

The image shows a two-story residential building with grey vertical siding and a dark tiled roof. A wooden fence runs along the front of the property, with a green recycling bin and a white trash bin behind it. A black car is parked on the street to the right. In the background, there are mountains under a clear blue sky. The word 'aktiv.' is written in a dark red, lowercase font in the top right corner.

aktiv.

Finnbrautvegen 7, 8660 MOSJØEN

**Stor bolig med uteiedel -
Barnevennlig område og nærhet til
natur, skole og sentrum**



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 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 850,-
Total ink omk.: Kr 5 023 850,-
Selger: Entreprenørteam Eiendom AS

Salgsobjekt: Bygård/flermannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 280/280 kvm
Tomtstr.: 915.7 m²
Soverom: 5
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 301
Oppdragsnr.: 1801250095

Stor bolig med uteiedel - Barnevennlig område og nærhet til natur, skole og sentrum

Velkommen til Finnbrautvegen 7, en romslig enebolig i Mosjøen med et bruksareal på 280 m². Boligen er ideell for familier eller som et utleieobjekt.

Attraktiv beliggenhet i det barnevennlige området Olderskog, med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

Boligen er oppgradert med ny kledning og vinduer i 2018/2019, og har en terrasse på 15 m² med utgang fra stuen. Innvendig finner du gulv av parkett og betong, samt moderne kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.

Eiendommen har tre bad, hvorav ett er nylig renover, og flere soverom. Den har også en leilighet i underetasjen, perfekt for utleie eller gjester.

Kom og opplev denne flotte eiendommen med gangavstand til natur og sentrum.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	39
Nabolagsprofil	80
Andre vedlegg	83
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 280 m²

BRA totalt: 280 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 103 m² Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang 2, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2

1. etasje

BRA-i: 127 m² Gang, Bod, Bad, Kjøkken, Kjøkken 2, Toalettrom, Stue, Stue 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom

99. etasje

BRA-i: 50 m² Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar:

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Kommentar:

Lovlighet

Det foreligger plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:

Plantegning kjeller:

Bod trapp og gang mot nord stemmer ikke med godkjente plantegninger, det er etablert soverom.

Fasadetegninger stemmer ikke med dagens situasjon, vinduer/dører stemmer ikke overens med plantegning datert 31.08.83

Altan eksisterer ikke utvendig.

Plantegning Hovedetasje: det er etablert soverom for stuede mot sørvest.

Soverom, kjøkken, stue og bad/vaskerom er etablert for del mot nordvest.

Loftsetasje:

Soverom mot nord eksistere ikke, det er etablert bad/vaskerom stemmer som ikke stemmer med plassering fra plantegning.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

915.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt opparbeidet med gruset innkjørsel og støpte betongheller, plen beplantet med prydbusker.

Beliggenhet

Finnbrautvegen 7 ligger i et rolig og barnevennlig område på Olderskog, omtrent 2,5 km sørøst for sentrum av Mosjøen. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre, og har en høy opplevd trygghet med en score på 93 av 100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Foraveien I, hvor linje 262 går, kun 3 minutters gange unna. Mosjøen stasjon ligger 8 minutter unna, og Mosjøen lufthavn Kjærstad er en 9-minutters kjøretur fra eiendommen.

Det er gangavstand til flere skoler, inkludert Olderskog skole (1-7 kl.) som ligger 7 minutters gange unna, og Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) som er 10 minutter unna. Mosjøen videregående skole er også lett tilgjengelig, med en avstand på 5 minutters kjøring.

For familier med små barn, er det flere barnehager i nærheten, som Fagertun barnehage, kun 6 minutters gange fra eiendommen. Dagligvarehandelen kan gjøres på

Bunnpris Olderskog, som ligger 7 minutters gange unna, eller på Rema 1000 Nyrud, som er 17 minutter unna.

Olderskog er kjent for sine gode turområder med nærhet til skog og mark, og har en score på 96 av 100 for turmuligheter. Det er også idrettsanlegg, aktivitetshall og ballspillbaner i nærheten, noe som gjør området ideelt for aktive familier. Støynivået er lavt, med en score på 94 av 100, og trafikken er minimal, med en score på 91 av 100.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Avkjørsel fra Finnbrautvegen og Mellomgata (Stia).

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Fagertun barnehage - 6 min gange

Olderskog barnehage - 10 min gange

Nyrud barnehage - 15 min gange

Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) - 7 min gange

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 4 min kjøring

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 10 min gange

Sport og trening

Olderskog skole - 8 min gange

Aktivitetshall, ballspill

Olderskog femmerbane - 7 min gange

Ballspill, fotball

Feel24 Mosjøen - 19 min gange

Vefsn skole og treningssenter - 22 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Olderskog skole (1-7 kl.) 0.6 km

Mosjøen skole (1-7 kl.) 2.2 km

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 0.8 km

Mosjøen vgs. Kippermoen 1.1 km

Mosjøen videregående skole 2.4 km

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Helgeland Byggekontroll

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 1954 og har en normal standard ut ifra alder og konstruksjon.

Grunn og fundamenter består av betonggrunnmur med stripefundamenter av betong under grunnmuren. Forstøtningsmurer er utført i naturstein og betong.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL) og ble installert i 2025.

Veggkonstruksjonen er bindingsverk fra byggeåret, etterisolert og kledd med stående bordkledning i 2018/2019. Isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand er ikke dokumentert.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, besikket fra bakkenivå og fra vindu i andre etasje. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med adkomst via kvistluke på soverom. Loftskillet er isolert med 20 cm glava fra 2018 og ca 10 cm glassull fra byggeår. Deler av konstruksjonen er gjenbygget og dermed ikke inspisert. Fuktmåling i takkonstruksjonen viste ingen forhøyede fuktverdier.

Renner og nedløp er av metall, og pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag med ukjent isolering. Disse er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften, og det er ikke utført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren til leiligheten i underetasjen er av teak.

Det er en terrasse med utgang fra stue, med terrassegulv av impregnerte materialer. Fundamenteringen er ikke synlig. Trappen til terrassen er en tretrapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
Det mangler tettelist mellom mønekam og takplater.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at musebånd ikke tetter tilstrekkelig.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Undertaket er misfarget.

Tretro er stedvis misfarget, det er ikke registrert dampsperre/plast i etasjeskillet.

- Utvendig - Vinduer - Kjellervinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er avvik:

Det er påvist svertesopp på døren/karm.

Beslag mangler under døren.

- Utvendig - Dører - Hovedytterdør

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Utvendig - Utvendige trapper - Betongtrapp

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

Åpninger i rekkverk er målt til ca. 20 cm.

Det er registrert sprekker i betongen.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Veggventiler mangler stedvis stormkappe.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist skader på overflater.

Det er stedvis registrert glipper i skjøter på parkett/laminat og vinylgulv samt skader i overflate vinylbelegg/parkett.

Veggpanel har stedvis glipper i skjøter, det er registrert bom i fliser under vedovn i stuen.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er krav om radomåling på utleieleiligheter. Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

- Innvendig - Rom Under Terreng

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Fuktmåling innvendig i vegg viste ca. 26 vektprosent i treverket. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

Det er registrert dampsperre/plast på vegg.

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

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater.

