



aktiv.



Rådhusgata 17, 8657 MOSJØEN

**REDUSERT PRIS! Byflata -
Innholdsrik enebolig over 4 plan -
Garasje - Sentral beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-

Omkostn.: Kr 98 500,-

Total ink omk.: Kr 3 998 500,-

Selger: Susanne Angell
Synnøve Angell

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1946

BRA-i/BRA Total 379/420 kvm

Tomtstr.: 1219 m²

Soverom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 901

Oppdragsnr.: 1801240094

REDUSERT PRIS! Byflata - Innholdsrik enebolig over 4 plan - Garasje - Sentral beliggenhet

Vi i Aktiv Helgeland ønsker deg velkommen til Rådhusgata 17. Boligen er romslig og innholdsrik og går over 4 plan, her er det et godt utgangspunkt med bra potensial for å få boligen slik du ønsker det. Tilhørende garasje er tilkoblet nabogarasje mot vest. Eiendommen har sentral beliggenhet i et veletablert boligområde ca. 500 m øst for sentrum i Mosjøen.

Boligen inneholder blant annet:

- 2-3 stuer, spisestue og loftstue
- 4-5 soverom
- 2 bad, vaskerom og ett toalettrom
- Kontor og hobbyrom
- Godt med bodplass

Området rundt:

- Gåavstand til butikker, kjøpesenter og offentlige kontorer
- Barnehage, barne/ungdom og videregående skoler bare 1-2 km unna
- Nærhet til fine turstier og elvepromenaden

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Egenerklæringsskjema	104
Ferdigattest på utbedringsarbeid - 10.07.1978.....	107
Plantegning og fasadetegning	108
Tegning garasje	109
Matrikelbrev	110
Kartutsnitt	117
Planstatus	118
Plankart	119
Reguleringsbestemmelser	120
Energiattest	124
Nabolagsprofil.....	131
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 379 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 420 m²

TBA: 64 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 92 m² Gang , Vaskerom , Bod , Bod 2, Bod 3

1. etasje

BRA-i: 115 m² Entré , Hjemmekontor , Hobbyrom , Hobbyrom 2, Stue , Toalettrom , Soverom , Bod , Kjøkken , Entré 2

2. etasje

BRA-i: 114 m² Gang, Bad , Kjøkken , Spisestue , Stue , Soverom

3. etasje

BRA-i: 58 m² Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Loftstue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

50 m²

3. etasje

14 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ENEBOLIG

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

Kommentar:

Kjeller:

Skillevegg mellom rom mot vest eksisterer ikke.

Vegger i gangen er endret, det er etablert bod vest for trappenedgang, gang er utvidet mot sør.

Det er utgravet tilgang til deler av krypkjeller mot nord.

1. etg:

Det er etablert soverom mot vest.

2. etg:

Soverom mot nord eksisterer ikke.

Veranda er utvidet på begge sider av huset mot nord og sør.

Loftsetasje:

Det er etablert bad og soverom mot nord og sør.

Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. Påkostninger for søknad må påberegnes.

GARASJE

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

Kommentar: Garasjen har takhøyder fra 2,0 - 2,26m

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1219 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten er bebygget med bolig og garasje.

Tomteareal inneholder ca 230m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av takstmannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

(NB! Iflg. meglerpakke: Areal til gategrunn 406.94 m².)

Beliggenhet

Sentral og god beliggenhet på byflata, sørøst for Mosjøen sentrum.

Området er bebygget med eneboliger og butikker.

Nær avstand til ungdomsskole og idrettssenter, nærbutikk ca. 600 m. og ellers naturlige butikk service som er inkludert i en by

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 14 min å gå

Nyrud barnehage (0-5 år) 15 min å gå

Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 15 min å gå

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 2 min å gå

Olderskog skole (1-7 kl.) 4 min med bil

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 24 min å gå

Mosjøen videregående skole 6 min å gå

Mosjøen vgs. Kippermoen 20 min å gå

Sport

Mosjøen skole, Aktivitetshall, ballspill, basket 3 min å gå

Søråkeren nærmiljøanlegg, Ballspill 18 min å gå

Vefsn skole og treningssenter 6 min å gå

Helsehuset Treningssenter 7 min å gå

Skolekrets

Mosjøen

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Knut Edmund Kjønnås

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.10.2024 av Knut Kjønnås teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Underetasje: Gang , Vaskerom , Bod , Bod 2, Bod 3

1. etasje: Entré , Venterom , Toalettrom , Kontor , Soverom , Arbeidsrom med kjøkkenbenk , Hobbyrom , Stue/soverom

Hovedetasje (2.etg.): Gang , Bad , Kjøkken , Spisestue , Stue, TV-stue , Soverom

Loftsetasje: Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Loftstue, 3 kott for lagring

Standard

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

Utvendig takteking er med Decra takpanner med takstige til pipe.

Alder på taktekingen er fra 1989.

Taket er besikket fra drone.

Takrenner og nedløpsrør er av aluminium/stål.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Konstruksjon er inspisert fra inspeksjonsluke på bad i loftsetasjen.

Øvrig del av takkonstruksjon har ikke tilkomst for inspeksjon.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjonen anbefales.

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

Vinduer i underetasje er av koblet glass.

Bygningen har 2 stk teak ytterdør, 2 stk balkongdører og skyvedør med utgang fra stue.

Terrasse med utgang fra stue på ca.50m².

Terrassen er fundamentert på betongsøyler på mark.

Hovedinngangstrapp er av støpt betong med skiferstein.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og peisovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot øst. Kun deler av krypkjeller er besikket ved befaringen grunnet manglende tilkomst. Krypkjeller på ca 3,6m² med tilkomst via luke i gulvet inne på bod i 1. Etg. Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

Vaskerom

Vaskerom/tekniskrom med betong på vegger og gulv. Trepanel i himling. Det er montert utslagsvask og innredning fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Grunnet tilstand og alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600.

Bad hovedetasje:

Bad med flislagt gulv og gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i tak. Nedfelt flislagt badekar. Innredning med dobbel servant. Slukrist er limt fast, sluk er dermed ikke inspisert. Grunnet tilstand og alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600.

Bad loftsetasje :

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Malte plater i himling. Det er montert dusjsone og veggmontert servant. Gulvstående toalett. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Grunnet alder og tilstand på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

Kjøkken 1. etasje:

Enkelt kjøkken med innredning med glatte fronter.

Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin, komfyr, gasstopp, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom i 1. etg. med gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er lokalisert i kjeller.

Boligen har delvis naturlig ventilasjon, 2.Etg har kun ventil i vindu på soverom i etasjen.

Det er installert varmepumpe i 1.- og 2.Etg av typen luft til luft fra 2014 og 2013 av merket Mitsubishi. VVS bereder er plassert i kjelleren og er av typen OSO.

Varmtvannstanken er ikke funksjonstestet og ut fra alder og tilstand må den påberegnes byttes.

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år.

El-skap plassert i vaskerom/tekniskrom i kjeller.

Skrusikringerr og måler.

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukkingsapparat er over 10 år.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

Det er ikke påvist brannvarslere i kjeller ved befaring.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

Bygningen har betonggrunnmur og betongstein.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type.

Alder og type tank er ukjent.

Det er oljetank på eiendommen.

Takstmann besitter ikke opplysninger om tanken.

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

Forhold som har fått TG2- AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp fra 1 til 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk mot trappen i 2. etg. er målt til 64 cm.

Rekkverkshøyde er målt til 70 cm.

Håndløper mangler i nedre del av trappen.

Høyden på rekkverk er for lav. Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

Konsekvens/tiltak

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

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

Dagens krav: Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m. over gulv eller trinn.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m. være maksimum 0,10 m.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Stedvis manglende musesperre under kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Musebånd må monteres der det mangler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Konstruksjonen av tilbygget del er inspisert fra inspeksjonsluke på bad i loftsetasjen.

Øvrig del av takkonstruksjon har ikke tilkomst for inspeksjon.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufting ut over raft, kun lufting gjennom ventiler i gavlvegger i taket over hoveddel.

Det er ikke påvist dampsperre mot kaldloft.

Synlig undertak er av typen filmtex.

Undertaket er ikke egnet i en konstruksjon med isolerte overgurter (taksperrer) da undertaket ikke er pustende og man kan forvente kondens mot kald sone.

Det er ikke foretatt fuktmåling grunnet manglende tilkomst til kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen.

Rørgjennomføring bør tettes.

Det må påberegnes å montere dampsperre (plast) i loftskillet og etablere lufting ut over raft.

Utvendig > Dører - Ytterdør 2

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pakning rundt dør har liten eller ingen effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pakning rundt dør bør byttes.

Utvendig > Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pakning rundt dør har dårlig eller liten effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pakning bør byttes.

Utvendig > Dører - Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre i 1. og 3. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utvendig > Veranda 3 etg.

Veranda med utgang fra loft-stue på ca.14 m².

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.

Terrassen er fundamentert på søyler mot mark.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Terrassebord er knekt mellom bjelker.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

Skadet terrassebord bør byttes

Utvendig > Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er av støpt betong med skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under skiferstein.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Løs skiferstein bør limes og fuges

Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er påvist misfarging i taket på takoverbygg over veranda i 3. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det antas at misfarging er fra sot/røyk ved grilling i 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takstingeniør anbefaler å bruke grill med en avstand på 3 meter mot bygninger.

Himlingen bør vaskes/renoveres

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Underetasje:

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 4 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 7 mm.

Hovedetasje:

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 14 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 7 mm.

2 etg:

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 14 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 25 mm.

Loftsetasje:

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 10 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 18 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist knirk og svikt i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Innvendig > Kryp Kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Kryp kjeller på ca 3,6 m² med tilkomst via luke i gulvet inne på bod i 1.Etg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryp kjeller som er på byggetegninger har ingen tilkomst for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres.

Dette er en utsatt konstruksjon.

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører i loftsetasje har noe skader i overflater på finer.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap (følger ikke med i salget), oppvaskmaskin, komfyr, gasstopp, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Noe oppgraderinger av kjøkkenet bør påberegnes.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator har skjevheter ved uttrekk og noe tetting/rep med sillikon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilator trenger vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

2. etg har kun ventiler fra ventil i vindu på soverom.

Soverom i loftsetasjen mot nord mangler ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
 - Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Takstingenør anbefaler at det etableres luftespalte under dør til soverom.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 1. og 2.Etg. av typen luft til luft fra 2014 og 2013 av merket Mitsubishi.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.

Varmepumpe i 1.etg er ikke funksjonstestet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstall for når avløpsrør og vannledninger er byttet er usikkert.

Vurdering av avvik:

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

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

Vannledning til bolig er byttet, årstall er usikkert.

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Alder og type tank er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Oljetank

Alle nedgravede oljetanker tilknyttet oljefyringsanlegg som er omfattet av oljefyrforbudet, er nå i utgangspunktet å anse som "ute av bruk" fra 2020. Dette utløser kravene til sluttbehandling av tanken.

Tanken skal som hovedregel tømmes og graves opp. Alder for tank er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Etter forurensningsloven §7 har tankeier en plikt til å unngå forurensning og er ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra tanken. Dermed er det også eiers ansvar å enten fjerne eller sikre tanken.

Sikring av oljetanken innebærer at den blir tømt og rensset. Så må den fylles med f.eks. pukk, før frakobling og plombering. Merk deg at dette kun kan gjøres hvis kommunen din tillater gjenfylling. Alt av røropplegg til tanken skal også saneres.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Takstingenør besitter ingen opplysninger om tanken

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking

Utvendig taktekking er med decra takpanner med takstige til pipe.

Taket er besikttet fra drone.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er påvist råteskader i vindskier.

Taket er noe grodd på begge sider av boligen.

Mosevekst medfører økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Lokal utbedring må utføres.

Taket bør rengjøres.

Løse takplater må festes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av aluminium/stål

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er påvist rust i kilrenner og pipehatt.

Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Taket mangler snøfangere mot sør over balkongdør. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
Takrenne bør etableres.
Beslag med påvist rust bør byttes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer - kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Avstand mellom vindu og terreng bør økes.

Vinduer byttes ut, beslag under vinduer bør etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

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

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

Vinduer må på sikt påberegnes utby

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca.50 m².

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 89 cm.

Terrassen er fundamentert på betongsøyler på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Dekket er stedvis grodd.

Håndlist mangler maling og har stedvis råteskader.

Rekkverk og terrasse har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Terrassedekket bør rengjøres.

Skjevheter i konstruksjonen og bæring mot dragere fra søylepunkt bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendig trapp fra soverom.

Trapp inn til soverom mot vest er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er krav til at trapper skal ha rekkverk/ håndløpere på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Underetasje og 1. etasje har en del slitasje over forventet alder.

Bod i 1. etg. mangler veggplater.

Det er påvist noe sprekker/glipper i veggpanel i stuen i 2.Etg.

Det er noe manglende listverk i loftsetasjen, det er påvist glipper mellom gulv og gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater i underetasje og 1. etasje må utbedres og påberegnes oppusses.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peisovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist riss i ildfast stein.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

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

Ildfast stein bør byttes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av skadeomfang på murstenpipe.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av synlige skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted - 2

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Ildfast stein er ikke innsisert grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av ovn

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Hulltaking i oppforet tregulv er ikke foretatt da det er registrert synlig fukt.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på

eventuelle skader.

