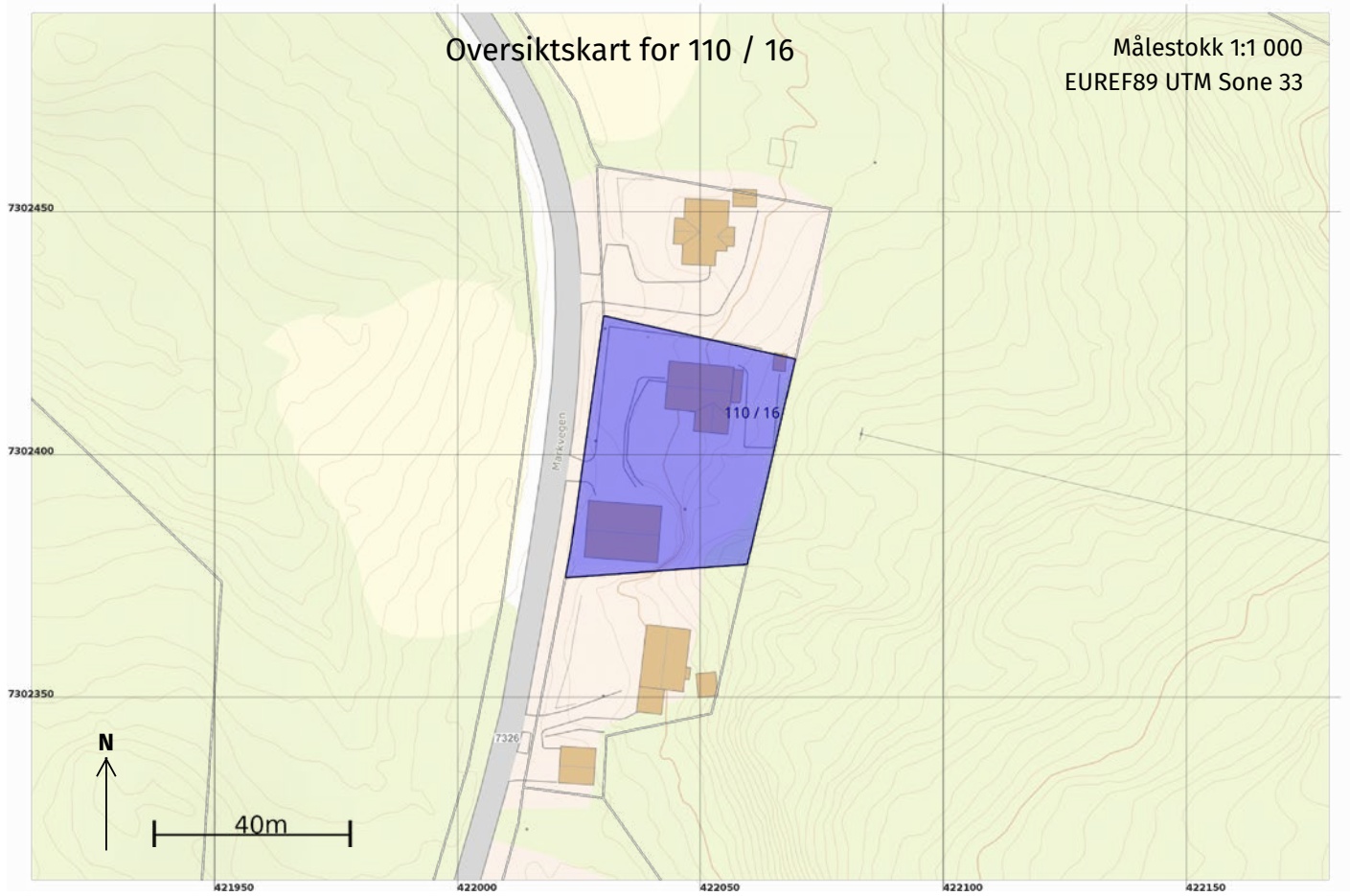
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	110/16