Drenering etc. er ukjent og ut fra alder er det påregnelig med kapilæroppslag av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning. Det bemerkes at innredde rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Innvendig - Innvendige dører - kjeller

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

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

- Våtrom - LOFTSETASJE - BAD - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - LOFTSETASJE - BAD - Overflater Gulv

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

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

- Våtrom - LOFTSETASJE - BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Våtrom - LOFTSETASJE - BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom - HOVEDETASJE - BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Våtrom - HOVEDETASJE - BAD - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Halvparten av brukstid for deler av avløpsrør i støpejern er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av vannledninger har over halvparten av forventet brukstid passert.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom i kjellerleilighet mangler ventilering. Ventilering av råkjeller bør utbedres.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 2

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert løs puss på muroverflater. Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Kjøkken - HOVEDETASJE - KJØKKEN 2 - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Veggfliser har skader, det er påvist fuktskjolder/skader i skap under utslagsvasken. Skapdører må justeres.

- Kjøkken - HOVEDETASJE - KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Filter mangler.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Nivåforskjeller over 0,5 meter med hardt underlag skal iht. TEK 17 § 8-3 sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper for å kunne forhindre fallulykker.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er avvik:

Det er synlige skjevheter i gulv. Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand. Oppretting av gulv anses ikke av takstmannen som påkrevd, men ved oppussing bør likevel dette vurderes. Det er registrert knirk i gulv.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er

påvist andre avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Sotluke har mye rust, det er påvist rennemerker etter sotvann under luken. Innkledd 3 sider mot pipevanger på loft.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Det er registrert løse trinn i trappen.

- Innvendig - Innvendige trapper - Fra hovedetasjen til loftsetasjen

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappetrinn har stedvis høy slitasje.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Spørsmål til eier: 1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei. 2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1954 Deler av anlegget er byttet i ca. 2018 av elektrikerfirmaet Elektrikern Mosjøen AS. 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja Elektrikern Mosjøen AS. 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei. 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent. 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei. 8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei. 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja. 10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei. 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ukjent. 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Grunnet alder på deler av ledningsnett og påvist løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

- Våtrom - UNDERETASJE - BAD - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er

begrenset ventilering av badet. Våtromsplater har skader i overflate i våtsonen, det er registrert svertesopp i fuger. Vindu er plassert i våtsonen. Rørgjennomføringer i vegg mangler tetting.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Spesialrom - HOVEDETASJE - TOALETTROM - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Verditakst

Kr 5 450 000

Innhold

Loftsetasje:

BRA-i 50 kvm: Bad, gang og 3 soverom

Hovedetasje:

BRA-i 127 kvm: Gang, bod, bad, toalettrom, trapperom, 2 kjøkken, 2 stuer og 3 soverom

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 103 kvm: Bad, stue/kjøkken, 2 ganger, 2 soverom og 4 boder

Standard

Kjøkken 2 hovedetasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkenet i underetasjen har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Bad i underetasje med våtromsplater. Vindu er plassert i våtsonen og rommet har begrenset ventilering.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, betong og belegg.

Vegger: Trepanel, malte plater og strie.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Store deler av boligen er oppusset i 2018/2019.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, rør i rør og plast. Stoppekraner er fra 2025.

- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern og plast. Deler av innvendige soil/jernrør i kjeller er byttet i 2025.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler. Soverom i kjellerleilighet mangler ventilering.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av merket OSO fra 1986.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre i hovedetasjen og i gangen i underetasjen. Deler av anlegget ble byttet i ca. 2018, og det foreligger samsvarserklæring. Det er påvist løse ledninger.

- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Stoppekrane er fra 2025. Montert av Comfort Mosjøen AS.
- Deler av innvendige soil/jernrør i kjeller er byttet i 2025 av Comfort Mosjøen.

2022:

- Nytt toalettrom i hovedetasjen.

2021:

- Nytt bad, loftsetasjen.

2019:

- Leilighet i 1. etg renoveret, nytt gulv, vegger, himling, kjøkken, bad soverom mm.
- Oppusset leilighet i kjeller.

2018:

- Deler av anlegget er byttet i ca. 2018 av elektrikerfirmaet

2013:

- Byttet 4 stk vinduer på hoveddel.

2010:

- MAIt vegger og himling i kjøkken og stue i hoveddel.

1984:

- Ombygging av forretningsdel i til hybelleilighet i 1. Etg.

1983:

- Ombygget butikk i underetasjen av forretningsdel til leilighet.

1981:

- Tilbygget stue på hoveddel.

Parkering

På egen gårdsplass.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltaksgrense på 100 Bq/m³. Begrepet tiltaksgrense defineres som den grensen hvor Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes. Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen. I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

Kommunale avgifter

Kr 30 612

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 10898,00

Avløp: kr 19042,00

Branntilsyn, feiing: kr 672,00

Eiendomsskatt: kr 4142,00

Totalt: kr 34 754,00

Eiendomsskatt

Kr 4 142

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 301 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:

24.12.1953 - Dokumentnr: 2983 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1824 Gnr:103 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "omarbeiding av butikk til bolig" i Finnbrautvegen 7, datert 08.02.1984.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "oppføring av tilbygg til bestående boligbygg" i Finnbrautvegen 7, datert 19.05.1981.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "fasadeendringer", datert 31.08.1955.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Ikke oppgitt

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommunedelplan for Mosjøen (plan-ID 1824D1017), med ikrafttredelsesdato 21.06.2017. Arealbruken for eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Det eksisterer ingen planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

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 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

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 850 (Omkostninger totalt)

139 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 039 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 042 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Merete Solvang
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig
merete.solvang@aktiv.no
Tlf: 900 14 327

Ansvarlig megler bistås av

Merete Solvang
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig
merete.solvang@aktiv.no
Tlf: 900 14 327

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.09.2025



Fasade



Kjøkken i hovedleilighet



Stue i hovedleilighet



Stue i 1. etasje - husdel



Soverom 1. etasje - husdel



Bad i 2. etg. tilhørende husdel



Soverom 2. etasje - husdel



Soverom 2 etasje - husdel



Soverom i 2. etg.



Gang - husdel inngang til leilighet i 1. etasje og husdel samt trappoppgang til hybler/soverom og bad