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat gjelder fjerning av treverk og utbedring av ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyden på rekkverk er for lav. Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

Trapper innfrir ikke krav om fri høyde på minimum 2,1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Takhøyde i nedgang bør økes til min. 2.1 m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3

Boligen har malt tretrapp fra 2. til 3. etg.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er ca.

Konsekvens/tiltak

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

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Malte plater i himling.

Det er montert dusjsone og veggmontert servant.

Gulvstående toalett.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Grunnet alder og tilstand på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3).
TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600.

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

Vurdering av avvik:

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

Veggfliser har løsnet, vegg har ujevnheter.

Plate over sluk i gulv er limt igjen med tek7 el.

Toalett fungerer ikke.

Rommet har naturlig avtrekk via ventil i tak.

Ingen tilluft er etablert.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Sluk må gjøres tilgjengelig.

Ventilering av rommet må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

Bad med flislagt gulv og gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i tak.

Nedfelt flislagt badekar og veggmontert toalett.

Innredning med dobbel servant.

Slukrist er limt fast, sluk er dermed ikke inspisert.

Grunnet alder og tilstand på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3).

TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600.

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

Vurdering av avvik:

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

Fliser er løsnet fra underlaget, taket har fuktskader.

Slukrist er limt fast. Badet har ingen ventilasjon.

Det er ingen synlig drenering fra sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon må etableres.

Åpning mellom vegg og gulv bak sisterne må etableres for å kunne avdekke eventuel lekkasje.

Tilgang til sluk må etableres. Det anbefales at dusjkabinett flyttes, eller at det etableres membran bak dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Vaskerom/tekniskrom med betong på vegger og gulv.

Trepanel i himling. Det er montert utslagsvask og innredning fra byggeår.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Grunnet tilstand og alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3).

TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600.

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

Vurdering av avvik:

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

Nede på vegger er det saltutslag som kommer av vanninntregning i mur.

Ved en oppgradering av rommet må det graves opp utvendig rundt grunnmur og legges ny drenering.

Soil (jernsluk) har mye rust og må påberegnes byttes.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Utvendig drenering/fuktsikring mot mur må etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger er åpne betongvegger med åpen rørføring av vannledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere undersøkelser av skadeomfang fra fukt bør gjøres.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etg. med gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- 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.

Rommet mangler avtrekk og tilluft.

Det er påvist skader etter tidligere fukt i taket.

Konsekvens/tiltak

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

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av tegn til fukt i taket. (det ble ved befaringen fuktmålt uten forhøyde verdier.)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

VVS bereder er plassert i kjelleren og er av typen OSO.

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstanken er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Varmtvannstank må påberegnes byttes.

Godkjent ei-tilkobling må etableres ved ny installasjon av tank.

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

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

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

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.
1970

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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 ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget. Det er opplyst om at deler av det elektriske anlegget er utført av ufaglært. Det er påvist ødelagt deksel på stikkontakter og ufagmessig utført arbeid.

Generell kommentar: Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden

NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske

forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold

eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har

verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan

være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke

vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller

rådgivning.

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

men brannslukkingsapparat er over 10 år.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

Det er ikke påvist brannvarslere i kjeller ved befaring.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
Brannslukkingsapparater skal sjekkes og godkjennes hvert 10. år. Brannslukkerapparat bør byttes.

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

4. Er det skader på røykvarslere? Ja
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

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.

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres drenering rundt bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur betongstein.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Deler av bærevegger i kjeller består av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er ingen tegn til utvendig fuktsikring som grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht sprekkdannelser i grunnmuren.

Kostnadsestimat gjelder tetting av overflater innvendig og utvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Det er behov for umiddelbare tiltak.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Av hvitevarer følger det med oppvaskmaskin, komfyr, gasstopp, platetopp og stekeovn.

Moderniseringer og påkostninger

2013 - Modernisering: Varmepumpe 2. etg.

2014 - Modernisering: Varmepumpe 1. etg

2022 - Nytt gulv på soverom mot vest i loftsetasje

2023 - Nytt gulv på soverom mot øst i loftsetasje

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold

Forsikringsselskap

Forsikring AS

Radonmåling

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

Diverse

Liste over hva som følger med salget:

3.Etg: Marmor bord, sofa, hvit kommode og seng.

2. Etg: Skinnsalong, grønn hestekoformet sofa, Spisestuemøbler inkl. 2 klaffer til spisebordet. Vegghengt vitrineskap.

1.Etg: Kontorpult, arbeidsbenk og seng.

Kjeller: Safen og tørketrommel.

Arbeidsbenk i Garasjen følger salget.

NB! Boligen blir solgt som den er, den vil ikke bli vasket mer før overtakelse av ny eier.

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

Energi

Oppvarming

Det er installert varmepumpe i 1. og 2. Etg av typen luft til luft fra 2014 og 2013 av merket Mitsubishi.

Lukket peis i stue 2.etg.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 12 268

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Årlige kostnader

Vann, Abonnement 0-300m³: Kr. 3 993

Avløp, Abonnement 0-300m³: Kr. 6 824

Brannsyn, Feiing Årlig avgift: Kr. 840

Septik/slamavskiller: Kr. 611

Eiendomsskatt: Kr. 8 510

Eiendomsskatt

Kr 8 510

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt for 2024 er kr 2 127 500,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 182 295

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 492 719

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Strøm

Renovasjon: 240l dunk: Kr. 6 314,- pr. år, fordelt på 6 terminer

Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert av takstmann: Kr. 23 000,-

Forsikring, stipulert av takstmann: Kr. 14 000,- pr år

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 901 i Vefsn kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest - utbedringsarbeider 10.07.1978

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert Boliger, forretning, næring, offentlig bebyggelse, kjøreveg, gangveg,

annen veggrunn, park, felles parkeringsplass, felles avkjørsel/gårdsplass, bolig/forretning/kontor (kombinert formål), bolig/allmenntillegelig formål (kombinert formål).

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

98 500 (Omkostninger totalt)

114 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 500 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 400 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 500

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.900,- oppgjørshonorar kr 5.500,- og visninger kr 1.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få

dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25.740,-. Utleffene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, takst og grunnbok. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

17.03.2025



Velkommen til Rådhusgata 17



Fasade



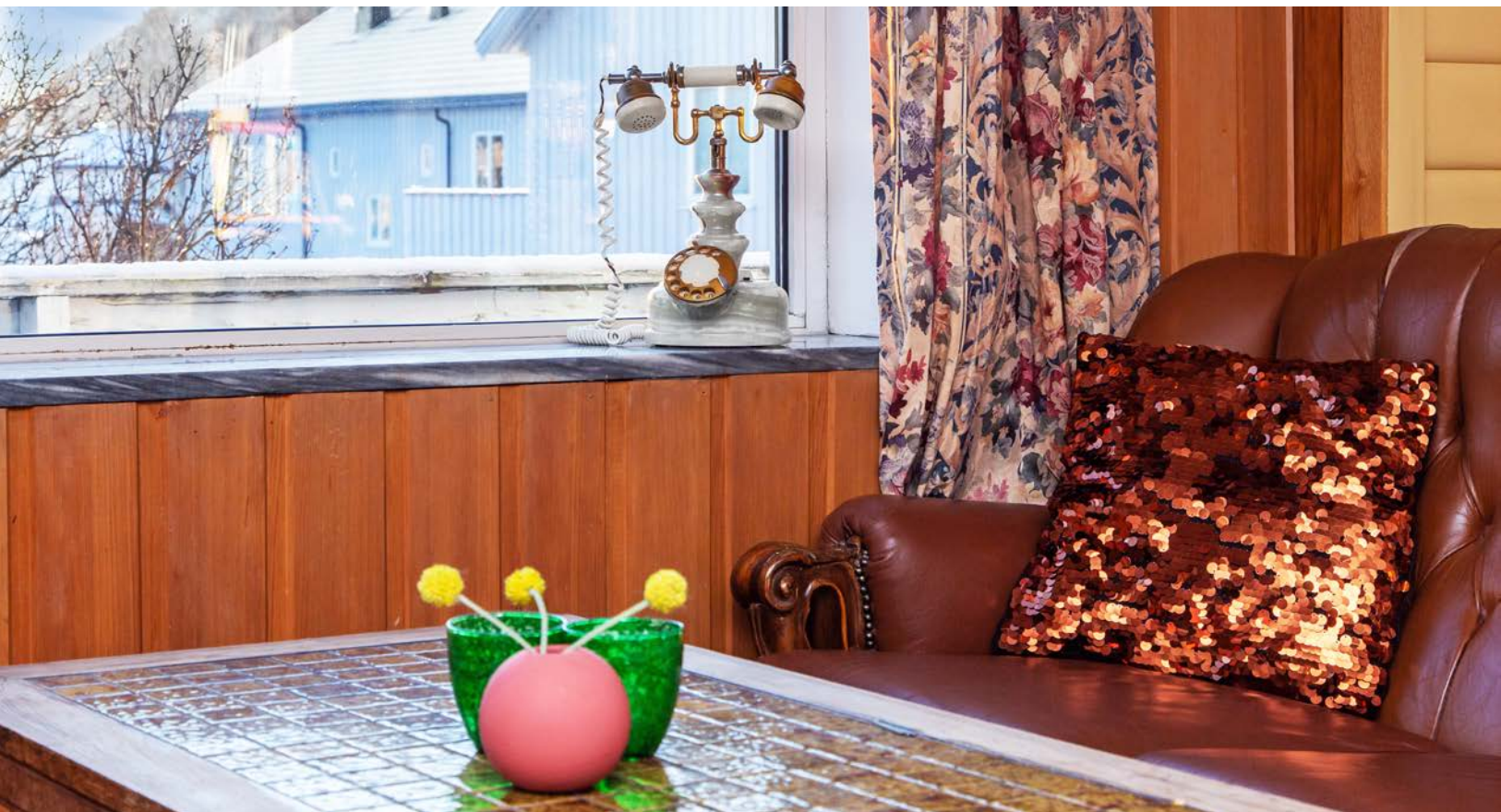
Lun og koselig stue med mange møbleringsmuligheter. Det er installert varmepumpe i 1. og 2. Etg. av typen luft til luft fra 2014 og 2013 av merket Mitsubishi.



Flere koselige sittingsoner i stua



Store vindusflater gir naturlig lys i rommet



Detalj fra stua



Peisovn foran spisestue



Spisestue



Spisestue foran kjøkkenet



Kjøkkenet



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, gasstopp, platetopp og stekeovn.



Fra stua er det utgang til terrasse



Detalj



Terrasse



Terrasse



Til høyre for stue er det inngang til soverom 1



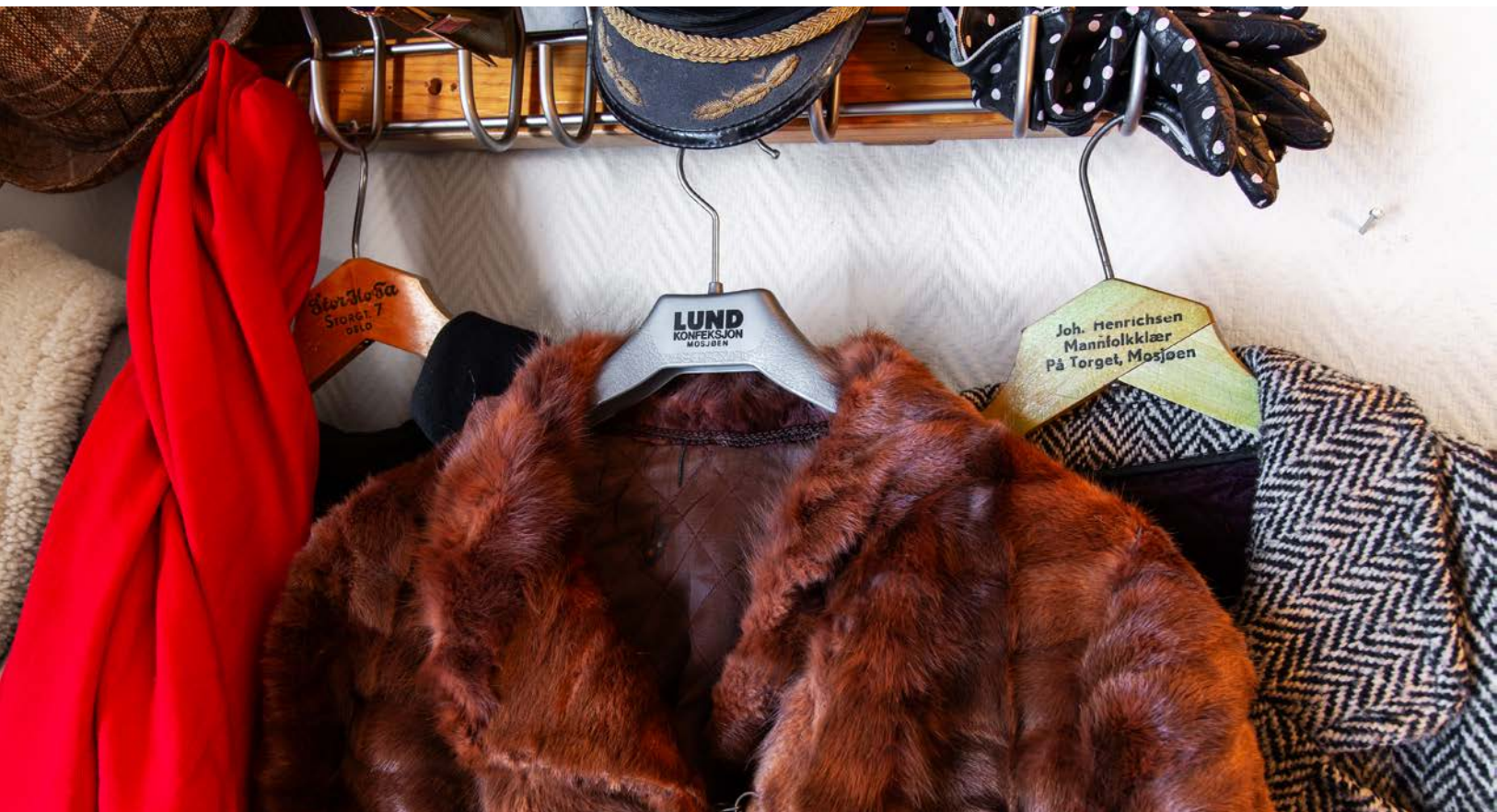
Soverom 1, plass for praktisk skyvedørgarderobe i rommet



Bad med flislagt gulv og gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i tak. Nedfelt flislagt badekar og veggmontert toalett. Innredning med dobbel servant.