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	030873	TJØNNØY WIVIAN		ALSGÅRDEN 32 8658 MOSJØEN

Oversiktskart for 110 / 16

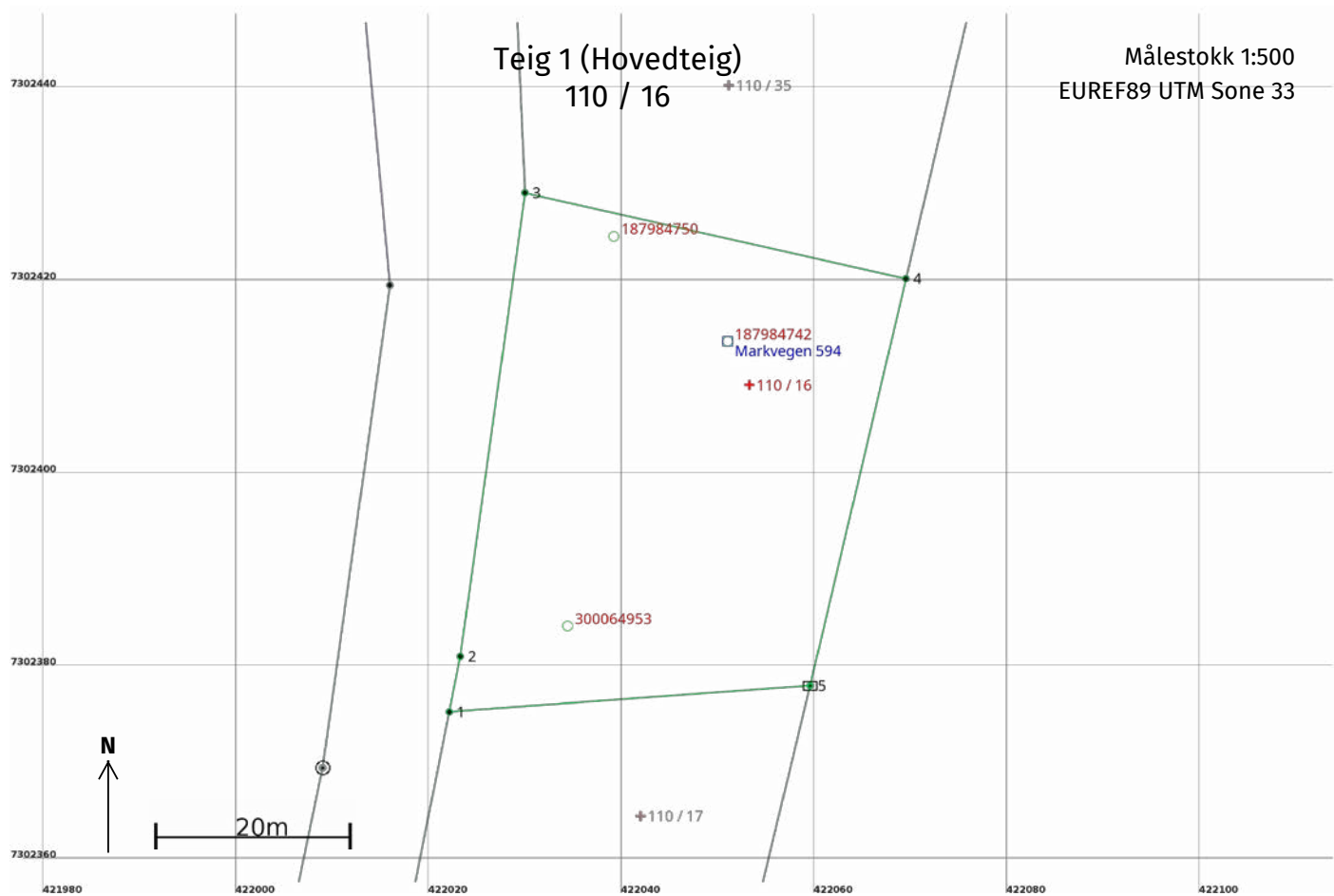
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