Bad i leilighet 1. etasje



Kjøkken 1. etasje leilighet



Soverom leilighet 1. etasje



Stue leilighet 1. etasje



Soverom 2 i leilighet 1. etasje



Stue i kjellerleilighet



Soverom i kjellerleilighet



Kjøkken i kjellerleilighet

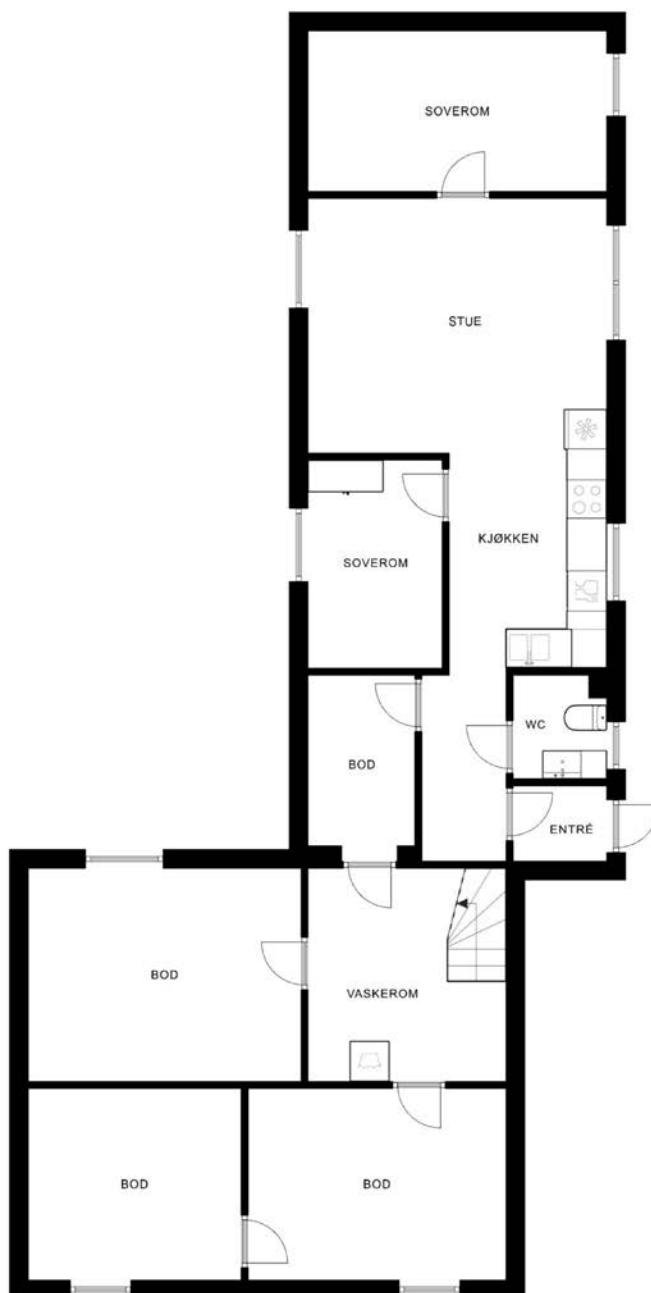


Soverom i kjellerleilighet



Bad i kjellerleilighet

Plantegning

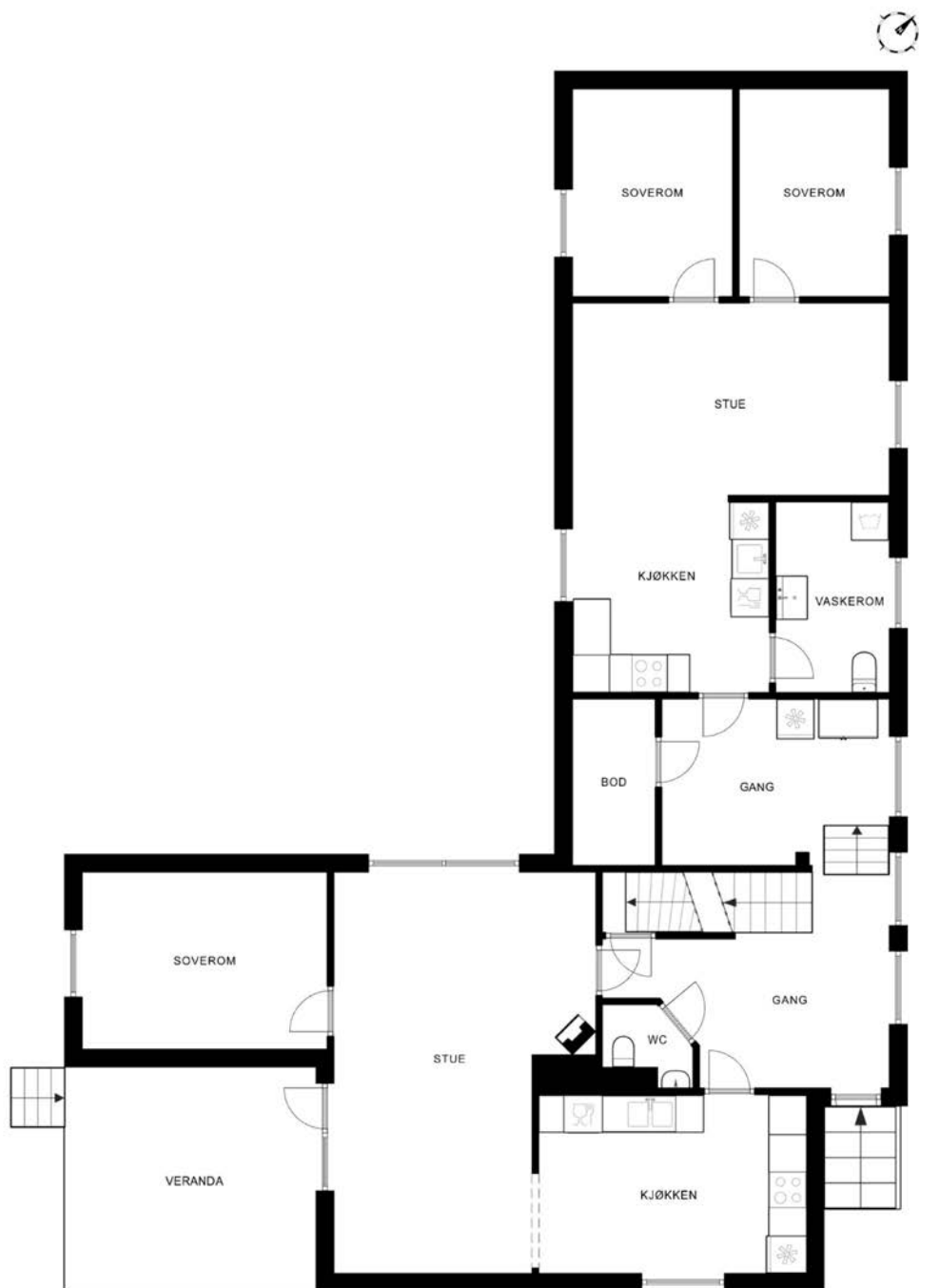


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

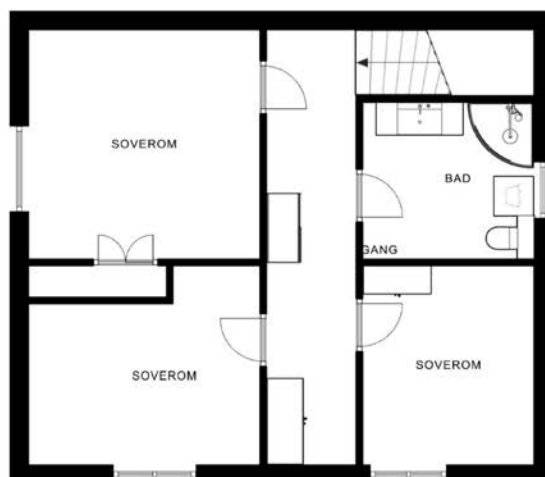


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Finnbrautvegen 7, 8660 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 gnr. 103, bnr. 301

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 30.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 22412-1057

Referansenummer: FQ8290

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord

Vår ref:



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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

Norsk takst

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



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

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

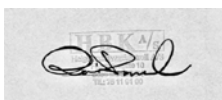
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i 2. etg.

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

Renner og nedløp av metall og stige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etterisolert med ny kledning i 2018/2019. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Adkomst via kvistluke på soverom.