Gang i 1. etg.



Detaljer



Stue/Soverom



Hobbyrom



Hobbyrom



Detaljer



Soverom 2, 1.etg



Kontor, 1.etg.



Detaljer



Stue



Detaljer



Entrè og toalettrom



Lofteg, gang, bad og soverom 3



Soverom 3, døra til venstre fører til et kott



Soverom 3, annen vinkel. Innebygget garderobe på hele veggen



Soverom 4



Innebygget sengeplasser i soverom 4



Loftstue med utgang til balkong



Utsikt mot Øyfjellet og bysentrum



Detaljer fra loftstue



Utsikt fra balkongen



Kjelleren har flere boder og vaskerom

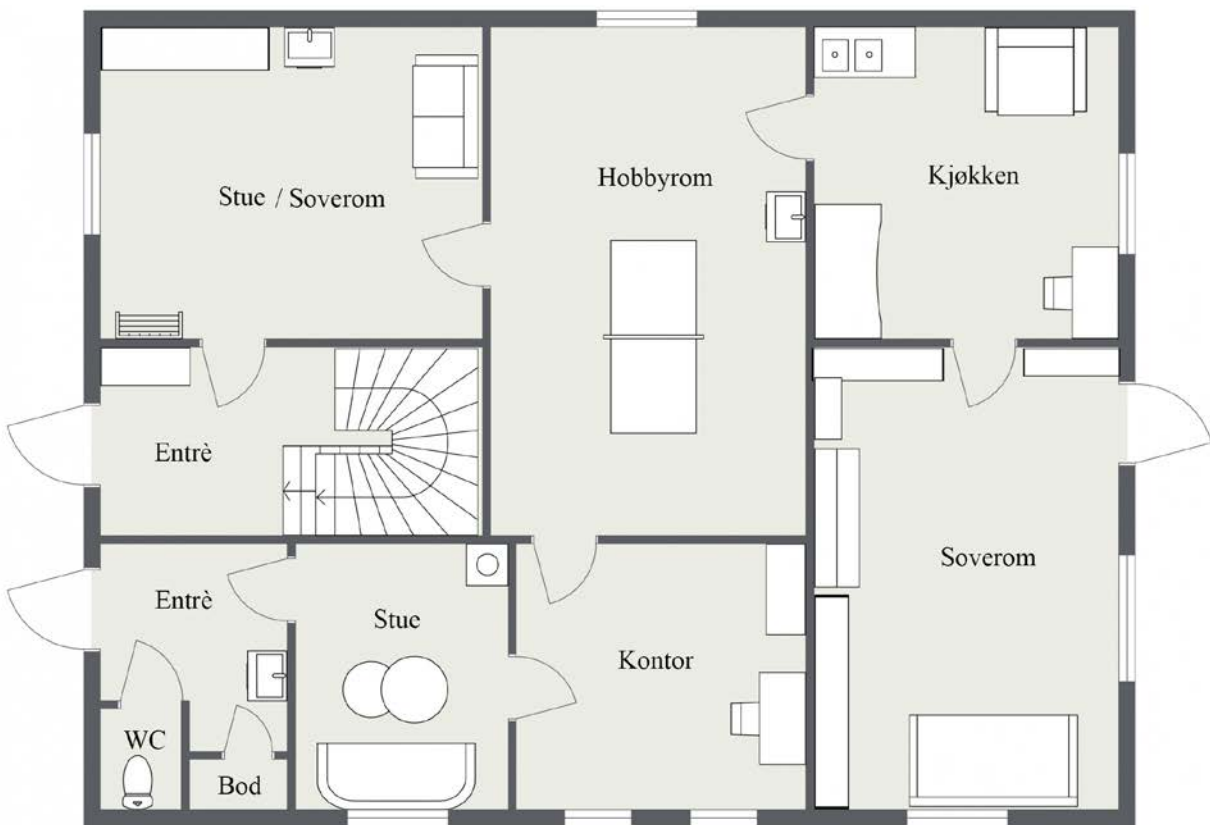


Detalj fra kjellerrom

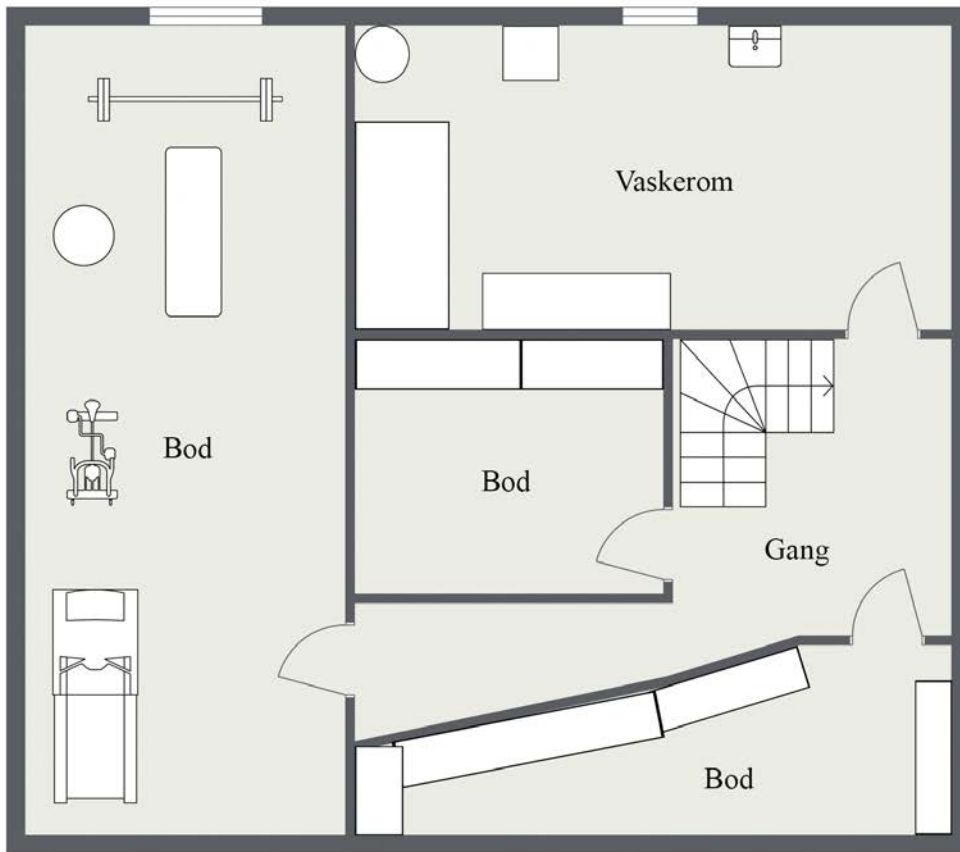


Fasade

1.etg. 2D plantegning



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



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



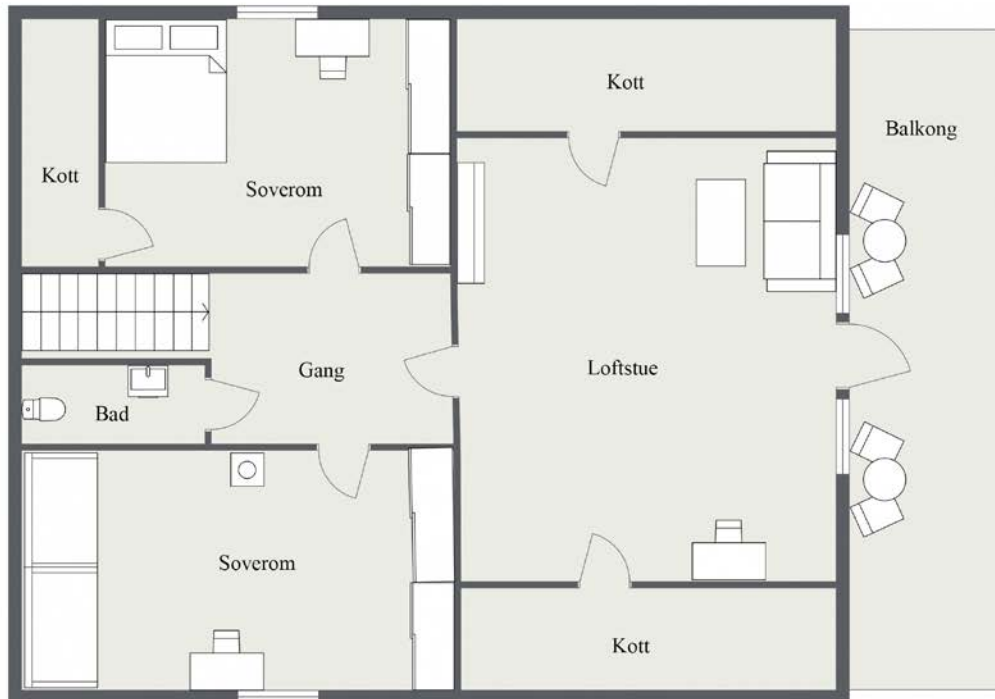
Plantegning er ikke måltbar, avvik kan forekomme. Moblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

3.etg. 3D Plantegning



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





3.etg. 2D Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rådhusgata 17, 8657 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 # gnr. 103, bnr. 901

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 420 m² BRA-i: 379 m²



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 20352-1295

Referansenummer: CN1926

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



HBK AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Knut Kjønås

knut@hbk.no

900 61 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig takteking er med Decra takpanner med takstige til pipe.
Alder på taktekingen er fra 1989.

Taket er besiktiget fra drone.
Takrenner og nedløpsrør er av aluminium/stål.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Konstruksjon er inspisert fra inspeksjonsluke på bad i loftsetasjen.
Øvrig del av takkonstruksjon har ikke tilkomst for inspeksjon.
Ytterligere undersøkelser av konstruksjonen anbefales.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Vinduer i underetasje er av koblet glass.
Bygningen har 2 stk teak ytterdør, 2 stk balkongdører og skyvedør med utgang fra stue.

Terrasse med utgang fra stue på ca.50m².
Terrassen er fundamentert på betongsøyler på mark.
Hovedinngangstrapp er av støpt betong med skiferstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, fliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og peisovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot øst.
Kun deler av krypkjeller er besiktiget ved befaringen grunnet manglende tilkomst.
Krypkjeller på ca 3,6m² med tilkomst via luke i gulvet inne på bod i 1. Etg.

Innendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom/tekniskrom med betong på vegger og gulv.

Trepanel i himling. Det er montert utslagsvask og innredning fra byggeår.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Grunnet tilstand og alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600.

Bad hovedetasje:

Bad med flislagt gulv og gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i tak.

Nedfelt flislagt badekar.

Innredning med dobbel servant.

Slukrist er limt fast, sluk er dermed ikke inspisert. Grunnet tilstand og alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600.

Bad loftsetasje :

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Malte plater i himling.

Det er montert dusjsone og veggmontert servant. Gulvstående toalett.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Grunnet alder og tilstand på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:

Enkelt kjøkken med innredning med glatte fronter.

Kjøkkenet hovedetasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, gasstopp, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg. med gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er lokalisert i kjeller.
Boligen har delvis naturlig ventilasjon, 2. Etg har kun ventil i vindu på soverom i etasjen.

Det er installert varmepumpe i 1. og 2. Etg av typen luft til luft fra 2014 og 2013 av merket Mitsubishi.
VVS bereder er plassert i kjelleren og er av typen OSO.
Varmtvannstanken er ikke funksjonstestet og ut fra alder og tilstand må den påberegnes byttes.
Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år.

El-skap plassert i vaskerom/tekniskrom i kjeller. Skrusikringerr og måler.
Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.
Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukningsapparat er over 10 år.
Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

Det er ikke påvist brannvarslere i kjeller ved befaring.

TOMTEFORHOLD

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

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.
Bygningen har betonggrunnmur og betongstein.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Eiendommen ligger i et relativt flatt område.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av ukjent type.
Alder og type tank er ukjent.
Det er oljetank på eiendommen.
Takstmann besitter ikke opplysninger om tanken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	420 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	379 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjeller:

Skillevegg mellom rom mot vest eksisterer ikke.
Vegger i gangen er endret, det er etablert bod vest for trappenedgang, gang er utvidet mot sør.
Det er utgravet tilgang til deler av krypkjeller mot nord.