19.02.2025 10:39

Matrikelbrev for 1824 - 110 / 16

Side 5 av 7



19.02.2025 10:39

Matrikelbrev for 1824 - 110 / 16

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 865,2

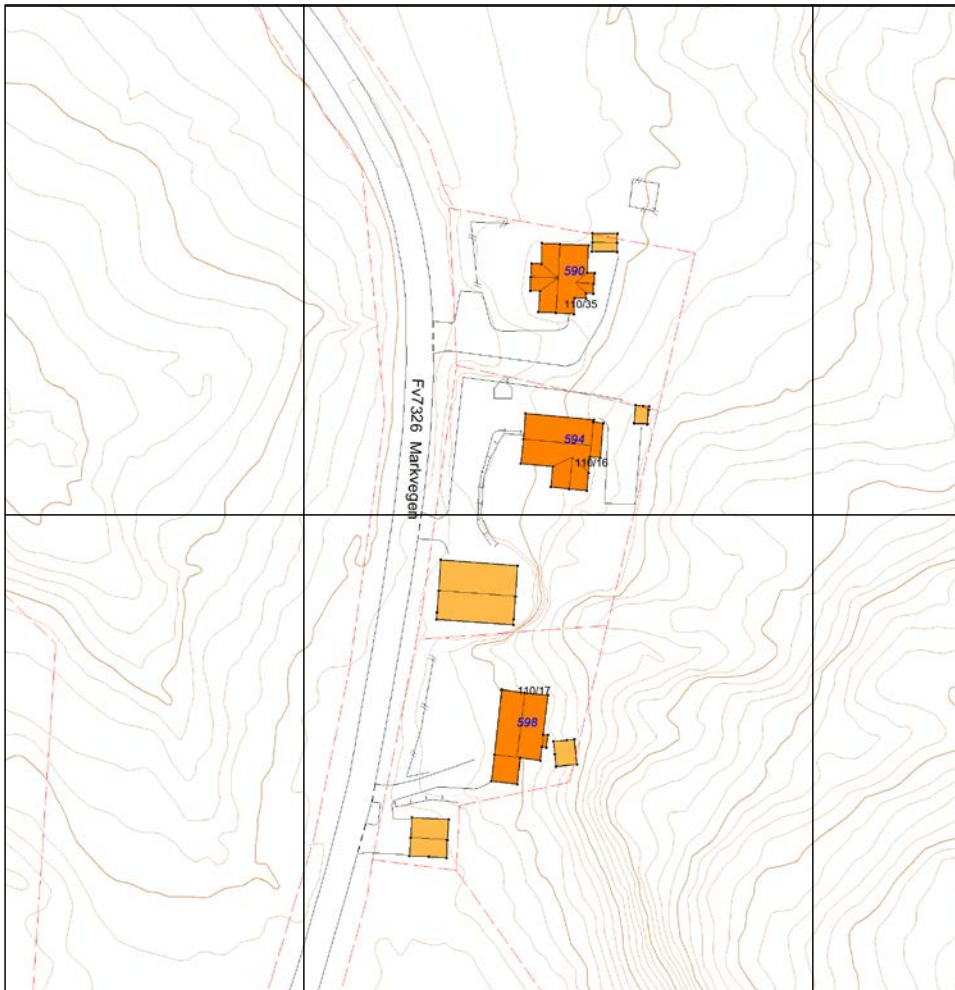
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7302409 Øst: 422053

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302375,59	422022,14	5,85	Jord Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7302381,33	422023,28	48,53	Jord Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7302429,39	422029,99	40,49	Umerket	10 Terrengmålt	13	
4	7302420,50	422069,49	43,34	Umerket	10 Terrengmålt	13	
5	7302378,31	422059,56	37,52	Stein eller røys	10 Terrengmålt	13	



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 110/16

Adresse: Markvegen 594
8658 Mosjøen

Dato: 19.02.2025

Målestokk: 1:1000

Sign: G. Nygard

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrense
Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