Loftskillet er isolert med 20 cm. glava fra 2018 og ca 10 cm glassull fra byggeår.

Det bemerkes at konstruksjonen er besiktiget fra loftsluke. Deler av konstruksjonen er gjenbygget og dermed ikke inspisert. Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør til leilighet i underetasjen.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 15 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Fundamenteringen er ikke synlig.

Trapp til terrassen er ei tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater er fra forskjellige tidsepoker, store deler av boligen er oppusset i 2018/2019.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med ukjent isolering.

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

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

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³. Begrepet tiltaksgrense defineres som den grensen hvor Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Sotluke er plassert i kjeller.

Deler av pipevanger er kun kontrollert fra kvistluken på kaldloft grunnnet manglende tilkomst.

Gulvet har parkett, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel, tresnitt og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i på bod mot sørvest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26%. Fuktmåling i treverket gulvet på boden er målt til 20%

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp til kjelleren.

Formpressede dører fra forskjellige tidsepoker for hoved og loftsetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Bad 2.

Bad/vaskerom

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Manglende tilluft

Bad 3.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett og vegghengt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, rør i rør og plast fra forskjellige tidsepoker.
Stoppekrane er fra 2025. Montert av Comfort Mosjøen AS.
Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.
Deler av innvendige soil/jernrør i kjeller er byttet i 2025 av Comfort Mosjøen.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer samt veggventiler..
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre i hovedetasjen og i gangen i underetasjen.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.
Eiendommen ligger i et relativt flatt område.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Utført av Magne Oppland AS/Rørleggermester Bjørn Olsrud AS. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ukjent byggegrunn.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.
Eiendommen ligger i et relativt flatt område.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Utført av Magne Oppland AS/Rørleggermester Bjørn Olsrud AS. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	280 m ²
Totalpris	4 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

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 plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:

Plantegning kjeller:

Bod trapp og gang mot nord stemmer ikke med godkjente plantegninger, det er etablert soverom.
Fasadetegninger stemmer ikke med dagens situasjon, vinduer/dører stemmer ikke overens med plantegning datert 31.08.83
Altan eksisterer ikke utvendig.

Plantegning Hovedetasje: det er etablert soverom for stuede mot sørvest.
Soverom, kjøkken, stue og bad/vaskerom er etablert for del mot nordvest.

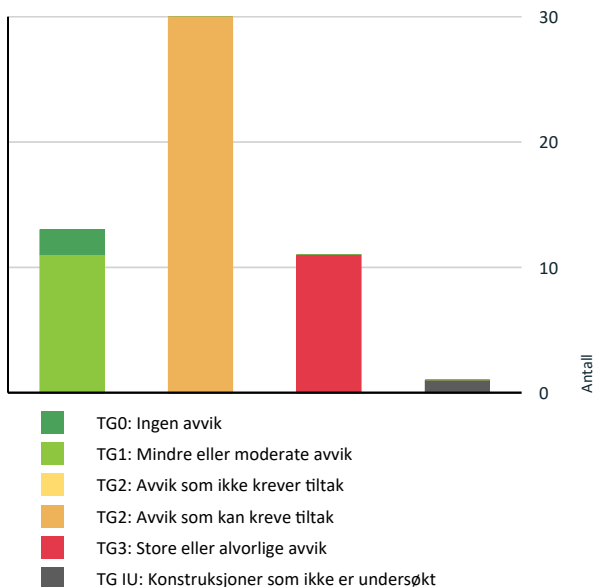
Loftsetasje:

Soverom mot nord eksistere ikke, det er etablert bad/vaskerom stemmer som ikke stemmer med plassering fra plantegning.

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

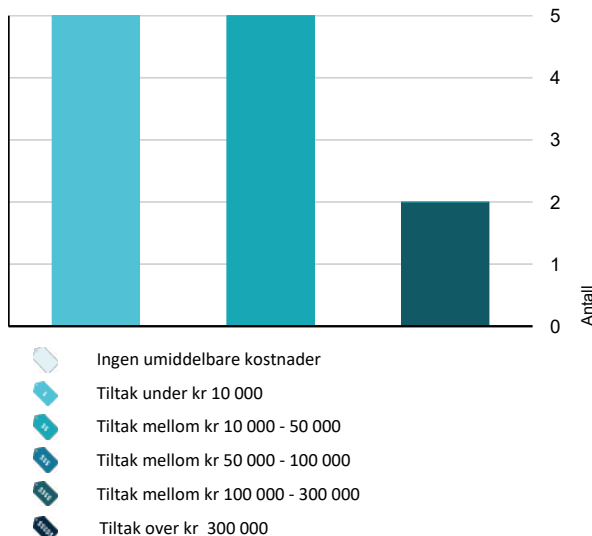
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper - Fra hovedetasjen til loftsetasjen. [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer - Kjellervinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - Hovedytterdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - Betongtrapp [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

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

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Ny utvendig platt.
2022	Ombygging	Nytt toalettrom i hovedetasjen.
2021	Modernisering	Nytt bad, loftsetasjen.
2019	Modernisering	Takbytte utvendig.
2019	Modernisering	Etterisolering, ny kledning utvendig samt vinduer.
2019	Modernisering	Leilighet i 1. etg renoveret, nytt gulv, vegger, himling, kjøkken, bad soverom mm.
2019	Modernisering	Oppusset leilighet i kjeller.
2019	Ombygging	Lysgrav, kjeller.
2013	Modernisering	Byttet 4 stk vinduer på hoveddel.
2010	Modernisering	MAlt vegger og himling i kjøkken og stue i hoveddel.
1984	Ombygging	Ombygging av forretningsdel i til hybelleilighet i 1. Etg.
1983	Ombygging	Ombygget butikk i underetasjen av forretningsdel til leilighet.
1981	Tilbygg	Tilbygget stue på hoveddel.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i 2. etg.

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktecking.
- Det mangler tettelst mellom mønekan og takplater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Tettelist mellom mønekam på plater bør etableres for å kunne forhindre inntrenging av snø/regn.



Tak mot vest.



Det er påvist bulker i enkelte møneplater på taktekking.



Manglende tetting under mønekam.

! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall og stige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

BF 1965 Kap. 45 - Tak, takrenner og nedfallsrør: Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skader skal taket ha snøfanger e.l.

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

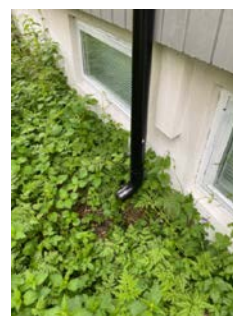
Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfanger for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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



Nedløpsrør

! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etterisolert med ny kledning i 2018/2019. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at musebånd ikke tetter tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Musebånd bør utbedres.

Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten.



Stående kledning fra 2018/2019.



Tetting av musebånd bør utbedres.



Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Adkomst via kvistluke på soverom.

Loftskillet er isolert med 20 cm. glava fra 2018 og ca 10 cm glassull fra byggeår.

Det bemerkes at konstruksjonen er besiktiget fra loftsluke. Deler av konstruksjonen er gjenbygget og dermed ikke inspisert.
Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Tretro er stedvis misfarget, det er ikke registrert dampsperre/plast i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke om det er etablert dampsperre/plast i etasjeskillet.



Misfarging av tretro, Det ble fuktmålt mot tretro uten forhøyde verdier.