1. etg:

Det er etablert soverom mot vest.

2. etg:

Soverom mot nord eksisterer ikke.
Veranda er utvidet på begge sider av huset mot nord og sør.

Loftsetasje:

Det er etablert bad og soverom mot nord og sør.

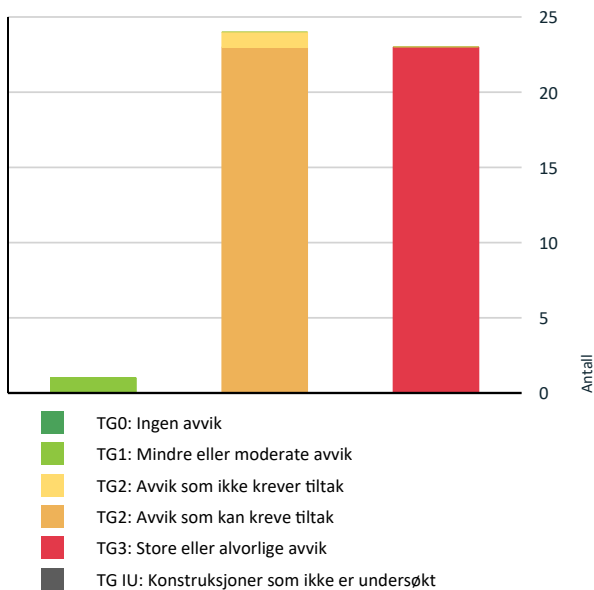
Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. Påkostninger for søknad må påberegnes.

Garasje

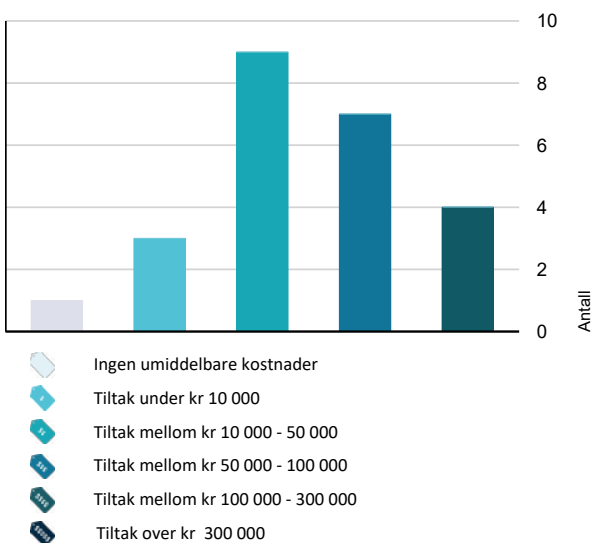
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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 revkirent. Eventuelle opplysninger gitt av revkirent 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 > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig trapp fra soverom. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Ytterdør 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda 3 etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Ferdigattest ble utstedt Godkjent byggetillatelse

Anvendelse
Boligformål

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Varmepumpe 2. etg.
2014	Modernisering	Varmepumpe 1. etg.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig takteking er med decra takpanner med takstige til pipe.

Taket er besiktiget fra drone.

Årstall: 1989 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Det er påvist råteskader i vindskier.

Taket er noe grodd på begge sider av boligen.

Mosevekst medfører økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

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

Taket bør rengjøres.
Løse takplater må festes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tak sett fra øst.



Gradrenne: malingsavflassing, rust og løse decrapanner.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av aluminium/stål

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er påvist rust i kilrenner og pipehatt.

Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. Taket mangler snøfanger mot sør over balkongdør. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenne bør etableres.

Beslag med påvist rust bør byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kilrenne.



Takoverbygg over inngangsparti.



Nedløpsrør mot nord.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Stedvis manglende musesperre under kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Musebånd må monteres der det mangler.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Manglende musebånd.

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Konstruksjonen av tilbygget del er inspisert fra inspeksjonsluke på bad i loftsetasjen.

Øvrig del av takkonstruksjon har ikke tilkomst for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufting ut over raft, kun lufting gjennom ventiler i gavlvegger i taket over hoveddel.

Det er ikke påvist dampsperre mot kaldloft.

Synlig undertak er av typen filmtex.

Undertaket er ikke egnet i en konstruksjon med isolerte overgurter (taksperer) da undertaket ikke er pustende og man kan forvente kondens mot kald sone.

Det er ikke foretatt fuktmåling grunnet manglende tilkomst til kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

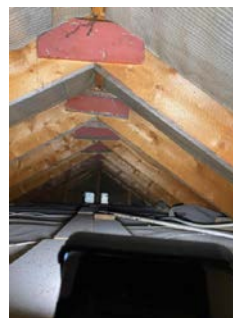
Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen.

Rørgjennomføring bør tettes.

Det må påberegnes å montere dampsperre (plast) i loftskillet og etablere lufting ut over raft.



Utett rørgjennomføring mot undertak.



Takkonstruksjon på tilbygget del mot vest.



TC 3 Vinduer - kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

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

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

Konsekvens/tiltak

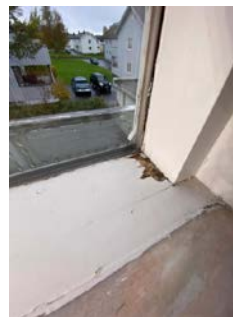
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.

Avstand mellom vindu og terreng bør økes.

Vinduer byttes ut, beslag under vinduer bør etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskade fra kondens, innvendig vindu på stue i 2. etg.



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



TO 3 Vinduer

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

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

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

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

Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO 2 Dører - Ytterdør 2

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Pakning rundt dør har liten eller ingen effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pakning rundt dør bør byttes.



Ytterdør nr 2.

! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

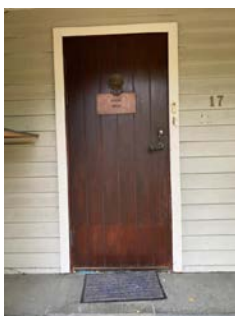
- Det er påvist andre avvik:

Pakning rundt dør har dårlig eller liten effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pakning bør byttes.



Ytterdør.

! TG 1 Dører - Skyvedør.

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.



! TG 2 Dører - Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre i 1. og 3. etg.

Vurdering av avvik:

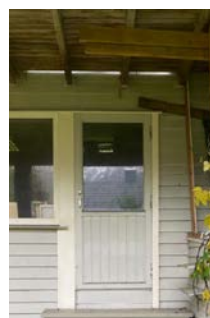
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Balkongdør fra 3. etg,



Balkongdør fra 1. etg.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca.50 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 89 cm.
Terrassen er fundamentert på betongsøyler på mark.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Dekket er stedvis grodd.

Håndlist mangler maling og har stedvis råteskader.

Rekkverk og terrasse har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Terrasedekket bør rengjøres.

Skjevheter i konstruksjonen og bæring mot dragere fra søylepunkt bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverkshøyde.



Ikke fagmessig utført arbeide.



Ikke fagmessig opplegg på søyler.



Råteskader/oppsprukket treverk i terrasedekket.

! TG 2 Veranda 3 etg.

Veranda med utgang fra loft-stue på ca.14 m².
Terrasegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.
Terrassen er fundamentert på søyler mot mark.

Vurdering av avvik:

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

Terrassebord er knekt mellom bjelker.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Skadet terrassebord bør byttes.



! TG 3 Utvendig trapp fra soverom.

Trapp inn til soverom mot vest er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er krav til at trapper skal ha rekkverk/ håndløpere på begge sider i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til soverom.



Høyde fra terreng, 95 cm.

TG 2 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er av støpt betong med skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under skiferstein.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Løs skiferstein bør limes og fuges.



Trapp foran inngangsparti.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er påvist misfarging i taket på takoverbygg over veranda i 3. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det antas at misfarging er fra sot/røyk ved grilling i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takstingeniør anbefaler å bruke grill med en avstand på 3 meter mot bygninger.

Himlingen bør vaskes/renoveres.



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Underetasje og 1. etasje har en del slitasje over forventet alder.

Bod i 1. etg. mangler veggplater.

Det er påvist noe sprekker/glipper i veggpanel i stuen i 2. Etg.

Det er noe manglende listverk i loftsetasjen, det er påvist glipper mellom gulv og gulvlister.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater i underetasje og 1. etasje må utbedres og påberegnes oppusses.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Slitasje/oveflateskader i gulv, 1. Etg.



Glippe mellom gulv og list.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Underetasje:

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 4 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 7 mm.

Hovedetasje:

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 14 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 7 mm.

2 etg:

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 14 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 25 mm.

Loftsetasje:

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 10 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 18 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist knirk og svikt i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

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

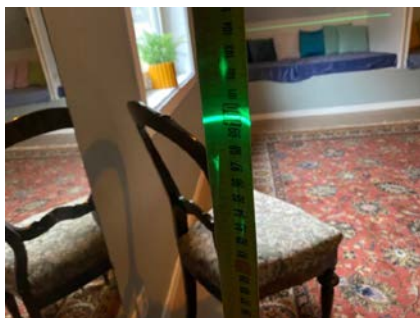


Planavvik 2. Etg.

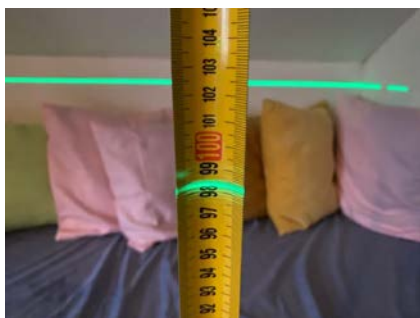


Planavvik 2. Etg.

Tilstandsrapport



Planavvik loftsetasje.



Planavvik loftsetasje.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peisovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist riss i ildfast stein.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

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

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av skadeomfang på murstenpipe.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av synlige skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Riss i ildfast stein.



Peisovn.



Riss/sprekke i pipe.

Tilstandsrapport



Riss og sprekker i mursteinpipe, loftsetasje.

🔧 TG 3 Pipe og ildsted - 2

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Ildfast stein er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av oven

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Luke er ikke mulig å åpne.



Kamin/vedovn.



Sotluke plassert på vaske rom i kjeller.

🔧 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking i oppforet tregulv er ikke foretatt da det er registrert synlig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat gjelder fjerning av treverk og utbedring av ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

🔧 TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller på ca 3,6 m² med tilkomst via luke i gulvet inne på bod i 1. Etg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypkjeller som er på byggetegninger har ingen tilkomst for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Tilstandsrapport



Fukt/saltutslag mot mur.



Trapp til kjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Høyden på rekkverk er for lav. Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

Trapper innfrir ikke krav om fri høyde på minimum 2,1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Takhøyde i nedgang bør økes til min. 2.1 m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpninger i rekkverk.



Høyde trapp målt til 1430 mm.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp fra 1 til 2 etg.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk mot trappen i 2. etg. er målt til 64 cm.

Rekkverkshøyde er målt til 70 cm.

Håndløper mangler i nedre del av trappen.

Høyden på rekkverk er for lav. Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Dagens krav: Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m. over gulv eller trinn.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m. være maksimum 0,10 m.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Høyde rekkverk.



Høyde rekkverk mot trapp.



Trapp fra 1 til 2 etg.



Åpninger i rekkverk ca 12 cm.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører i loftsetasje har noe skader i overflater på finer.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

TG 3 Innvendige trapper - 2 - 3

Boligen har malt tretrapp fra 2. til 3. etg.

Vurdering av avvik:

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

Åpninger i rekkverk er ca.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade i overflate.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Malte plater i himling. Det er montert dusjsone og veggmontert servant. Gulvstående toalett.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Grunnet alder og tilstand på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600. Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Veggfliser har løsnet, vegg har ujevnheter.

Plate over sluk i gulv er limt igjen med tek7 el.

Toalett fungerer ikke. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i tak. Ingen tilluft er etablert.

Konsekvens/tiltak

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

Sluk må gjøres tilgjengelig. Ventilering av rommet må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fliser er løsnet fra vegg.



Luke er limt over sluket.



Bad.



Toalett fungerer ikke.

LOFTSETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom mot våtsonen.. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad med flislagt gulv og gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i tak. Nedfelt flislagt badekar og veggmontert toalett. Innredning med dobbel servant. Slukrist er limt fast, sluk er dermed ikke inspisert.

Grunnet alder og tilstand på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600. Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Fliser er løsnet fra underlaget, taket har fuktskader.

Slukrist er limt fast. Badet har ingen ventilasjon.

Det er ingen synlig drenering fra sisterne.

Konsekvens/tiltak

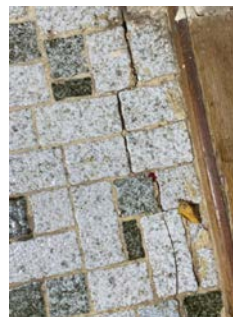
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Ventilasjon må etableres.

Åpning mellom vegg og gulv bak sisterne må etableres for å kunne avdekke eventuell lekkasje.

Tilgang til sluk må etableres. Det anbefales at dusjkabinett flyttes, eller at det etableres membran bak dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra kjøkkenvegg mot våtsonen.. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigger i tre mot våtsonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom/tekniskrom med betong på vegger og gulv.
Trepanel i himling. Det er montert utslagsvask og innredning fra byggeår.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Grunnet tilstand og alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3).
TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600.
Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Nede på vegger er det saltutslag som kommer av vanninntregning i mur.
Ved en oppgradering av rommet må det graves opp utvendig rundt grunnmur og legges ny drenering.
Soil (jernsluk) har mye rust og må påberegnes byttes.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig drenering/fuktsikring mot mur må etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger er åpne betongvegger med åpne rørføringer av vannledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere undersøkelser av skadeomfang fra fukt bør gjøres.
Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Enkel kjøkkeninnredning,
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, gasstopp, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Noe oppgraderinger av kjøkkenet bør påberegnes.