Bygning - Boligbygg
Bygning - Andre bygg
Annen bygning
Bygning - tittak
Bygning punkt
Grunnmur
Fasadeliv
Manseliv
Trapp inntil bygg
Veranda

Bygningsmessige anlegg

● Stolpe
— Vegg (frittstående)
— Støyskjerm
// // Annet gjerde
— Frittstående mur
— Støttetur
○ ○ ○ ○ ○ Støttingjerde
Hekk
§ Flaggstang

Vegsituasjon

— Ytterkant veg
— Ytterkant fortau
— Annet vegareal

Annen samferdsel

— Traktorveg
— Sti

Jernbanedata

— Jernbane spormid

Høydeinformasjon

— Høydekurve 1m
— Høydekurve 1m usikker
— Høydekurve 5m
— Høydekurve 5m usikker
• Terrangpunkt
• Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

— Innsjø
— Innsjøkant
— Elv/Bekk
— Elv/Bekk kant
— Elv/Bekk kant usikker

Kyst

— Havflate
— Kystkontur

Planinnsyn: <https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search>



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 17.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 110 **Bruksnr.:** 16

Adresse: Markvegen 594, 8658 MOSJØEN

Referanse: 1801250008

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Per 17.02.25 er det ingen forfalte legal pantekrav. Neste forfall er den 21.02.25 på kr 604,52.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 17.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 110 **Bruksnr.:** 16

Adresse: Markvegen 594, 8658 MOSJØEN

Referanse: 1801250008

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	SHMIL
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	840
Slamtømming	Årlig avgift	1525
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag se kommentarer	5057

Kommentar

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 1 264 400,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Mosjøen, dato: 17.02.2025

KOMMUNE	1824	GNR	110	BNR	16	FNR		SNR	
EIER	Johnsen Børge								
EIENDOM / GATE	Markvegen 594								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon	Restanser renovasjon	Infopakke, samlet pakke
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	RENOVASJON
Type abonnement	140 L
Årsgebyr inkl. mva.	Kr. 5704,98
Antall terminer	6
Fakturert til	01.03.2025
Neste forfall	22.03.2025
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,-

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)	
Restanser SHMIL IKS	0,-

ADGANGSBEVIS TIL SHMIL'S GJENVINNINGSSSTASJONER	
Fysiske kundekort/adgangsbevis for levering av husholdningsavfall til SHMIL's	



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Ronny Pedersen, Tlf. 75 10 18 13
Epost: vkop@vefsn.kommune.no

Vår dato:
19.05.2009

Vår referanse:
09/1274-2

Arkivkode:
GNR 110/16

Deres dato:
11.05.2009

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

TORSnekker og vedlikehold
Sveanveien 2

8690 HATTFJELLDAL

TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93 OG 95. ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 104/09.

Gjelder	: Nybygg/Garasje
Byggested	: Marka, Gnr.: 110/16
Tiltakshaver	: Wivian Tjønnøy
Ansvarlig søker	: TORSnekker og vedlikehold
Søknad mottatt	: 12.05.2009

Saken er behandlet administrativt 19.05.2009 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende

vedtak:

Det gis med dette tillatelse til tiltak for Nybygg/Garasje i samsvar med innsendt søknad datert 11.05.2009.

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett:

TORSnekker og vedlikehold,

Kontrollplan og kontrollform for prosjektering og utførelse må foreligge før arbeidet starter opp.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov- og regelverk.

Kontroll av prosjektering og utførelse.

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage tillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Generelle opplysninger:

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 96 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 97 nr. 2.

Regning for behandling av søknaden og tilsyn, blir ettersendt.

Rapportering

I henhold til Vefsn kommunes delegasjonsreglement skal administrative vedtak rapporteres. Det informeres herved om at ovennevnte vedtak blir rapportert for Det faste utvalg for plansaker.

Fakta/vurderinger.

Søknaden.

Søknaden omfatter Nybygg/Garasje med et bruksareal på 154 m².

Gjeldende plangrunnlag.