Tilstandsrapport



Konstruksjonen er forsterket med hanebjelker i 2018.



Det er ikke registrert dampsperre i taket mot kaldloft.

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Vindu.

TO 2 Vinduer - Kjellervinduer

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

Vurdering av avvik:

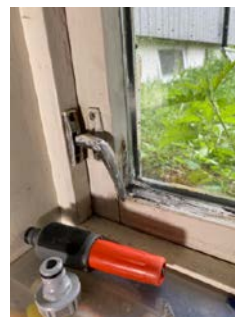
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terrenget til underkant vindu, vinduer skal plasseres minimum 15 cm. over terreng.



Kondens på innside av glass.

Tilstandsrapport



Vinduer fra byggeår mangler beslag i nedkant.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør til leilighet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

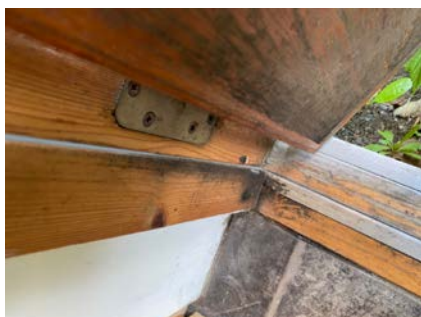
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Det er påvist svertesopp på døren/karm.
Beslag mangler under døren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Døren bør rengjøres, overflatebehandling må påberegnes. Pakninger bør etableres hvor det mangler.
Beslag under døren må etableres.



Svertesopp.



Dør til leilighet i underetasjen

TG 2 Dører - Hovedytterdør

Bygningen har teak hovedytterdør.

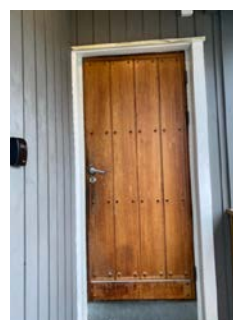
Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

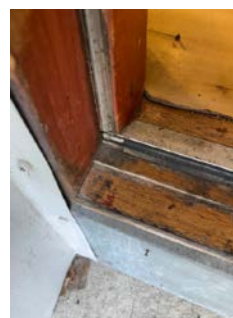
Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Pakningslist bør monteres hvor det mangler.



Hovedytterdør.



Pakninger mangler stedvis.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 15 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Fundamenteringen er ikke synlig.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Nivåforskjeller over 0,5 meter med hardt underlag skal iht. TEK 17 § 8-3 sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Terrasse med utgang fra stue.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp til terrassen er ei tretrapp.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper for å kunne forhindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter på begge sider av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til terrasse.

! TG 2 Utvendige trapper - Betongtrapp

Betongtrapp til hovedinngang fra byggeår, rekkverk er fra ca 2018.

Vurdering av avvik:

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

Åpninger i rekkverk er målt til ca. 20 cm.

-Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Det er registrert sprekker i betongen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Sprekker i betong bør utbedres.



Åpninger.



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



Høyde rekkverk ca. 90 cm.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Veggventiler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggventiler mangler stedvis stormkappe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stormkapper bør etableres.



Stormkapper bør monteres over ventiler.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater er fra forskjellige tidsepoker, store deler av boligen er oppusset i 2018/2019.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Det er stedvis registrert glipper i skjøter på parkett/laminat og vinylgulv samt skader i overflate vinylbelegg/parkett.

Veggpanel har stedvis glipper i skjøter, det er registrert bom i fliser under vedovn i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand. Enkelte oppgraderinger bør påberegnes.

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kunne sprekke pga. manglende understøttelse (flislim).



Skjøte parkett.



Veggpanel.



Glippe i skjøte laminatgulv.



Overflater har stedvis slitasjegrad utover det en kan forvente.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag med ukjent isolering.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige skjevheter i gulv.

Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand. Oppretting av gulv anses ikke av taksmannen som påkrevd, men ved oppussing bør likevel dette vurderes.

Det er registrert knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk/svikt i gulvet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter 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 gjelder ytterligere undersøkelser iht knirk i gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er registrert synlige skjevheter i etasjeskillere

TG 2 Radon

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

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³. Begrepet tiltaksgrense defineres som den grensen hvor Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes.

Vurdering av avvik:

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

Det er krav om radonmåling på utleieleiligheter. Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Sotluke er plassert i kjeller.

Det er fyringsforbud, pipen har ikke vært i bruk fra 2018 ifg eier.

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

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

Deler av pipevanger er kun kontrollert fra kvistluken på kaldloft grunnet manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Sotluke har mye rust, det er påvist rennemerker etter sotvann under luken.

Innkledt 3 sider mot pipevanger på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipa må pusses/behandles.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Sprekker og riss i pipe bør utbedres.

Sotluke må påberegnes byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Gulvet har parkett, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel, tresnitt og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i på bod mot sørvest.. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26%.

Fuktmåling i treverket gulvet på boden er målt til 20%

Vurdering av avvik:

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

Fuktmåling innvendig i veggen viste ca. 26 vektprosent i treverket. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Det er registrert dampsperre/plast på veggen.

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

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater. Drenering etc. er ukjent og ut fra alder er det påregnelig med kapilærøppsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom. Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning. Det bemerkes at innredde rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ved rehabilitering av grunnmuren anbefales det å montere grunnmursplast under bakkenivå. Utforede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes. Det må også utføres tiltak mot kapilærøppsug i den støpte sålen.

Det bør etableres flere ventiler for kjellerdel som mangler dette.

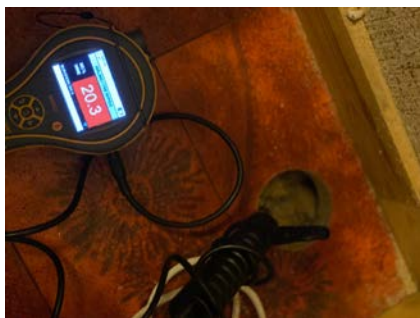
TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger mot bunnsvillen mot ytterveggen



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger mot treverket i oppoforet gulv.



På utlektede kjellervegger er det montert plast på vegger. Dette var en vanlig byggemåte på datidens byggeår. I dag skal det ikke monteres plast på utlektede kjellervegger. Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering.

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør gjøres tiltak for å kunne inspisere kryperommet og sørge for god ventilering av kryperommet.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er registrert løse trinn i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å endre stigningsvinkel på trappen til mellom 33 og 36 grader for å forhindre fallulykker. Inntrinn bør økes.

Takhøyde i nedgang bør økes til min 2.1 m.

Håndløper/rekkverk bør monteres for å kunne forhindre fallulykker. Innfestning av trinn må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp mellom kjeller og hovedetasjen

Innvendige trapper - Fra hovedetasjen til loftsetasjen.

Boligen har lakkert tretrapp til loftsetasjen samt trapp med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappetrinn har stedvis høy slitasje.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til loftsetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører fra forskjellige tidsepoker for hoved og loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



Skade i karm



Svellinger i topp dør.



Dør mellom kjøkken/Wc-rom.

TG 2 Innvendige dører - kjeller

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Enkelte dører i kjelleren må påberegnes utbyttes.



Dør mellom bad og gang, kjellerleilighet.



Enkelte dører må påberegnes utbyttes.

TG 2 Andre innvendige forhold

Bod hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende dampspere i tak og vegger.
Rommet er ikke plateslått, åpen isolasjon

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dampsperre/plast bør etableres for å forhindre event kondensering.



Bod.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Bad/vaskerom fra 2021.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våtsonen.

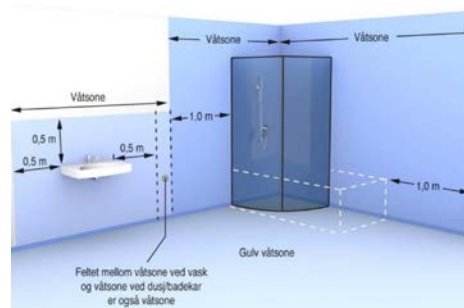
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak er nødvendig. Ved endring av bruken av badet må vinduet fuktbeskyttes.



Vindu er plassert i våtsonen.



Beskrivelse av våtsoner.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

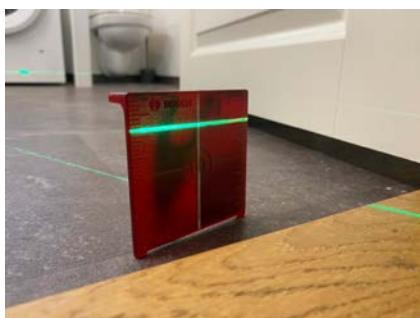
Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

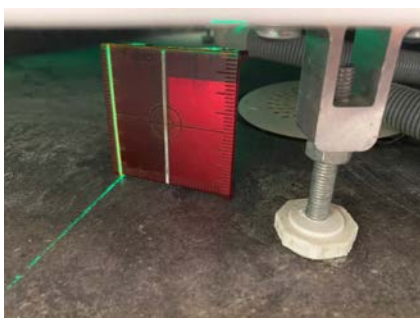
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

Tilstandsrapport



Måling av fall fra underkant terskel dør.



Måling av fall mot sluket.

LOFTSETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Plastsluk.

LOFTSETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranen bak innebygd sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

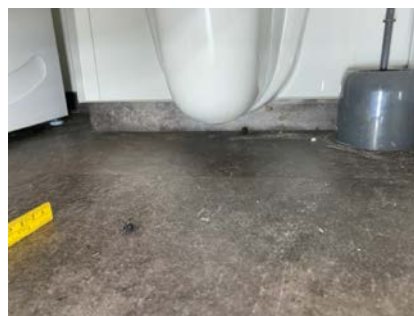
Lekkasjesikring for innebygget sistene må etableres for å lukke avviket.



Innredning.



Kontroll av rørgjennomføringer. Tetting med silicon rundt rørgjennomføringer.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Avtrekksvifte.

LOFTSETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom våtsonen/trappenedgang. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunns villen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunns villen ved fuktmålingen.

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Bad/vaskerom

HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

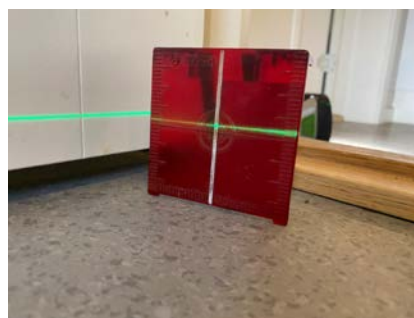
HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Måling av fall fra underkant dørterskel.



Måling av fall til sluk.

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sluket bør rengjøres.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Innredning fra 2019.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Manglende tilluft

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er påvist fuktsvellinger i overkant dør i forbindelse med dårlig ventilering av badet.

Konsekvens/tiltak

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



Avtrekksventil i vegg.



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

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset ventilering av badet.

Våtromsplater har skader i overflate i våtsonen, det er registrert

svertesopp i fuger.

Vindu er plassert i våtsonen.

Rørgjennomføringer i vegg mangler tetting.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ventileringen må utbedres.

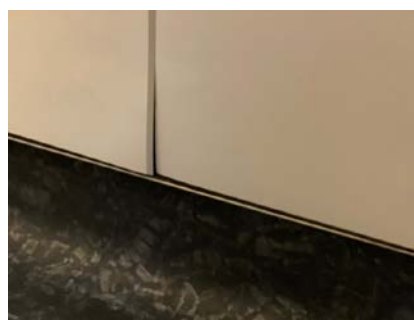
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innredning.



Svertesopp i fuger.



Manglende fuging/fuktskade i nedkant veggplate i dusjsjonen.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Kjøkken.



Kjøkken.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Filter mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Filter bør monteres.



Funksjonstest av ventilator. Filter mangler.

HOVEDETASJE > KJØKKEN 2

! TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Veggfliser har skader, det er påvist fuktskjolder/skader i skap under utslagsvasken.

Skapdører må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
Noe oppgraderinger av kjøkkenet bør påberegnes.



Kjøkken.



Kjøkken.



Fuktskader i skrog under utslagsvask.

Tilstandsrapport



Skapdører må justere/festes.

HOVEDETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



kontroll av røropplegget

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Kjøkken, leilighet underetasje.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggengt toalett og veggengt vask.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Drensåpning mangler fra vegghengt toalett



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, rør i rør og plast fra forskjellige tidsepoker.
Stoppekrane er fra 2025. Montert av Comfort Mosjøen AS.

Vurdering av avvik:

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

Deler av vannledninger har over halvparten av forventet brukstid passert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekrane plassert i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.
Deler av innvendige soil/jernrør i kjeller er byttet i 2025 av Comfort Mosjøen.

Vurdering av avvik:

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

Halvparten av brukstid for deler av avløpsrør i støpejern er oppbrukt.

Det er etablert dugoventil på kaldloftet.

Durgoventil skal monteres frostfritt og må ikke monteres i varig oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Kloakklufting bør føres opp over tak i egen kanal.



Durgoventil er montert på kaldloft

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer samt veggventiler..

Vurdering av avvik:

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

Soverom i kjellerleilighet mangler ventilering.

Ventilering av råkjeller bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilering for råkjeller bør utbedres.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



VVS bereder

! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av merket OSO

Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



VVS bereder.



El-tilkobling.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre i hovedetasjen og i gangen i underetasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954 Deler av anlegget er byttet i ca. 2018 av elektrikerfirmaet

Tilstandsrapport

Elektrikern Mosjøen AS.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektrikern Mosjøen AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet alder på deler av ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

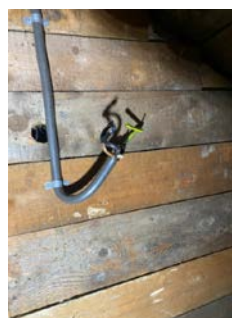
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gangen i kjeller.



Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gangen for hovedetasjen.



Løse ledning

 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

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

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

Brannvarsler er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres drenering rundt bygningen.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør det monteres grunnmursplast mot grunnmur under terreng. Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.

1 TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er påvist åpninger i rekkverket på ca. 22 cm.
Åpninger i rekkverk bør ikke være over 10 cm.

Det er registrert skjevheter i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger mellom rekkverk og mur er over 10 cm, noe som er uheldig med tanke på sikkerhet ved barns bruk. Sikring/ending mellom rekkverk og mur anbefales etablert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpninger under rekkverk.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

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

Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres fall på terrenget fra sørvest side av bygningen.

! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Utført av Magne Oppland AS/Rørleggermester Bjørn Olsrud AS. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
280 m²/280 m²

Enebolig: 3 Bad, 4 Gang, 8 Soverom, 5 Bod, 2 Kjøkken, Toalettrom, 2 Stuer, Trapperom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 750 000

Konklusjon markedsverdi

4 750 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Finnbrautvegen 20 ,8660 MOSJØEN 148 m ² 1964 3 sov	30-05-2019	3 650 000	3 400 000		3 400 000	22 973
2 Heming Unges veg 28 ,8661 MOSJØEN 278 m ² 1966 6 sov	02-06-2024	5 900 000	5 725 000		5 725 000	20 594
3 Finnbrautvegen 8 ,8660 MOSJØEN 196 m ² 1953 0 sov	23-10-2022	3 800 000	3 500 000		3 500 000	17 857
4 Dr.Frostads gate 53 ,8661 MOSJØEN 253 m ² 1981 4 sov	18-09-2023	4 690 000	4 500 000		4 500 000	17 787
5 Myrvegen 11 ,8661 MOSJØEN 234 m ² 1969 3 sov	16-10-2024	3 900 000	3 850 000		3 850 000	16 453
6 Skul-Svends veg 1 ,8661 MOSJØEN 310 m ² 1983 3 sov	27-03-2025	5 200 000	4 800 000		4 800 000	15 484

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, stipulert:	Kr.	25 000
Vann, abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	10 898
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	19 042
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	4 142
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	30 000
Renovasjon	Kr.	22 525
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	112 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 750 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

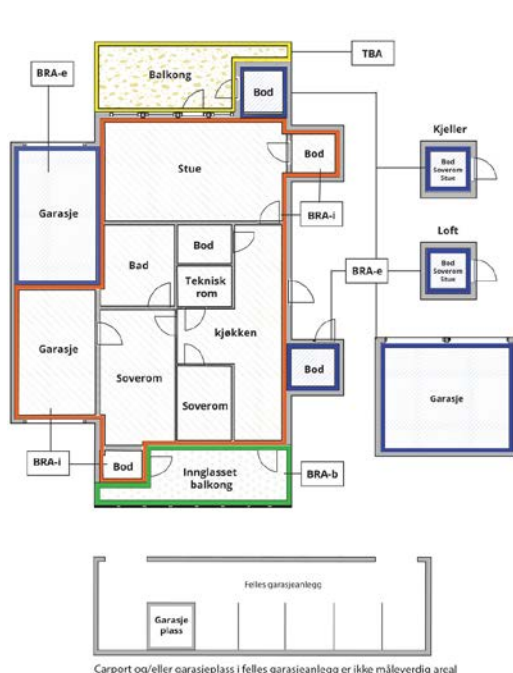
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	50			50	
Hovedetasje	127			127	15
Underetasje	103			103	
SUM	280				15
SUM BRA	280				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Hovedetasje	Gang, Bod, Bad, Kjøkken, Kjøkken 2, Toalettrom, Stue, Stue 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom		
Underetasje	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang 2, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:

Plantegning kjeller:

Bod trapp og gang mot nord stemmer ikke med godkjente plantegninger, det er etablert soverom.

Fasadetegninger stemmer ikke med dagens situasjon, vinduer/dører stemmer ikke overens med plantegning datert 31.08.83

Altan eksisterer ikke utvendig.

Plantegning Hovedetasje: det er etablert soverom for stuede mot sørvest.

Soverom, kjøkken, stue og bad/vaskerom er etablert for del mot nordvest.

Loftsetasje:

Soverom mot nord eksistere ikke, det er etablert bad/vaskerom stemmer som ikke stemmer med plassering fra plantegning.

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	184	96

Kommentar

Enebolig

Boder i kjeller er medregnet som S-rom.
Bod i hovedetasje er medregnet som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	301		0	915.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Finnbrautvegen 7

Hjemmelshaver

Entreprenørteam Eiendom AS

Kommentar

Tomtearealet inneholder ca. 191 m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taksmannen på kart og det kan være avvik. Netto tomteareal er 724,7 m²

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flermannsbolig beliggende i et rolig, barnevennlig og solrikt område på Olderskog ca. 2,5 km sørøst for sentrum av Mosjøen. I nærområdet er det barenfamilier, barnehage, barneskole, lysløype, turområder mm. Avstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole og butikk ca. 600 m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Avkjørsel fra Finnbrautvegen og melliomgata (stia)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt opparbeidet med gruset innkjørsel og støpte betongheller, plen beplantet med prydbusker og div.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 035 700	2024	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 4142,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				25 000
Kommentar Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt			Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev			Gjennomgått		Nei
Kommunedelplan			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Byggeanmeldelse			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FQ8290>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS
C.M. Havigs gate 5 B

8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Finnbrautvegen 7, 8660 MOSJØEN.

Navn nettkunde: ENTREPRENØRTEAM EIENDOM AS
Målernummer: 6970631408607441
Anlegget ble sist kontrollert: 23.06.2016
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Nabolagsprofil

Finnbrautvegen 7 - Nabolaget Olderskogen - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Foraveien I Linje 262	3 min 0.2 km
Mosjøen stasjon Linje F7	8 min 4.1 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	9 min

Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	4 min 2.2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	12 min 1.1 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	5 min 2.4 km

Ladepunkt for el-bil

LAD OPP - Mosjøen Camping - AC	17 min
--------------------------------	--------

«Olderskog er en levende bydel med idrettsanlegg, nærbutikk, skole, barnehager og kiosk. Det er gangavstand til både naturen og sentrum. Her er det trygt og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

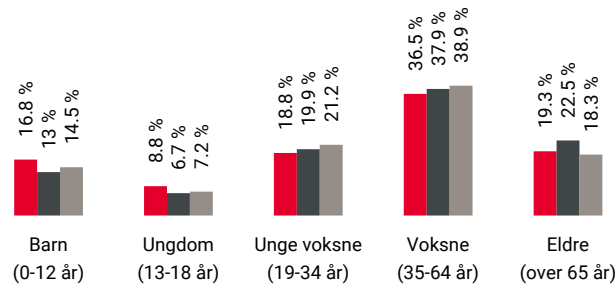
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olderskogen	1 810	807
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagertun barnehage (0-5 år) 51 barn	6 min 0.5 km
Olderskog barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min 0.8 km
Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Olderskog Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Nyrud PostNord	17 min 1.5 km



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Olderskog skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Olderskog femmerbane	7 min	🚶
Ballspill, fotball	0.6 km	
🚴 Feel24 Mosjøen	19 min	🚶
🚴 Vefsn skole og treningssenter	22 min	🚶

Boligmasse



■ 87% enebolig
■ 13% annet

«Stille og fint, nært skole, butikk og turområde. Passer fint for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sjøsidan Senter

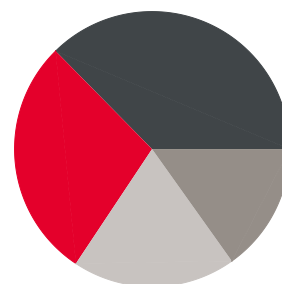
6 min 🚗



Apotek 1 Mosjøen

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



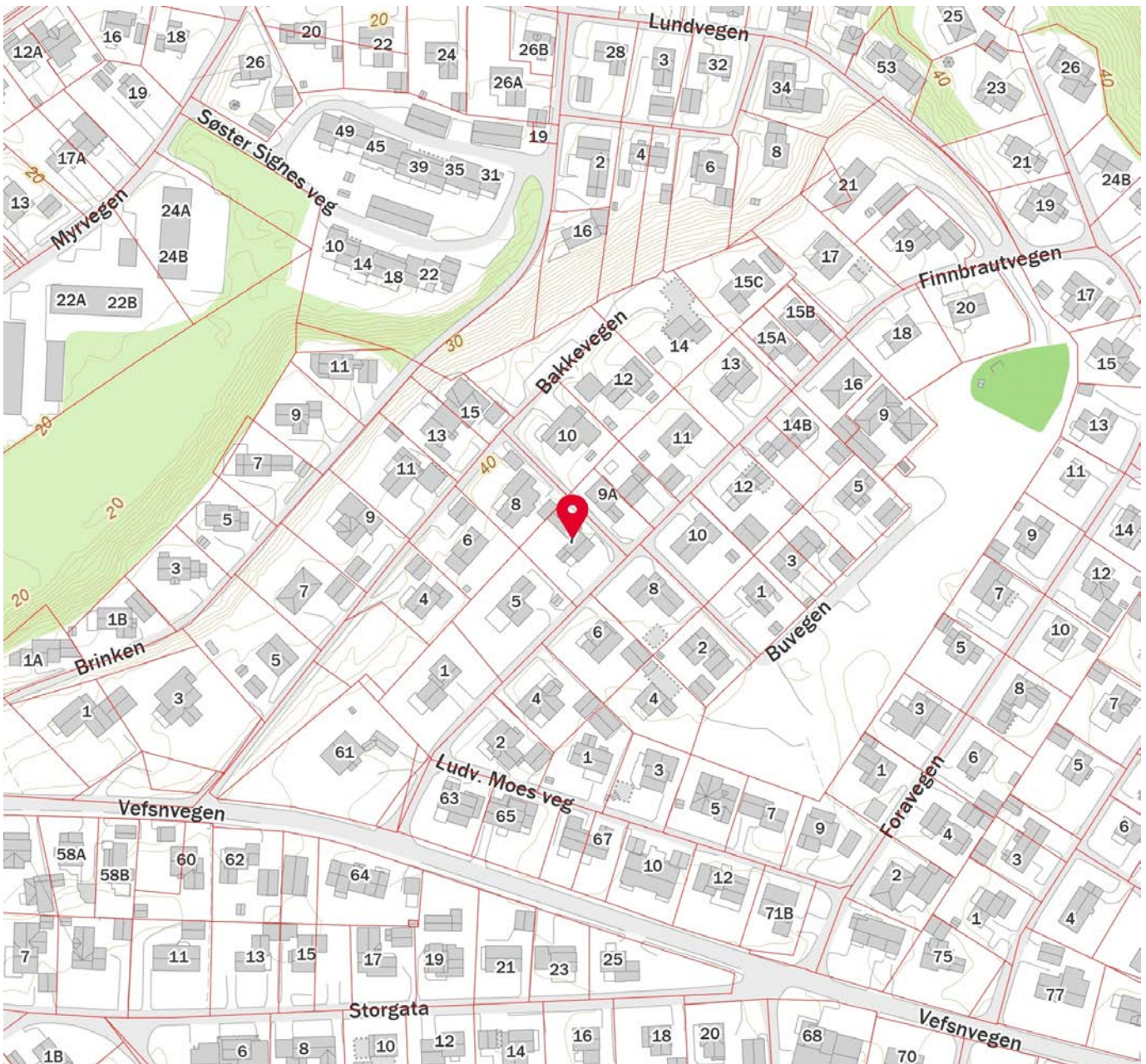
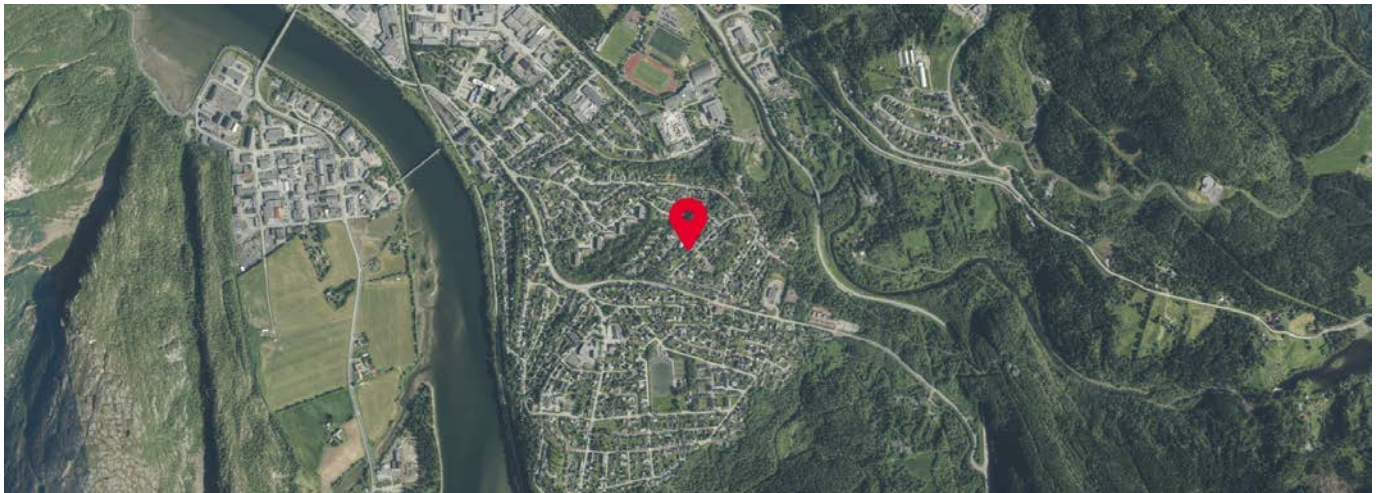
0%

47%

■ Olderskogen
■ Mosjøen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
103	301				
Adresse Finnbrautvegen 7			Byggeår	1954	
			Når kjøpte du boligen		2018
Postnr.	8660 Mosjøen		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver Entreprenørteam Eiendom AS

SELGER 1

Etternavn	Solem	Fornavn	Tommy
Ny adresse		E-post	tommy@entreprenorteam.no
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	95933211

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Entreprenør Team AS

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn/beskriv:

Mosjøen maler service AS

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

det er byttet vann og avløp ut til gata. utført av Bjørn Olsrud AS

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Entreprenør Team AS utført i 2018-2019.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: sotluke må byttes, pipe på loft innkledd på 3 sider. vedfyring ikke brukt siden 2018.

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

utvendig renovering i 2018/19. etterisolering 5cm og ny kledning og byttet noen vinduer.

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Elektrikern Mosjøen.

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Tilstandsrapport. 2025.

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Fyringsforbud i vedovn.

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Mosjøen 0109,2025.

bcb771ea-d6a1-4c50-
a853-ed7409a7e819

Digitalt signert av bcb771ea-
d6a1-4c50-a853-ed7409a7e819
Dato: 2025.09.01 16:05:42 +02'00'



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Finnbrautvegen 7
8660 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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