Slitasje.



Kjøkkenet.



Røropplegget.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

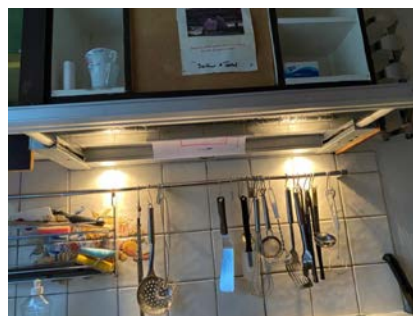
- Det er påvist andre avvik:

Ventilator har skjevheter ved uttrekk og noe tetting/rep med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilator trenger vedlikehold.



Funksjonstest av ventilator.

Tilstandsrapport



Skjevheter på uttrekk.



Silikonering.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etg. med gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- 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.

Rommet mangler avtrekk og tilluft.

Det er påvist skader etter tidligere fukt i taket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftspalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av tegn til fukt i taket. (det ble ved befaringen fuktmålt uten forhøyde verdier.)

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

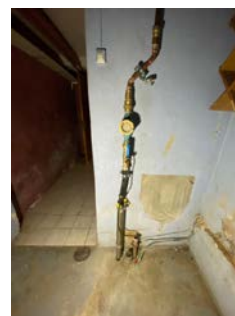
Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran på vaskerom i kjeller.

Tilstandsrapport



Vann og avløp fra bad i 2. Etg, sett fra bod i 1. Etg.

TC 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Avløp ut til grunn fra krypkjeller.



Soil (jernrør) på vaskerom i kjeller.

TC 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

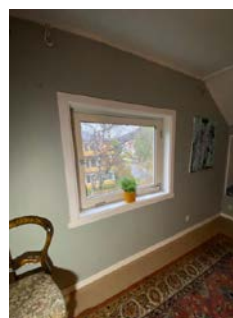
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

2 etg har kun ventilering fra ventil i vindu på soverom.
Soverom i loftsetasjen mot nord mangler ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Takstingeniør anbefaler at det etableres luftespalte under dør til soverom.



Manglende ventilering på soverom.

TC 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 1. og 2. Etg. av typen luft til luft fra 2014 og 2013 av merket Mitsubishi.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.
Varmepumpe i 1 etg er ikkje funksjonstestet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendig del varmepumpe.

Tilstandsrapport



Utedel varmepumpe.



Utvendig del varmepumpe 2.



Innvendig del varmepumpe 2.

! TG 3 Varmtvannstank

VVS bereder er plassert i kjelleren og er av typen OSO.

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstanken er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Varmtvannstank må påberegnes byttes.

Godkjent ei-tilkobling må etableres ved ny installasjon av tank. Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtvannsbereder fra byggeår.

! 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-skap plassert i vaskerom/tekniskrom i kjeller.

Skrusikringerr og måler.

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Ja

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

Ukjent

11. 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 ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget. Det er opplyst om at deler av det elektriske anlegget er utført av ufaglært.

Det er påvist ødelagt deksel på stikkontakter og ufagmessig utført arbeid.

Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringskap 1.



Sikringskap 2.



Sikringskap 3.



! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukkingsapparat er over 10 år. Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingenør ved befaringen.

Det er ikke påvist brannvarslere i kjeller ved befarings.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparater skal sjekkes og godkjennes hvert 10. år. Brannslukkerapparat bør byttes.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukkerapparat.



Flere av brannvarslere er frakoblet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres drenering rundt bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

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

Deler av bærevegger i kjeller består av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er ingen tegn til utvendig fuktsikring som grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht sprekkdannelser i grunnmuren.

Kostnadsestimat gjelder tetting av overflater innvendig og utvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Riss rundt vindu mot sør.



Sprekk i mur mot nord og sør.



Sprekk mot sør.



Horisontal riss i grunnmur i kjeller.

TG 3 Terrengeforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det er behov for umiddelbare tiltak.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fall på terrenget mot mur.



Stående vann mot mur.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstall for når avløpsrør og vannledninger er byttet er usikkert.

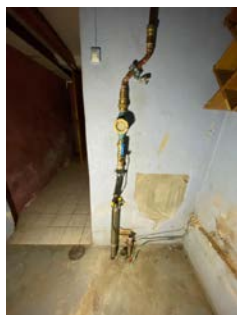
Vurdering av avvik:

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

Vannledning til bolig er byttet, årstall er usikkert.

Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak i kjeller.



Avløpsrør.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Alder og type tank er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Oljetank

Alle nedgravede oljetanker tilknyttet oljefyringsanlegg som er omfattet av oljefyrforbudet, er nå i utgangspunktet å anse som "ute av bruk" fra 2020. Dette utløser kravene til sluttbehandling av tanken. Tanken skal som hovedregel tømmes og graves opp.

Alder for tank er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Etter forurensningsloven §7 har tankeier en plikt til å unngå forurensning og er ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra tanken. Dermed er det også eiers ansvar å enten fjerne eller sikre tanken. Sikring av oljetanken innebærer at den blir tømt og renset. Så må den fylles med f.eks. pukk, før frakobling og plombering. Merk deg at dette kun kan gjøres hvis kommunen din tillater gjenfylling. Alt av røropplegg til tanken skal også saneres.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Takstingeniør besitter ingen opplysninger om tanken.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering, lagring.

Byggeår

1970

Kommentar

Godkjent byggetillatelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

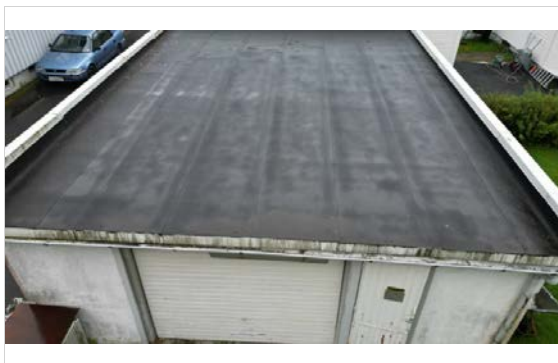
Takkonstruksjon av sperrer med undertak av tre-tro. Utvendig tekking med asfaltpapp. Årstall for tekkingen er ukjent.

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av leca. Garasjeport i tre og dør som tilkomst.

Bygningen har stort vedlikeholdsetterslep. Bygget har store riss og sprekker i vegger og mangler delvis utvendig puss. Vinduer har råteskader. Beslag har rust.

Garasjen er tilkoblet nabogarasje mot vest.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert. I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av garasjen TG 3.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

379 m²/379 m²

Enebolig: 2 Gang, Vaskerom, 4 Bod, 2 Entré, Hjemmekontor, 2 Hobbyrom, 2 Stuer, Toalettrom, 4 Soverom, 2 Kjøkken, Hall m/trapp, 2 Bad, Spisestue, Loftstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 5 500 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet. 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 Solbakkgata 29C ,8663 MOSJØEN 82 m ² 2023 3 sov	08-10-2024	3 990 000	3 613 000		3 613 000	44 061
2 Sjøgata 29A ,8656 MOSJØEN 92 m ² 1860 2 sov	25-08-2024	3 200 000	3 100 000		3 100 000	33 696
3 Ibsens gate 19 ,8657 MOSJØEN 149 m ² 1934 3 sov	19-02-2024	3 490 000	3 490 000		3 490 000	23 423
4 Tordenskjolds gate 13 ,8656 MOSJØEN 143 m ² 1928 3 sov	10-11-2023	2 900 000	2 850 000		2 850 000	19 930
5 Hans Halls gate 19 ,8657 MOSJØEN 170 m ² 1952 2 sov		3 100 000				18 235

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Vann, Abonnement 0-300m ³ :	Kr.	3 993
Avløp, Abonnement 0-300m ³ :	Kr.	6 824
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	840
Septik/slamavskiller:	Kr.	611
Eiendomsskatt:	Kr.	8 510
Renovasjon: 240l	Kr.	6 314
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	23 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 300 000
Verandaer/markterrasse	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 220 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	270 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 490 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomteareal inneholder ca 230m2 gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av takstmannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	92			92			92
1. etasje	115			115			115
Hovedetasje	114			114	50		114
Loftsetasje	58			58	14	31	89
SUM	379				64	31	410
SUM BRA	379						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Vaskerom , Bod , Bod 2, Bod 3		
1. etasje	Entré , Hjemmekontor , Hobbyrom , Hobbyrom 2, Stue , Toalettrom , Soverom , Bod , Kjøkken , Entré 2		
Hovedetasje	Gang, Bad , Kjøkken , Spisestue , Stue , Soverom		
Loftsetasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kjeller:

Skillevegg mellom rom mot vest eksisterer ikke.

Vegger i gangen er endret, det er etablert bod vest for trappenedgang, gang er utvidet mot sør.

Det er utgravet tilgang til deler av krypkjeller mot nord.

1. etg:

Det er etablert soverom mot vest.

2. etg:

Soverom mot nord eksisterer ikke.

Veranda er utvidet på begge sider av huset mot nord og sør.

Loftsetasje:

Det er etablert bad og soverom mot nord og sør.

Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. Påkostninger for søknad må påberegnes.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen har takhøyder fra 2,0 - 2,26m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

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	286	93
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Knut Kjønnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	901		0	1219 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rådhusgata 17

Hjemmelshaver

Angell Haakon Just

Kommentar

Tomteareal inneholder ca 230m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av takstmannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og god beliggenhet på byflata, sørøst for Mosjøen sentrum.
Området er bebygget med eneboliger og butikker.
Nær avstand til ungdomsskole og idrettssenter, nærbutikk ca. 600 m. og ellers naturlige butikk service som er inkludert i en by.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning, næring, offentlig bebyggelse, kjøreveg, gangveg, annen veigrunn

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten er bebygget med bolig og garasje.

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
2 127 500	2024	Betales med 8510,- for 2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1970

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS			14 000	
Kommentar				
Estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da boligen gjelder dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Arealoversikt			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CN1926>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240094	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Susanne Angell	Synnøve Angell
Gateadresse	
Rådhusgata 17	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8657
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Haakon Just Angell
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1801240094

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Dødsbo

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1801240094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Angell	d5c84fbff46ac3b39ccfa951f 08c780b1359d24d	21.11.2024 09:47:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnøve Angell	08a8c314c33d615b37d241e 634e01c6d3f9267cd	21.11.2024 10:11:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240094

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

Mosjøen, den 10. juli 1978.
Vår ref. AL/AH

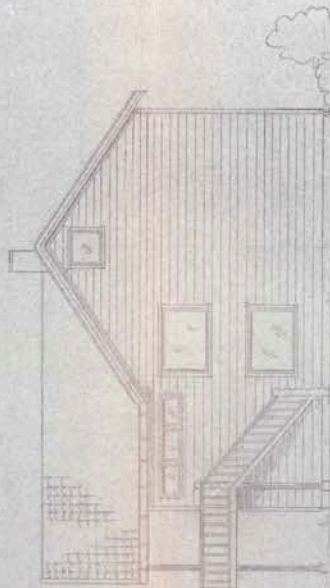
FERDIGATTEST .

Det bekreftes at utbedringsarbeidene på eiendommen Rådhusgt. 17,
tilhørende Haakon Angell, er ferdig utført.

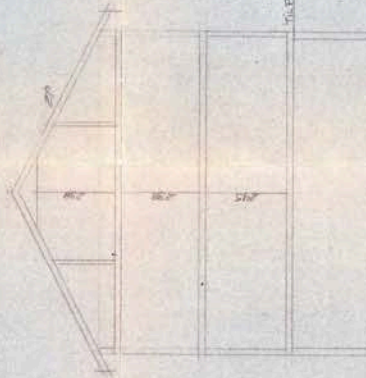
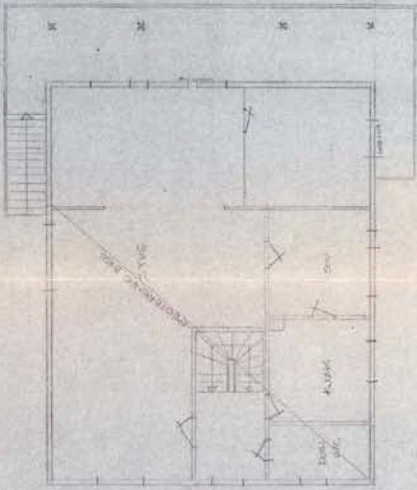
VEFSN KOMMUNE
for Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingsjefen


Atle Lien.