Gjeldende reguleringsplan for området er Hestemåsen, Marka. Tiltaket er i tråd med reguleringsformålet i planen og bryter ikke med verken plassering, byggevolum eller utnyttingsgraden på tomta.

Beliggenhet og høydeplassering.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Garasje må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt(e) sokkelhøyde(r). Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker eller tiltakshaver.

Justering av høyde

Hvis det viser seg at høyden må justeres i forhold til den kotehøyde som er angitt på godkiente

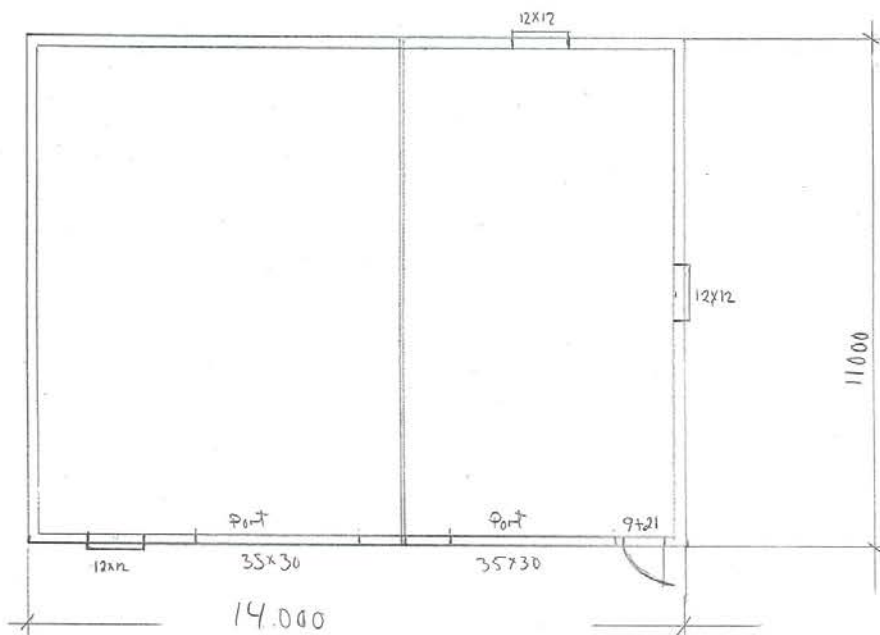
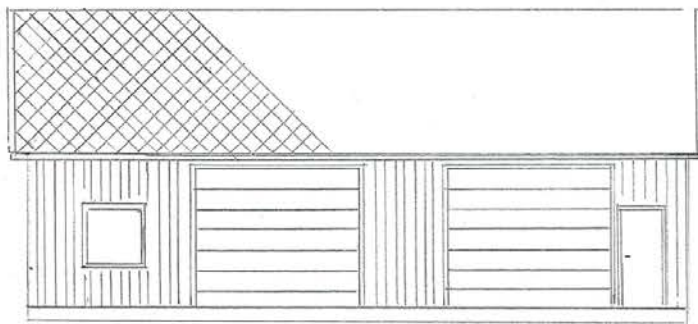
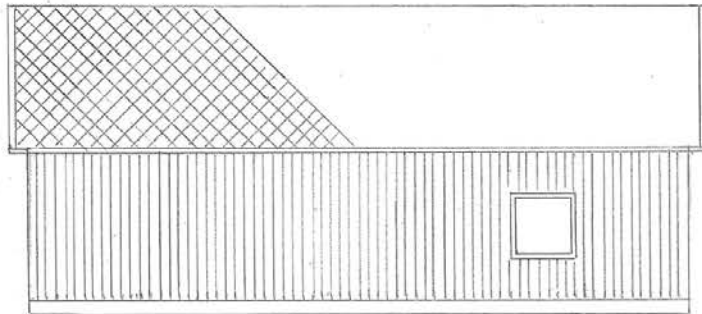
Med hilsen
Areal og byggesak

Gunnar Valla
fagleder byggesak

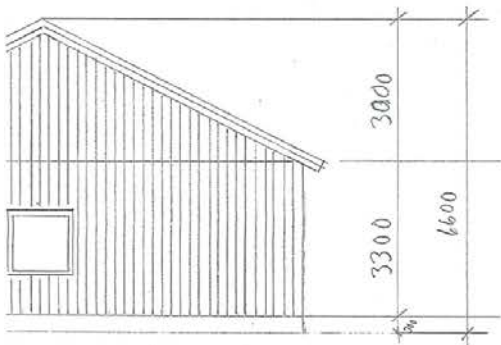
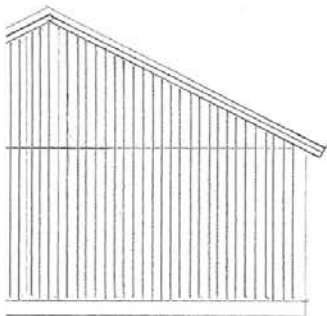
Ronny Pedersen


Mottatte vedlegg beholdes i kommunen.

Kopi: Wivian Tjønnøy, Marka, 8658 MOSJØEN




Vefsn Kommune
MOTTATT
 Dato: 120509
 Sak: 09/1274



DATO 12.06.08			MÅLESTOKK 1:100	 Vefsn Kommune MOTTATT Dato: 02.05.09 Sak: 09/1274

Nabolagsprofil

Markvegen 594

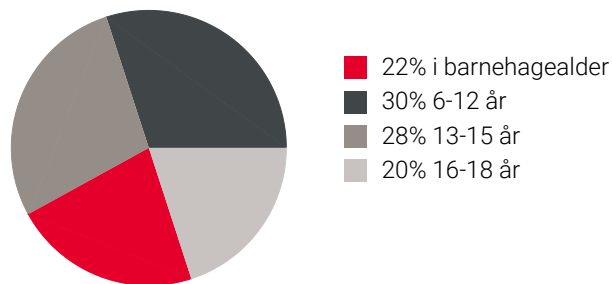
Offentlig transport

🚏 Vefsn landbruksskole Linje 200, 705	5 min 🚶 3.1 km
🚏 Mosjøen stasjon Linje F7	7 min 🚶 6.3 km
✈️ Mosjøen lufthavn Kjærstad	14 min 🚶

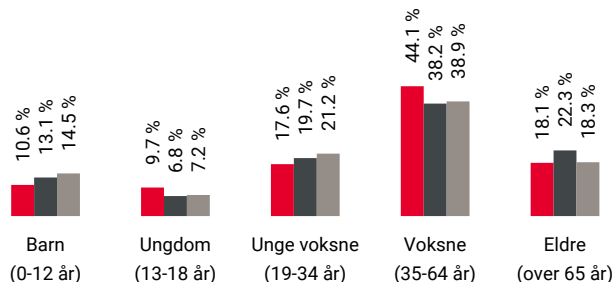
Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	7 min 🚶 5.4 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	9 min 🚶 6.5 km
Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	10 min 🚶 8.8 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	7 min 🚶 5.2 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	5 min 🚶 3.1 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	8 min 🚶 5.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Marka	226	181
📍 Kommune: Vefsn	13 233	7 193
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

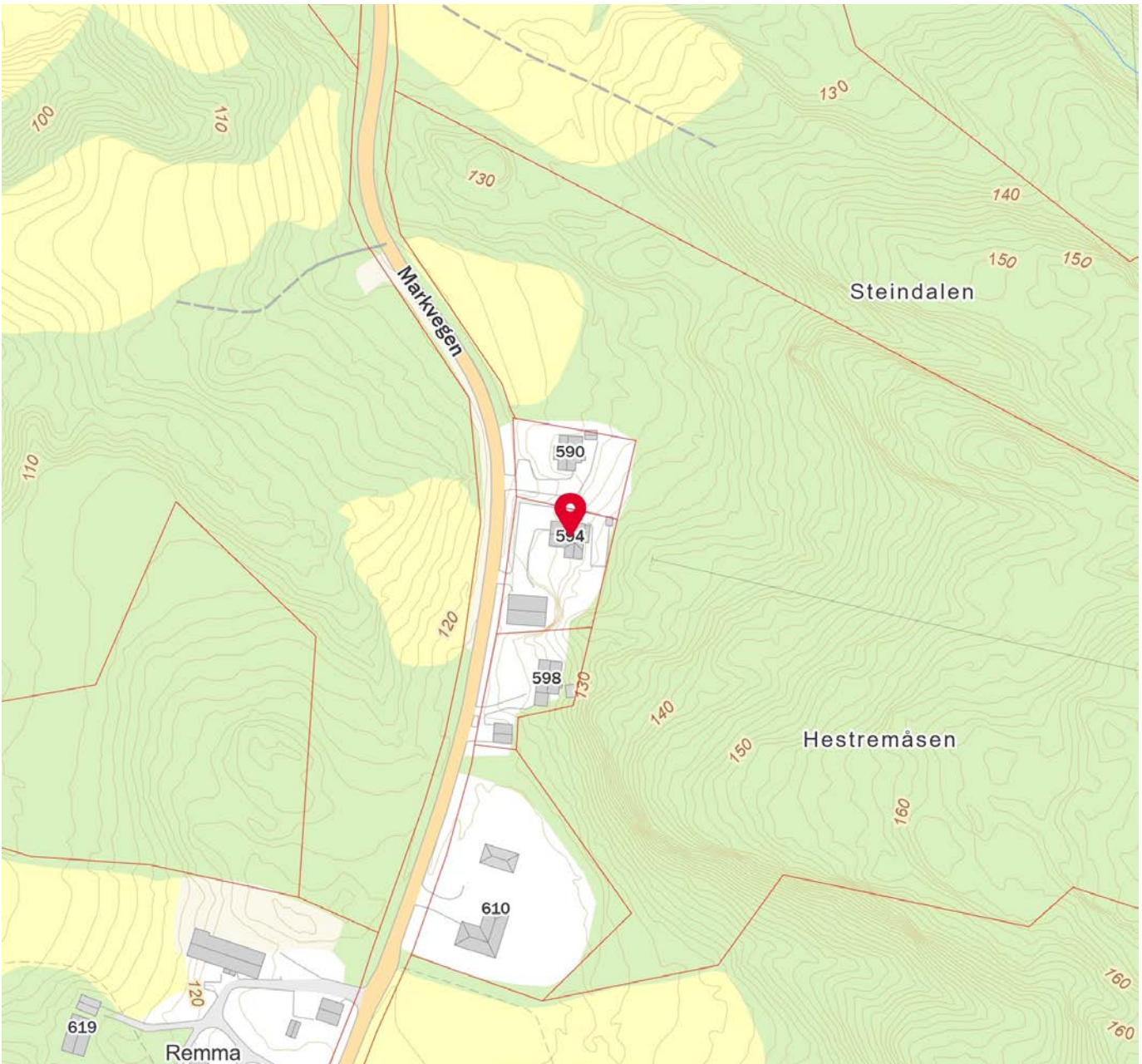
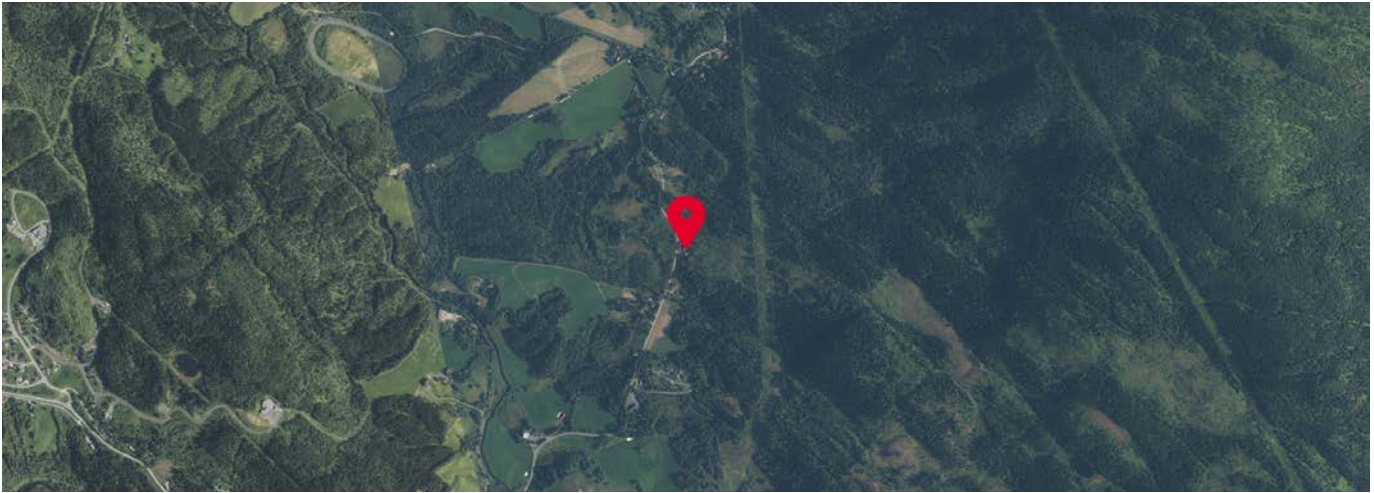
Landbruksskolens barnehage (0-5 år) 19 barn	4 min 🚶 2.7 km
Andås barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 🚶 3.5 km
Mosjøen Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min 🚶 4.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Nyrud PostNord	6 min 🚶 5 km
Kiwi Nyrud	6 min 🚶