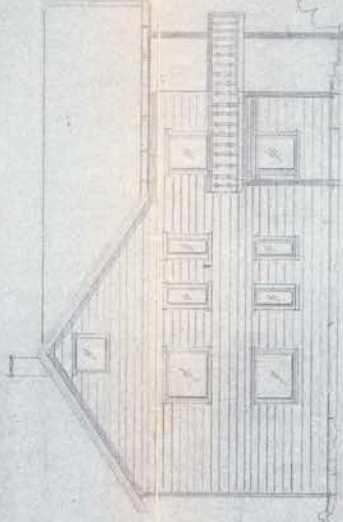
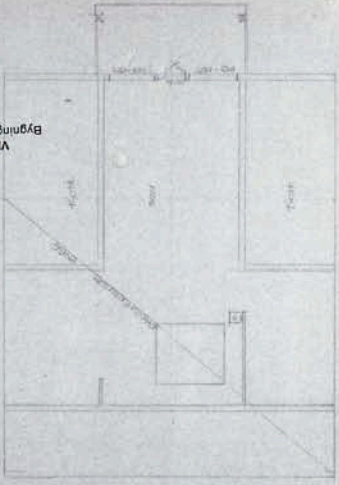
255-74
 VEFSN KOMMUNE
 Bygging- og reguleringsseksjonen



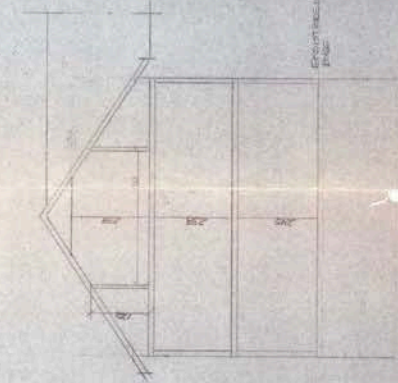
FRONTANSIKT



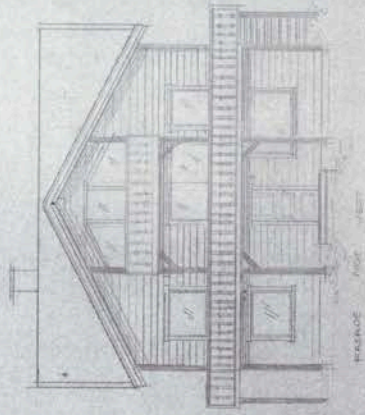
SIDEANSIKT



RYTTANSIKT



RYTTANSIKT



FRONTANSIKT

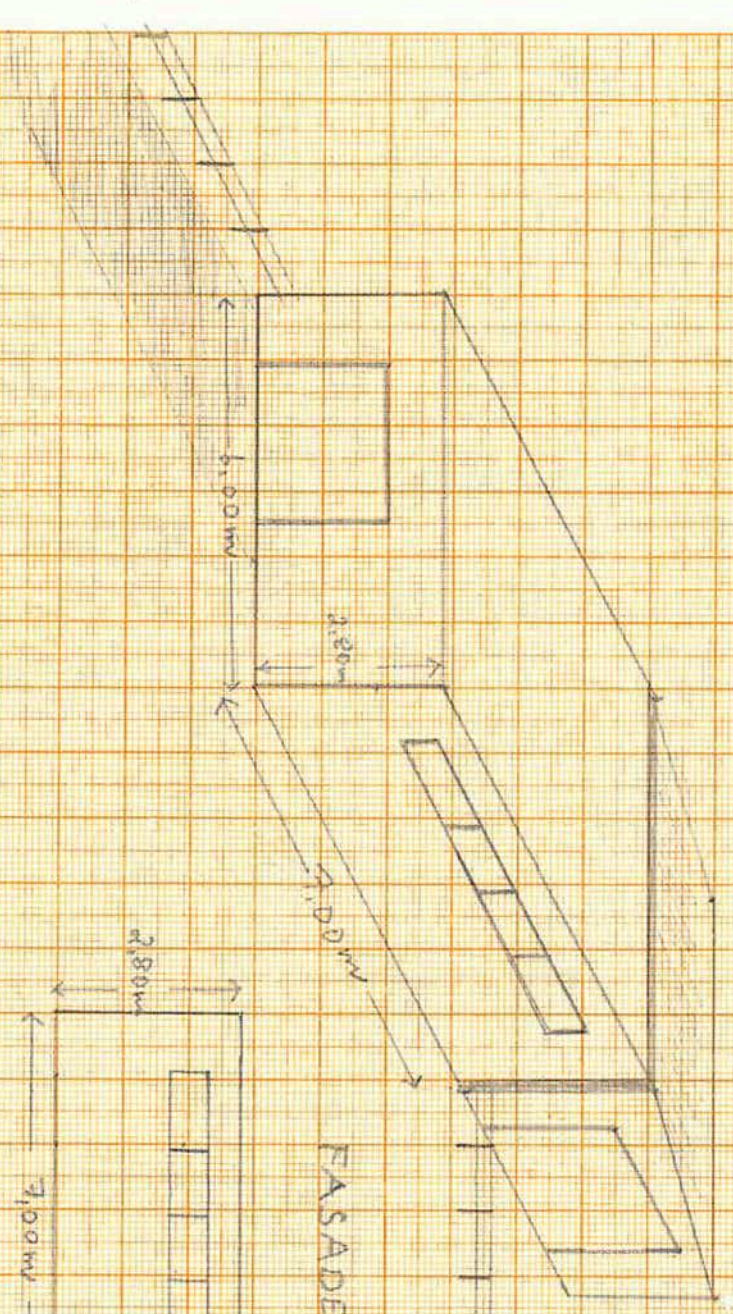
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER

VEFSN KOMMUNE
 Bygn-regul- og gypm. fcten
 Nr. 1158/176
 Dato: 20/9.18

FASADE MOT RÅDHUSST.

Vefsn bygningsråd
 Sak nr. 401/18, 13/18, 16

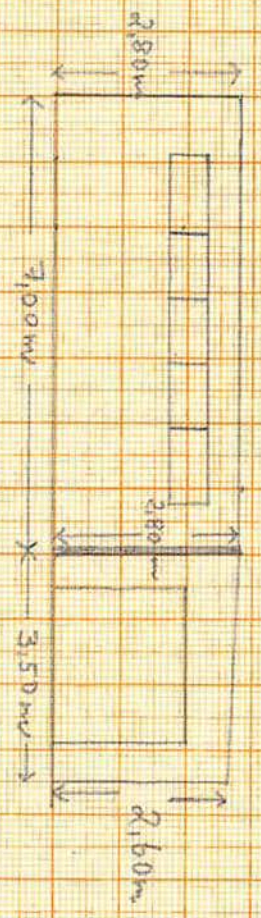
GARASJE OG UTHUS
 FOR HAARON AVGELL
 RÅDHUSST 17 MOSJØEN
 MÅLFESTOKK 7:700



GARASJE TILHØRENDE
 LUKAS SKOGSÅS ST.

GRENSE

FASADE MOT LUKAS SKOGSÅS ST.



NABOGARASJE



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

1824 - VEFSN

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.10.2024 kl. 10:34

Gårdsnummer: 103

Produsert av: Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn

Bruksnummer: 901

Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: RÅDHUSGATA 17
Etableringsdato: 19.11.1946
Skylid: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

Beregna areal for 103 / 901

1 219 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	131140	ANGELL HAAKON JUST			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302956	417858		1 219 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom 19.11.1946

Nymatrikulering

Rolle
Mottaker

Matrikkelenhet
1824 - 103/901

Arealendring
1 220

Adresser		Adressenavn	Adressekode	Adressnr	Krets	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	
Vegadresse	Rådhusgata	11200	17			Nei
			EUREF89 UTM Sone 33			
			7302954	417852		
					0303 Mosjøen sør-øst	
					1 Mosjøen	
					10030701 Dolstad	
					8657 MOSJØEN	
					7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	11 094 473	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	361	Ant. etasjer:	4	Rammetilattelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettningstillatelse:	
	Nord: 7302954 Øst: 417852	Bruksareal totalt:	361		vannverk	Tatt i bruk:	15.06.1946
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	kloakk	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0		Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	62	0	62	0	0	0	0	0
H02	1	116	0	116	0	0	0	0	0
H01	0	116	0	116	0	0	0	0	0
K01	0	67	0	67	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11200 Rådhusgata 17	H0201	Bolig	361	5	Kjøkken	3	2	103/901

Bygningsnr: 11 094 473
Løpenr: 1
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7302954 Øst: 417852
 Bygningsendringskode: Tilbygg
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisitet
 Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 71 Ant. etasjer: 3
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
 Bruksareal totalt: 71
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Nei
 Bruttoareal annet: Har heis: Nei
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 25.05.1989
 Igangsettingstillatelse: 19.06.1989
 Tatt i bruk: 20.07.1991
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	15	0	15	0	0	0	0	0
H02	0	36	0	36	0	0	0	0	0
H01	0	20	0	20	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 11200 Rådhusgata 17 Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 103/901

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
 Tiltakshaver 187 941 792 ANGELL HAAKON RÅDHUSGT. 17

Bygningsnr:

187 941 792

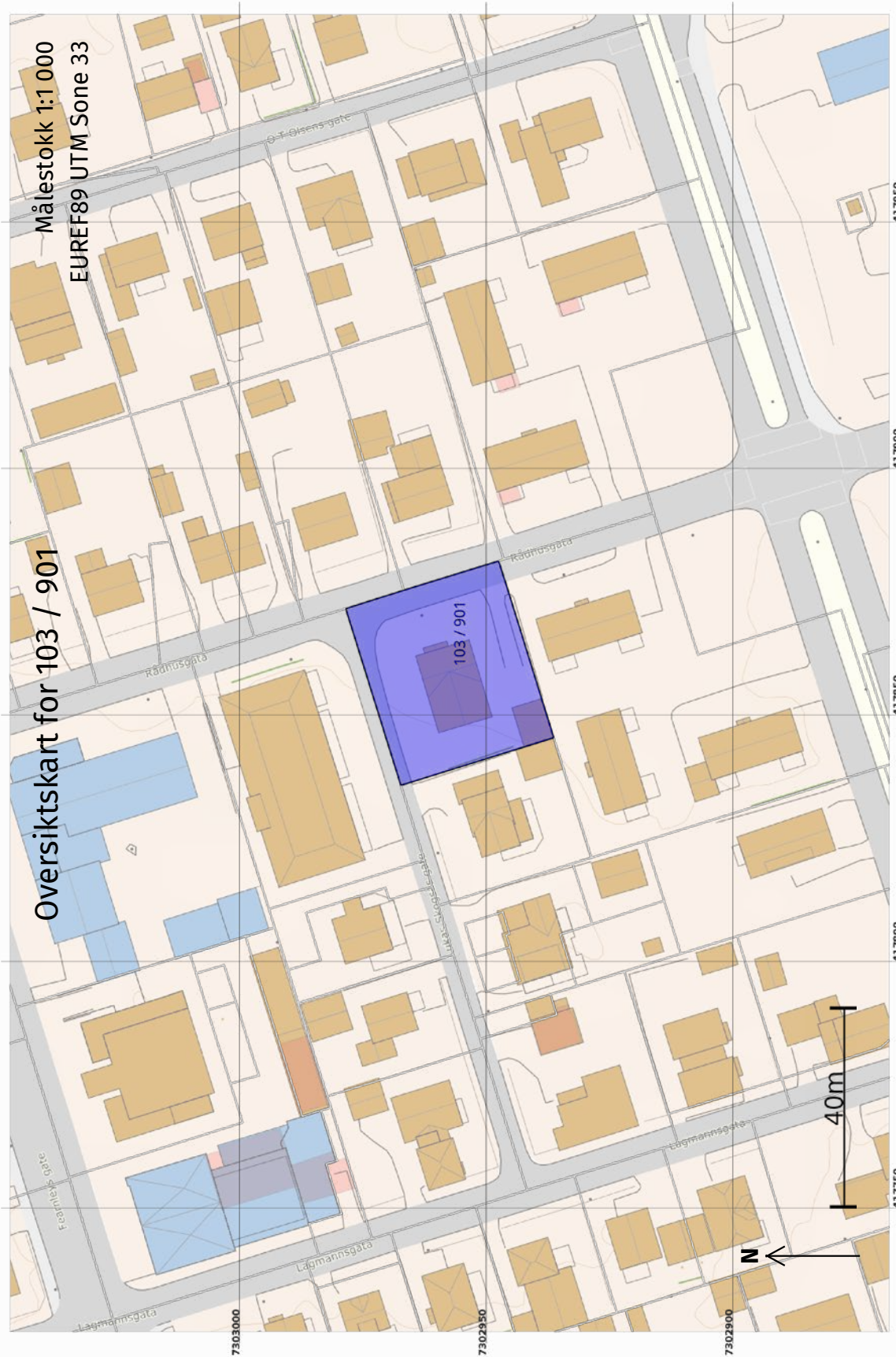
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7302942 Øst: 417848
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