Sport

⚽ Landbruksskolen gymnastikksal Aktivitetshall	4 min 🚶 2.8 km
⚽ Andåsen ballbinge Ballspill	4 min 🚶 3.2 km
🏊 Vefsn skole og treningssenter	7 min 🚶
🏊 Feel24 Mosjøen	8 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

REGULERINGSBESTEMMELSER HESTREMÅSEN, MARKA - DEL AV GNR. 110 / 2

Planident: 182420111024

Tegningsnr: D 86

§1 FELLESBESTEMMELSER

- a) Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr D 86, datert 29.10.2011.
- b) Området er regulert til følgende formål:
 - Byggeområde for boliger
 - Landbruksområder; jordbruk
 - Trafikkområder; kjøreveg
- c) Ved behandling av byggemeldinger, skal planutvalget se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form og materialbehandling.
- d) Alle tomtene innenfor planområdet skal ha adkomst fra fylkesveien.
- e) Avkjørsleane inkludert siktforholdene til boligtomtene skal tilfredsstillende vegnormalens bestemmelser. Innenfor frisisiktsområdet skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander. Før byggetillatelse gis må siktforholdene fra avkjørselen til fradelt tomt mot sør forbedres. Vegvesenet må kontaktes for påvisning av arbeidene og godkjenning når det er utført.
- f) Avkjørsel til ny boligtomt, nord for og med felles grense til gnr. 110 bnr 16, legges til tomtengrensen i nord.

§2 BYGGEOMRÅDER – BOLIGOMRÅDER B1 – B3

- a) Utnyttingsgraden, definert som tillatt bruksareal for hver tomt, skal ikke overstige 25 % av tomteareal.
- b) Tilbygg, garasjer, boder og lignende skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§3 BOLIGOMRÅDE B3

- a) For boligtomt merket B3 i plankart tillates hestehold og oppføring av stall. All bebyggelse skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Mosjøen, den 15.05.98, revidert den 18.05.05

Bestemmelser revidert/opdatert ved digitalisering av plan 29.10.2011.

Arkivsaknr: 11/2583. Adm vedtak: 283/11.



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. Veggglamper, 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 utearrangemeter 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Markvegen 594
8658 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang**Telefon:** 900 14 327
E-post: merete.solvang@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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