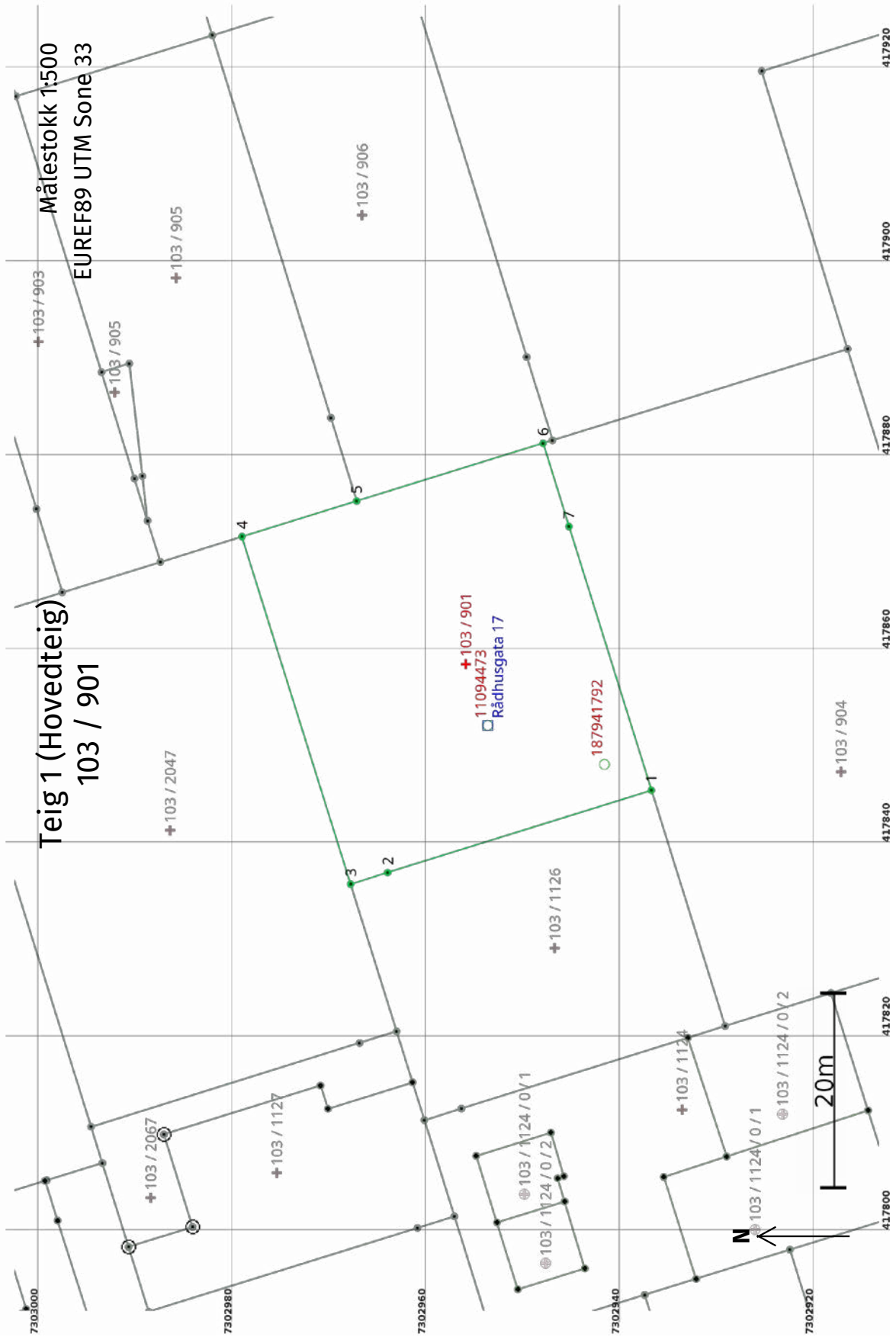
Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 0 Avløp: Nei
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

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

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 103/901





Matrikelbrev for 1824 - 103 / 901

03.10.2024 10:34

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 219

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7302956

Øst: 417858

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensning**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302937,14	417845,32		Ukjent	10 Terrengmålt		13
2	7302964,34	417836,83	28,49	Ukjent	10 Terrengmålt		13
3	7302968,15	417835,64	3,99	Ukjent	10 Terrengmålt		13
4	7302979,35	417871,48	37,55	Ukjent	10 Terrengmålt		13
5	7302967,53	417875,15	12,38	Ukjent	10 Terrengmålt		13
6	7302948,31	417881,11	20,12	Ukjent	10 Terrengmålt		13
7	7302945,64	417872,52	9,00	Ukjent	10 Terrengmålt		13
			28,50				

KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 103/901

Adresse: Rådhusgata 17
8657

Dato: 03.10.2024

Målestokk: 1:350

Sign: Oline Nygaard

Tegnforklaring

Høydeinformasjon	
—	Høydekurve 1m
—	Høydekurve 1m usikker
—	Høydekurve 5m
—	Høydekurve 5m usikker
•	Terrengpunkt
x	Toppunkt
Innsjø og vassdrag	
—	Innsjø
—	Innsjøkant
—	Elv/Bekk
—	Elv/Bekk kant
—	Elv/Bekk kant usikker
—	Havflate
—	Kystkontur
Bygningsmessige anlegg	
●	Stolpe
—	Vegg (fritstående)
—	Støyskerm
—	Annet gjerde
—	Fritstående mur
—	Støtemur
—	Stengjerde
—	Hekk
—	Flaggstang
Vegsituasjon	
—	Ytterkant veg
—	Ytterkant fortau
—	Annet vegareal
Annen samferdsel	
—	Traktorveg
—	Sti
Jernbanedata	
—	Jernbane spormidt



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



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 25.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 901

Adresse: Rådhusgata 17, 8657 MOSJØEN

Referanse: Angell

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Mosjøen sentrum, kv 51, 56, 62 og 63
Reguleringsformål	Boliger, Boliger, forretning, næring, offentlig bebyggelse, kjøreveg, gangveg, annen veggrunn, park, felles parkeringsplass, felles avkjørsel/gårdsplass, bolig/forretning/kontor (kombinert formål), bolig/allmenntilgjengelig formål (kombinert formål)

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



TEGNFORKLARING

- BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.1)**
 - B Bygging
 - F Forretning
 - N Næring
 - O Offentlig bebyggelse
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.3)**
 - FG Forfartningsveg
 - GA Gangveg
 - AV Annen veggrunn
- FRILSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.4)**
 - P Park
- FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.7)**
 - FA Felles anleggsplass
 - FA Felles anleggsplass
- KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25.2. ledd)**
 - BA Bygging/Anlegg
 - BA Bygging/Anlegg
- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**
 - Byggingrens
 - Planingsgrense
 - Byggingrens
 - Regulert sømmer
 - Frielelinje i vegkrys
 - Malings/Avkastnings

Kartmålning i M: 1:1 000
 Planarbeid og digitalisering fra matrikkelkart i M: 1:1 000
 kommunalt kartnett, 1:10 000

REGULERINGSPLAN
 Mojevæn sentrum, kv. 51, 56, 62 og 63
 Vedt av kommunestyret
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Date: **01.10.2009**

SAKS- NR.	DATO	SIGN.
09/1644	01.10.09	

PLANNE- TEGNINGSAKSBEI- LAG	PLANNR.	TEGNINGSAKSBEI- LAG
09/1644	01.10.09	

PLANEN UTARBEIDET AV:
 VESN KOMMUNE, PLAN- OG UTVIKING

Reguleringsbestemmelser for

MOSJØEN SENTRUM, Kv. 51, 56, 62, 63

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med plangrense på tegning D 83, datert 01.10.2009.

Området er regulert til:

- Byggeområder; bolig (B), forretning (F), næring (N), offentlig bebyggelse (O)
- Offentlige trafikkområder; kjøreveg, gangveg, annen veggrunn
- Friområder; park (P)
- Fellesområder; felles avkjørsel/gårdsplass (FG), felles parkeringsplass (PP).
- Kombinerte formål; bolig/forretning/kontor (B/F/K), bolig/allmennyttig formål (B/A)

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

- a) All bebyggelse skal utføres slik som byggeforskriftene til enhver tid krever.
- b) Bygningsmyndighetene kan forby virksomhet som etter utvalgets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) På egen tomt i boligområdene er det ikke tillatt å føre opp garasje for, eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhengere e.l.

For de øvrige områder skal slike planer legges frem for bygningsmyndighetene til godkjenning.
- d) Bygningsmyndighetene kan kreve utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe. Videre kan bygningsmyndighetene forlange at ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsmyndighetene.
- e) Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggemelding, påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Takvinkler og takutforming fastsettes av bygningsmyndighetene.
- f) Gjerders plassering, høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- g) For de deler av tomtene som ikke blir bebygd eller opparbeidet til plass e.l., kan bygningsmyndighetene kreve å få seg forelagt til godkjennelse plan for parkmessig opparbeidelse.
- h) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

- i) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- j) Utnyttelsesgraden er forholdet mellom brutto bebygd grunnflate og netto tomteareal på de enkelte tomter.
- k) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Vefsn kommune.

§ 3 - OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

- a) I disse områder kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer. Møneretning regnes i husets lengderetning.

Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsmyndighetene i samsvar med bestemmelsene i Plan og bygningsloven.
- b) Takoppbygg kan tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser. Nedskjæringer, eller vinduer i takflaten unntatt takluker, tillates ikke
- c) På egen grunn skal det være plass for garasje og oppstillingsplass for minst en bil pr. leilighet.

Garasjens grunnflate må ikke overstige 40 m² og må være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- d) Felles garasjeanlegg i Hans Halls gate (i reguleringsplan for Mosjøen skole), skal også nyttes av beboerne i Rådhusgt. 19, 21 og Håreksgt. 36. I tilknytning til garasje i fellesanlegget, skal det være frastillingsplass for 1.5 bil pr. leilighet i garasje og oppstillingsplass
- e) **Fearnleysgate 21 (i område B2)**, kan benyttes til omsorgsboliger for funksjonshemmede. Utnyttelsesgraden for denne eiendommen er 45% BYA
- f) For **område B4** skal ikke gesimshøyden overskride 9 meter og mønehøyden ikke overskride 11 meter. U-graden skal ikke overstige 45 %. Det skal settes av areal til småbarnslekeplass inne på eiendommen. Denne skal vises på situasjonskart som følger byggesaken. Ferdigattest vil ikke bli gitt før denne er opparbeidet. *Bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse.*
- g) **For øvrige boligområder** skal utnyttelsesgraden ikke overstige 0,30 (U=0,30).

§ 4 - OMRÅDE FOR FORRETNING

- a) I dette området kan det føres opp bygg som innredes til forretninger, kontorer, mindre håndverksbedrifter.
- b) Bygningsmyndighetene skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne arten av vedkommende

virksomhet.

- c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,75 (U=0,75).
- d) Den forretningsbebyggelsen som har fasader mot de på planen regulerte gater, skal føres opp i 2 fulle etasjer, eventuelt med en tilbaketrasket 3. etasje.
- e) Den forretningsbebyggelsen som ikke er medtatt under pkt. d, skal bygningsmyndighetene bestemme byggehøyden for, dog må denne høyden ikke overstige den byggehøyden som er nevnt under pkt. d.
- f) I området avsatt til forretning kan bygningsmyndighetene tillate at deler av bebyggelsen innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.

§ 5 – OMRÅDE FOR NÆRING

- a) Næringsområdet skal nyttes til bebyggelse for næringsvirksomhet.
- b) I området tillates følgende virksomheter;
 - Forretning
 - Kontor
 - Annen næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- c) Bebyggelsens høyde fastsettes av kommunen i samsvar med bestemmelsene i Plan og bygningsloven. For eiendommen Fearnleysgate 23 gesimshøyde 11 meter og mønehøyde 12 meter. Takkonstruksjon godkjennes av bygningsmyndighetene.
- d) Bebyggelsen skal føres opp i de på planen viste områder og utnyttelsesgraden skal ikke overstige 75% BYA.
- e) Utelagring er forbudt, men kan tillates etter søknad.

§ 6 - OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

- a) I områder for offentlig bebyggelse, tillates bare innredet boliger som er nødvendig for anleggets drift.
- b) Offentlige bygningers høyde fastsettes av bygningsmyndighetene i samsvar med bestemmelsene i Plan og bygningsloven.

§ 7 - TRAFIKKOMRÅDER

De på planen regulerte gater (kjøreveger) og felles gårdsplasser kan benyttes av motorkjøretøyer, mens det øvrige vegnett er gangveger med mulighet for nødvendig servicetrafikk.

§ 8 - PARKOMRÅDER

I områder regulert til park, kan bygningsmyndighetene tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til parkområdene, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som parkområde.

§ 9 - FELLESOMRÅDER

Område PP er felles privat parkering for Fearnleysgt.

§ 10 – KOMBINERTE FORMÅL BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR

- a) Område merket bolig/forretning/kontor (Fearnleysgate 25) kan brukes til bolig, forretning og kontor. Det tillates totalt inntil 4 boenheter.
- b) Eiendommens utnyttelsesgrad skal ikke overstige 75 % BYA
- c) Bebyggelsens høyde fastsettes av bygningsmyndighetene i samsvar med bestemmelsene i plan og bygningsloven.
- d) Planløsning og utseende skal godkjennes av kommunen i samsvar med bestemmelsene i plan og bygningsloven.
- e) Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom for varig opphold. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23 – 07) ikke overstige L_{5AF} 70dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.
- f) Ved byggemelding skal det legges frem situasjonsplan som viser lekeplass v/inngang (nærlekeplass jfr. kommunale vedtekter til Pbl § 69 nr. 3) for barn på minimum 50 m². Lekeplassen skal skjermes fra trafikkareal og støynivået skal ikke overstige 55 db(A) ekvivalent støynivå. Lekeplassen skal ha en slik utforming at det er plass til huskestativ, klatrestativ, sandkasse og benker. Ferdigattest utstedes ikke før lekeplass er ferdig opparbeidet.

§ 10 – KOMBINERTE FORMÅL BOLIG/ ALLMENNYTTIG

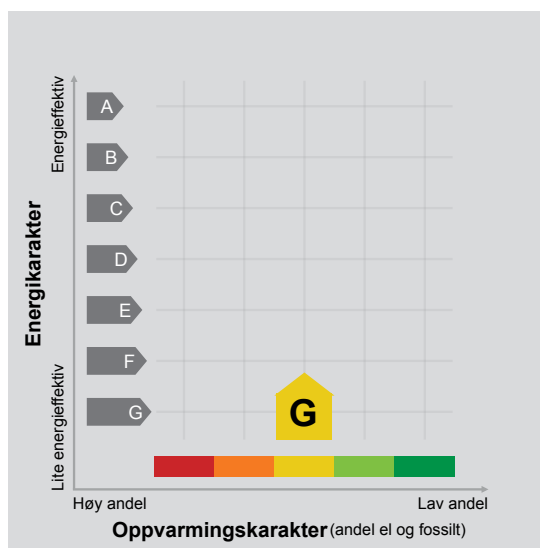
Utnyttelsesgraden skal være maks 0,45 ($U = 0.45$).

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 16. juni 1980

Sist revidert 01.10.2009 ved digitalisering av planen, arkivsak nr. 09/1644, vedtak 197/09.

ENERGIATTEST

Adresse	Rådhusgata 17
Postnummer	8657
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	901
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11094473
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-52690
Dato	20.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

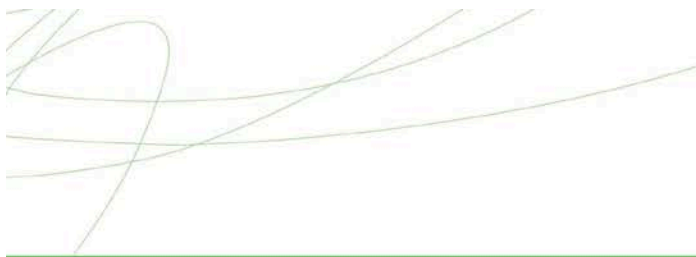
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Redusér innnetemperaturen

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1946
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	420
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

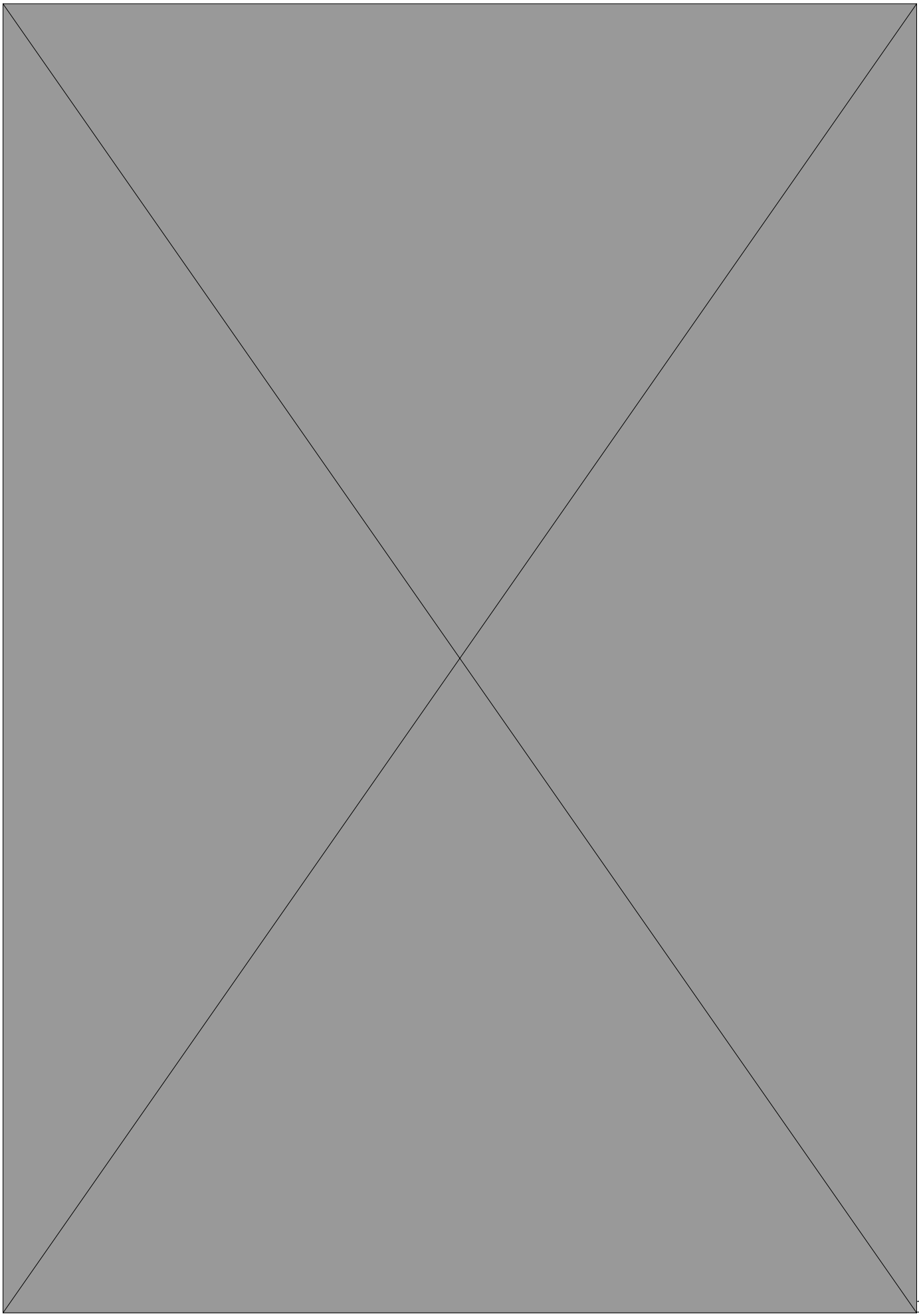
Tiltak på varmeanlegg

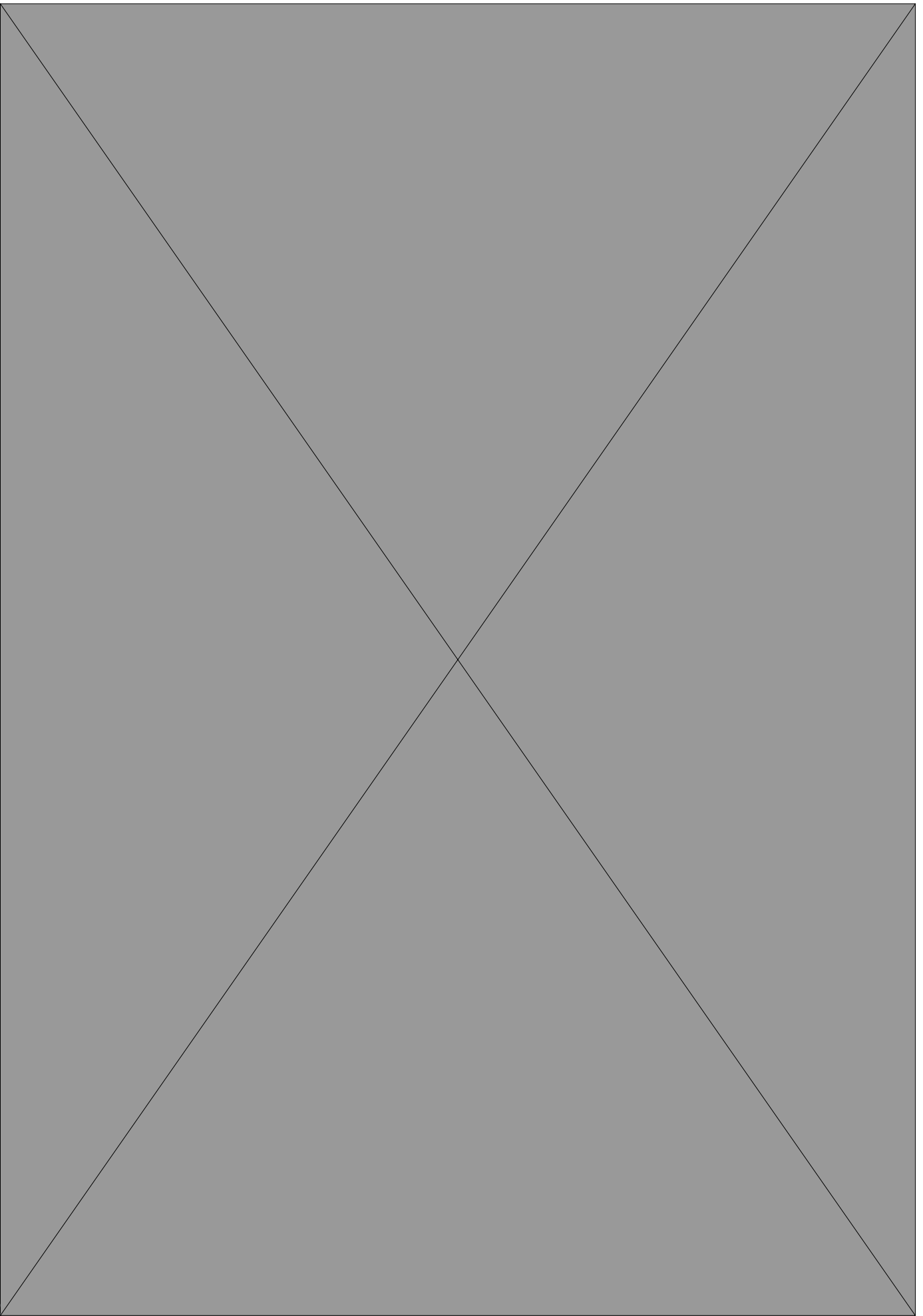
Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

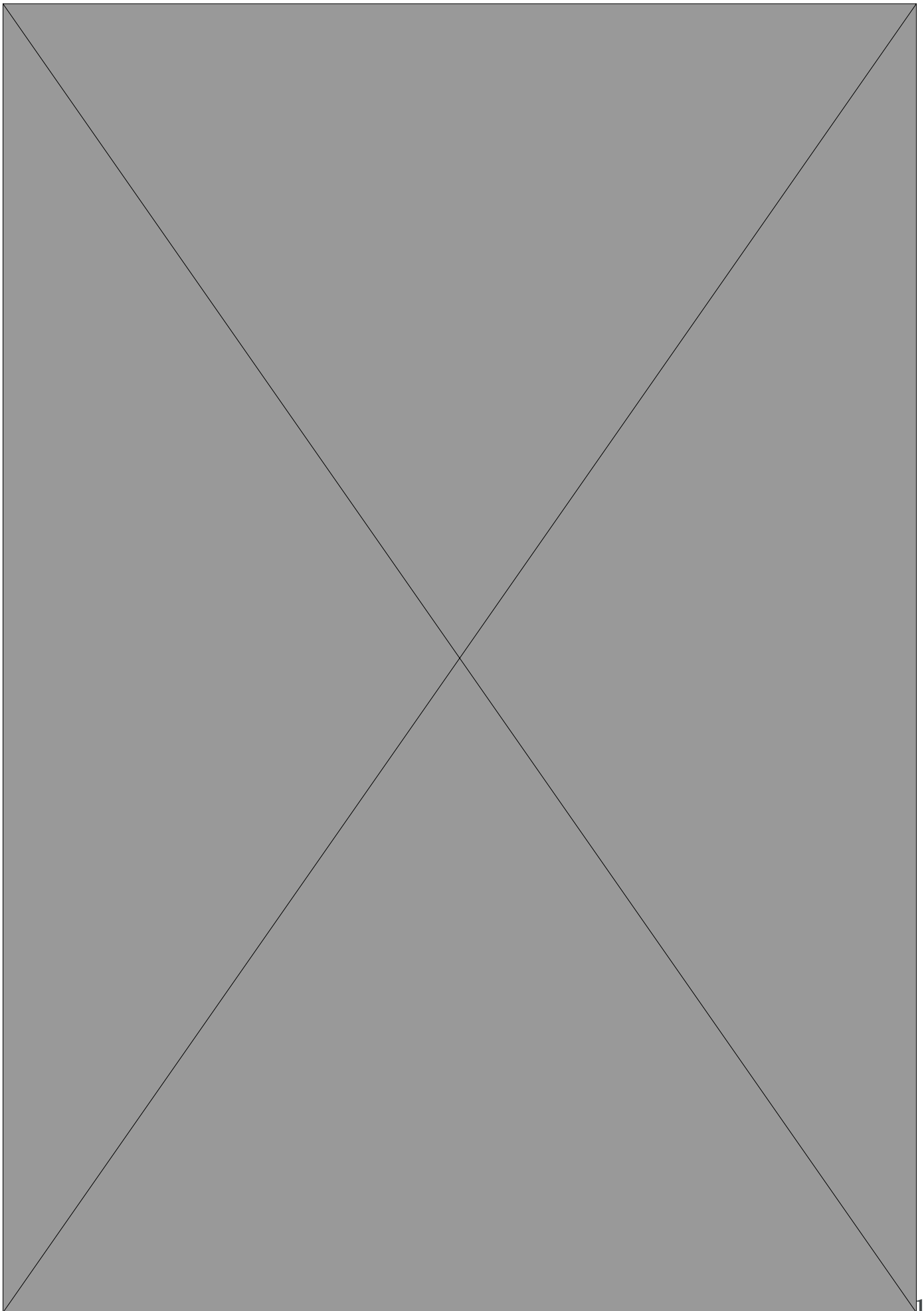
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rådhusgata 17
8657 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre