

Tilstandsrapport



Enebolig



Bergsnevvegen 184, 8664 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 193, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 21.10.2024

Oppdragsnr.: 14188-1347

Referansenummer: YQ5969

Autorisert foretak: Takst1 Helgeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Storeng

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst1 Helgeland

Takst1 Helgeland AS med hovedkontor i Mosjøen. Selskapet ble etablert i januar 2017. Vi står klar til å hjelpe deg med alle typer taksttjenester innenfor bolig. Med fokus på kvalitet og nøyaktighet kan du være sikker på at taksten du får er til å stole på. Vi tar oppdrag på hele Helgeland. Ta kontakt for pris og tilgjengelighet. Ingen oppdrag er for små og ingen for store! Selskapet er sertifisert av Norsk Takst og som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer, forsikringsordninger og er underlagt NTF's etiske lover og regler.

Vi setter pris på dine verdier!

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved kjøp og salg av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Kim Storeng

Uavhengig Takstingeniør

post@takst1-helgeland.no

467 91 000



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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 over 2 1/2 etasjer, delvis kjeller og krypkjeller under tilbygg mot vest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fremviste tegninger datert 08.03.1994 disse er ikke stemplet av Vefsn kommune. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Garasje/bod

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

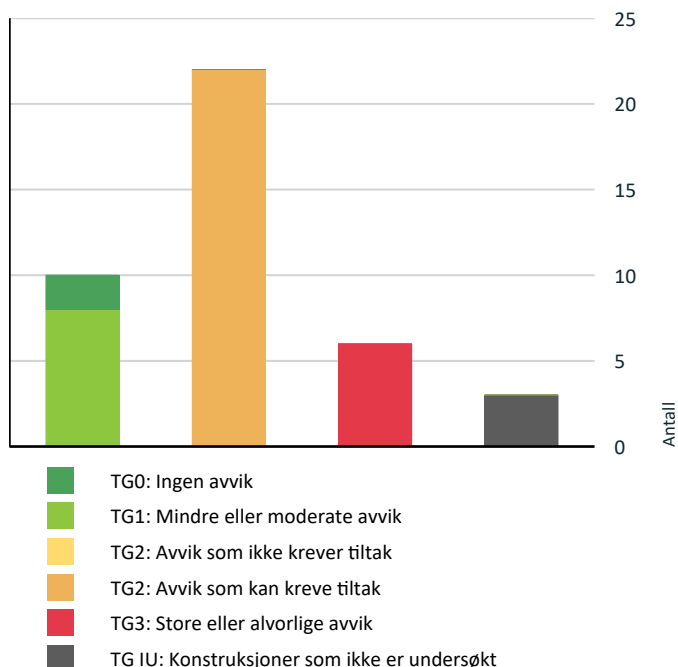
Garasje/bod er ikke oppført iht. byggemeldte tegninger datert 19.05.1994.

Scootergarasje er oppført utenfor tomt.

Ytterlige undersøkelser anbefales.

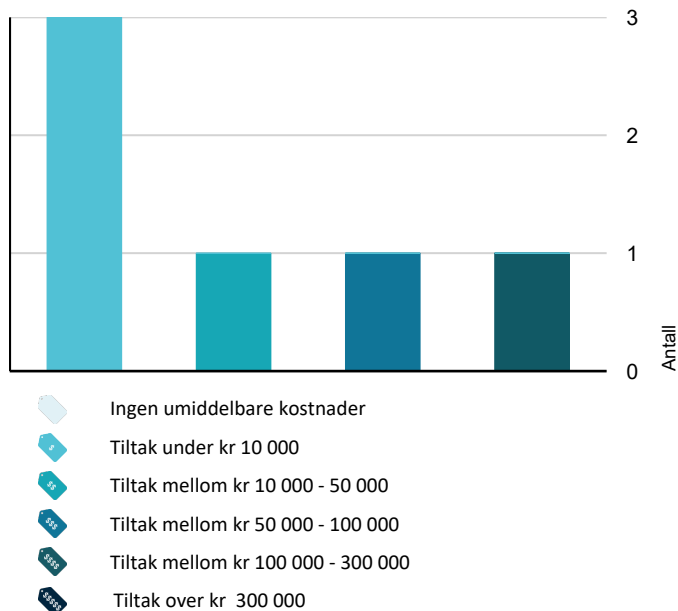
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterligere undersøkelser anbefales. I eldre bygninger kan det være brukt forskjellige miljøfarlige stoffer i bygningsmaterialer. Disse kan være skjult i konstruksjoner, dette oppdages ikke ved visuell befaring.

Det er ikke innhentet boliginformasjon fra Vefsn kommune.

Tilstandsrapport er oppdatert 13.08.2025, etter kundens ønske er markeds/teknisk verdi fjernet fra rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag tilbygget vindfang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon over vindfang. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted stue	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1942

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kommentar

Eier

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygget vindfang med kjeller.
1995	Modernisering	Renovert utvendig og innvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, type Decra fra 1995. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, noen nedløp er tilkoblet rør i grunnen. Heltrukket pipe beslag og luftehatt av metall. Fastmontert stigetrinn mot øst. Vannbordbeslag, mønebeslag og overgangsbeslag tak/vegg av metall.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales montering av snøfangere hvor det mangler, dette for at det ikke skal oppstå fare for liv og helse.

Tilstandsrapport



Mangler utkast.



Takstige

Nedløp og beslag tilbygget vindfang

Takrenner og nedløp av plast, nedløp er tilkoblet rør i grunnen.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tekking med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

- Byggeforskrift 1985. Kap. 45 :11. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler snøfanger ved tilbygg.



Mangler snøfanger ved tilbygg.

Veggkonstruksjon

Vegger i boligen består både av laftet tømmer og bindingsverk i tilbygg. Tømmervegger er utlektet med 2x5cm mineralull som er kryss lagt og 15cm isolasjon i bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilstandsrapport



Luset kledning



Luset hjørner.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med ark mot vest. Konstruksjonen er bygd med limtre i møne og bjelker som er opplagret på limtre og yttervegger. Bordtro og undertak. Prefabrikerte takstoler av tre i tilbygget vindfang. Doble vindskibord i tre. Konstruksjonen er isolert med 20/25cm mineralull. Isolerte knekott.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tettet mot undertaket. Iht. egenerklæring og opplyst av eier har det tidligere vært mus på knekott og i kjeller. Ingen tegn til mus ved befarings.

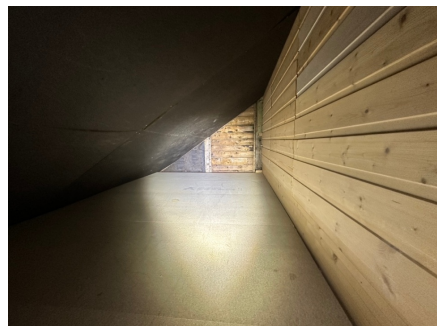
Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Rørføringer bør tettes forskriftsmessig.

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

Tilstandsrapport



Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tettet mot undertaket.

Takkonstruksjon over vindfang.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ingen adkomst til konstruksjon.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Ingen adkomst til konstruksjon over vindfang.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendig stormkappe mangler over spalteventiler, eier har bestilt nye ventiler for montering.
Mangler vrider på vindu i vindfang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Stormkappe må monteres utvendig på vinduene.
Montere vrider på vindu i vindfang.



Mangler vrider

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags isolerglass (1993) og malte balkongdører i tre 2-lags glass (1994).

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ved balkongdør mot sør er panel er løsnet i nedre del og en del sprekke i trevirke

Konsekvens/tiltak

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

Det må påberegnes bytte av balkondør mot sør.

Tilstandsrapport



Hovedytterdør



Balkongdør mot sør



Panel er løsnet i nedre del og en del sprekk i trevirke

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser er oppført av impregnerte materialer. Ved hovedinngang og mot sør er terrasene fundamentert med støpte pillarer, ukjent fundamentering nord og ved garasje.

Vurdering av avvik:

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

Ved terrasse mot sør er det åpninger mellom liggende spiler på 30mm.

Horisontale eller skrå spalter i rekkverket skal være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Terrasse mellom bolig og garasje/bod mangler rekkverk.

Terrasse som har en høyde på 50cm eller mer over terreng, må sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp/terrasse ved hovedinngang.



Trapp/terrasse mot sør



53cm fra terreng til terrasse.

Utvendige trapper

Trapper er oppført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Utvendige trapper som har en høyde på 50cm eller mer over terreng, må sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk ved hovedinngang.



Mangler rekkverk ved mot sør.

Andre utvendige forhold

Montert solcelleanlegg utenfor tomtens sørvestlige del. I følge eier foreligger del avtal om disponering av denne grunnen. Solcelleanlegget er ikke vurdert i rapporten og kan følge med etter avtale med eier.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og belegg. Varme i gulv ved vindfang. Veggene har trepanel, tømmervegger og malte plater/strier. Innvendige tak har trepanel. Normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og støpt gulv i kjeller. Ukjent tykkelse på isolasjon mellom kjeller/krypkjeller og til 1.etg. 5cm mellom 1 og 2.etg. 10cm isolasjon mellom 2.etg. og loft. Det er innfelt I-bjelker (stål) for bedre stivhet i gulv mellom 1 og 2.etg.

Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik.

1.etg. Kjøkken er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 58mm og ca. 30mm lokalt i en diameter på 2m. Stue er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 12mm og ca. 10mm lokalt i en diameter på 2m.

2.etg. Soverom sør er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 34mm og ca. 26mm lokalt i en diameter på 2m. Stue er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 29mm og ca. 25mm lokalt i en diameter på 2m.

Loftstue målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 6mm og ca. 6mm lokalt i en diameter på 2m. Soverom nordøst er målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 16mm og ca. 10mm lokalt i en diameter på 2m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

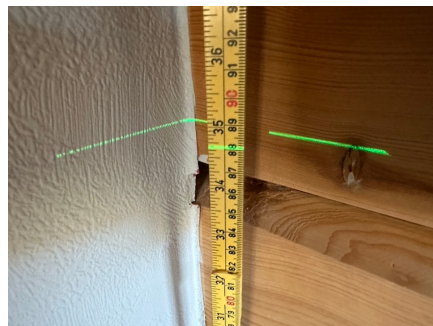
Ingen umiddelbar kostnader, bør ses i sammenheng med eventuell renovering. Det finnes flere muligheter for avretting av gulv og kostnadsestimat kan variere på valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjøkken 94cm.



Kjøkken 88,2cm, 58mm totalt avvik i hele rommet.



Stue 2.etg. 95,2cm



Stue 2.etg. 92,7cm. 25mm målt i en lengde på 2m.

Radon

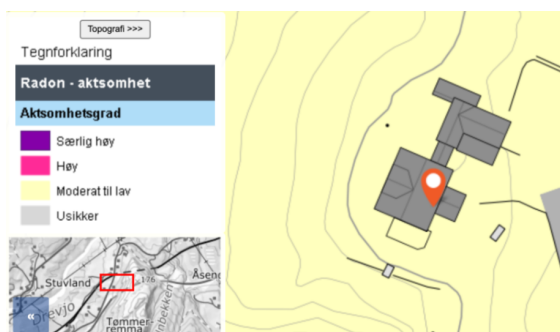
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe på kjøkken, renoverert med nytt røykrør av betong i 1994.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Flis under ovn dekker kun 20cm, krav er 30cm.

Konsekvens/tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må gjøres tiltak på gulv under ovn, ildfast plate skal dekke 30cm fremfor ovnen.



Flis under ovn dekker kun 20cm, krav er 30cm.



Det er vanskelig tilkomst til sotluke, vannpumpe på demontere for full åpning av luke.

Pipe og ildsted stue

Boligen har mursteinspipe på stue, renoveret med nytt røykrør av betong i 1994.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:
- Ildfast stein har sprekker.

Stor slakke i en hengsel på vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må påberegnes montering av ny ovn, da deler ikke er å oppdrive lenger til denne typen ovn.
Sotluke må tømmes for sot.

Tilstandsrapport



Vedovn stue



Sprekker i ildfast stein.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Fuktig betonggulv.



Indikasjon på fukt i betongvegger.

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av stue, kjøkken og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

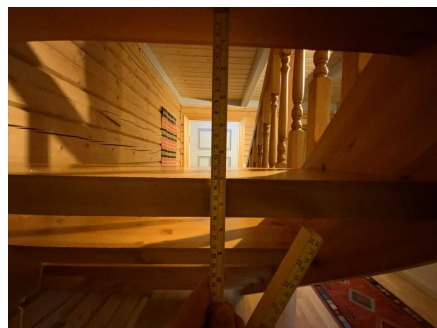
Litt knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

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



Ingen håndløper på vegg



Åpning på 15cm mellom trinn.



TG 2 Innvendige trapper kjeller

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Frihøyde er kun 1,88m. kravet er 2,00m.

Krav til rekkverkshøyde er 90cm.

Krav til maks 10cm åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport



Rekkverk 74cm



Frihøyde 1,88m.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og heltre fyllingsdør med glass (dobbel skyvedør). Tredør i kjeller mellom gammel og ny del. Normal bruksslitasje iht. alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i forventet brukstid og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

- Ingen membran bak panel i våtsoner.
- Ikke benyttet fukstikker materiale (panel) i våt sone ved badekar.
- Vinduer er plassert i våtsoner.
- Ingen membran bak innebygde sistene (ikke krav ved byggeår).
- Forventet brukstid på smøremembran er brukt.
- Riss i flisfuger i dusjhjørne, samt i fuger til glassbyggestein.
- Sprekk i fuge på gulv.
- Lokalt fall rundt sluk er ikke iht. forskrift.

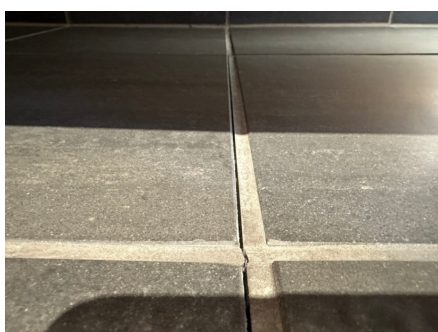
Konsekvens/tiltak

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

Det bør benyttes dusjkabinett inntil våtrommet er renoveret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sprekk i fuger på gulv.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men utført fra kasse til innebygd toalett uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Dør i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm, lokalt fall 80cm ut fra sluk er 4mm. Oppkant ved dør på ca. 30mm.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Topp slukrist 95,3cm



80cm ut fra sluk 94,9cm, lokalt fall på 4mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv og malt vinyltapet på vegger.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med profilerte fornter. Laminert benkeplate med nedfelt servant, speil. Utslagsvask av stål. Toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1995



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft vis ventil i vindu.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger mot yttervegger og tømmervegg.

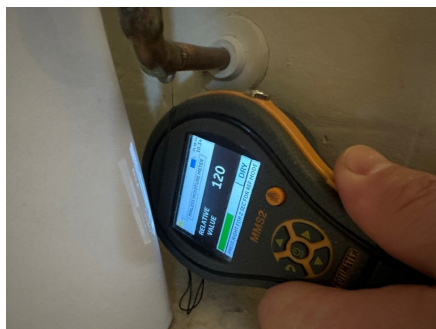
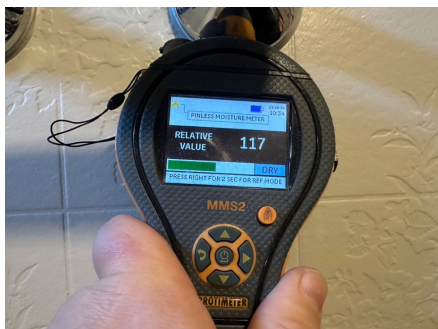
Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det er gjort overflatesøk uten funn av forhøyet verdier.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av heltre. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og nedfelt platetopp. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Flis mellom benkeplate og oveskap. Normal brukslitasje iht. byggeår.

Tilstandsrapport

Årstall: 1995

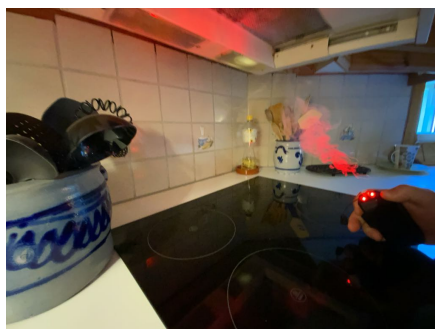
Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator montert over komfyr med motor i knekott.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Montert vannpumpe ved innbygget kasse til bereder på vaskerom. Stengekran ved vannpumpe.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har en anbefalt levetid på 50år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran



Hovedstoppekran testet.



Vannpumpe

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Plastrør og plast sluker har en anbefalt brukstid på 50år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen stakepunkt på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Normal utførelse.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Takstingeniør har registrert at varmtvannsbereder i ditt anlegg er tilkoblet ved hjelp av støpsel plugget i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. DLE anbefaler at du får en installatør til å koble strømledning til en egnet bryter.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsfordeling montert i vindfang og utstyrt med automatsikringer. Anlegget består både av skult og åpen installasjon.

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.

1994 Hele boligen ble renoveret rundt 1994/95.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ingen samsvarserklæring fra 2015 etter retting av påbud.

Samsvarserklæring på installasjon av el-bil laddert datert 13.11.2023.

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

Ja Linea har utført el-kontroll av boligen den 22.01.2016. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet. Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, renovering på deler av el-anlegget må påberegnes.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Ved eiendomsoverdragelse anbefales det en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3.



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.

Boligen skal være utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2)
Røykvarsler i hver etasje.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukker produsert 2023.



Røykvarsler loft



Røykvarsler 2.etg.



Røykvarsler 1.etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt ned drenering rundt tilbygg og kjeller mot sør i 1994. Resterende har ingen fuktsikring eller drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, betong og isolerte elementer ved tilbygg. Ringmur/grunnmur er isolert og påmontert betongfiberplater på alle sider unntatt mot vest.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Synlige sprekker i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

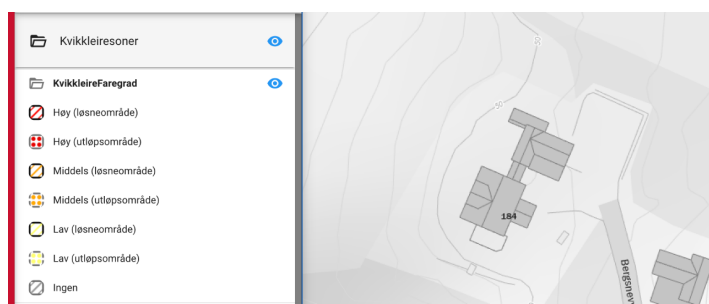
Sprekker må holdes under oppsikt over litt tid. Skjer det ingen endringer, kan du normalt bare reparere sprekken. Utvider den seg, bør du få fagfolk til å se på den.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i lett skrående terrenge. Det er lagt ned ca 100m² med belegningsstein hvor det er isolert under dette og i tillegg er ca. 90m² av gårdsplass isolert. Slukrenne i overgang vei/belegningsstein.



Ingen skredfare registrert i området.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er privat brønn.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1994.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir dagens krav til utslipp. I følge kommunal praksis kan det ved eierskifte bli stilt krav om ny utslippstillatelse, noe som vil medføre kostnader med etablering av nytt godkjent avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje/bod



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

1994

Kommentar

Byggemeldt tegning.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje/bod er fundamentert med ringmur av betong, støpte søylepunkt til carport og scooter garasje. Støp gulv i garasje samt foran port og carport. I bod er det tregulv med spaltebord. Vegger av uisolert bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Saltak konstruksjon av plassbygd takstoler av tre, undertak av plast (grønn presenning). Taket er tekket med profilerte takplater av type Decra. Takrenner og nedløp av plast. Eldre kitt vinduer av tre. Leddport av tre med finer fyllinger. Eldre heltredør til bod. Innlagt strøm og lys. Montert el-bil ladder.

- Grønn pressening er ikke godkjent produkt til undertak.
- Rute i dør til bod mangler.
- Sprukket rute i bod.
- Sprekk i grunnmur mellom garasje og bod.

I henhold til NS 3600 punkt.21.6. Gis det en helhetsvurdering av garasjen/bod/carport TG 2.

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

Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Montert el-bil ladder iht. samsvarserklæring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

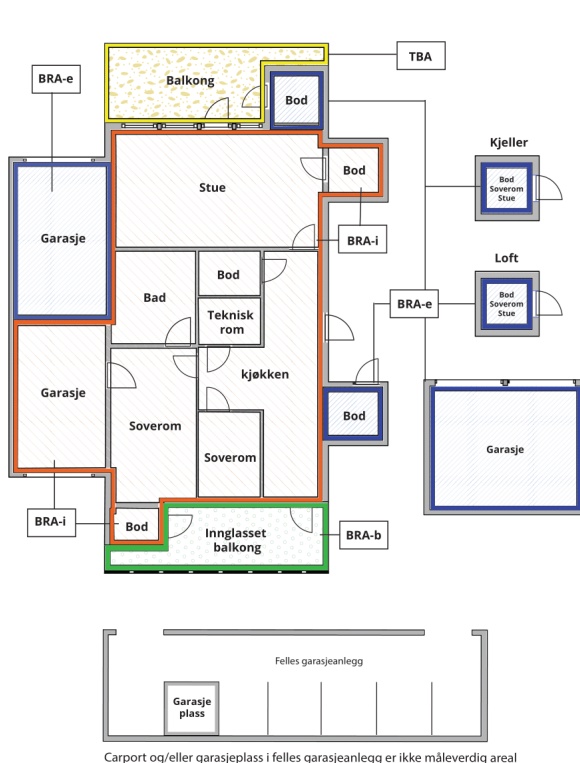
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA 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)				
Loft	38			38		8	46
2. Etasje	80			80			80
1. Etasje	90			90	69		90
Kjeller	37			37			37
Krypkjeller							
SUM	245				69	8	253
SUM BRA	245						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue m/trapp, Soverom, Soverom 2		
2. Etasje	Gang m/trapp, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad		
1. Etasje	Vindfang, Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom		
Kjeller	Bod, Bod 2		
Krypkjeller			

Kommentar

TBA er balkong/terrasser. Alle terrasser inkludert terrasser som er tilknyttet garasje er lagt inn under bolig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Fremviste tegninger datert 08.03.1994 disse er ikke stemplet av Vefsn kommune. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er på ca. 21m² og bod utgjør 19m². Lysåpning port; Bredde 2,45m. Høyde 2,08m.

Carportene har er areal på ca. 21m² og scooter garasje ca 13m². Ikke målbart areal iht. til NS 3940:2023+AC:2024.

Scooter garasje er oppført utenfor tomt. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje/bod er ikke oppført iht. byggemeldte tegninger datert 19.05.1994.
Scootergarasje er oppført utenfor tomt.

Ytterlige undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

☐ 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	202	42
Garasje/bod	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Kim Storeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	193	18		0	1207.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergsnevvegen 184

Hjemmelshaver

Aune Hanne Synnøve, Bergsnev Kåre Andreas

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Bergsnevvegen i Holandsvika, ca. 16km fra Mosjøen sentrum. Utsikt til Toven, Hellfjellet, Storveten og nærtliggende områder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter 08.11.1994.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn på eiendommen gnr. 193, bnr. 2, vannretten er ikke tinglyst men vil bli det i følge eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Sptiktank ligger utenfor tomt. Denne bør også tinglyses.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert, men i kommunedelplan Drevja finner man føringer for evt. utvikling av arealet. Her er området merket som LNFR-område, sone 4 (areal for spredt boligbebyggelse) og i tillegg til generelle bestemmelser og fellesbestemmelsene for LNFR områder, finner man og i delplanen spesifikke føringer for sone 4.

Om tomten

Eiet tomt på 1208 m² iht. matrikkel. Deler av scooter garasje er oppført utenfor tomt. Innkjørsel og opparbeidet parkeringsplass er pålagt singel. Opparbeidet uteområde med ca. 100m² med belegningsstein med slukrenne og sluk ved trapp. Ca. 90m² av gårdsplass isolert med XPS.

Tinglyste/andre forhold

I følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour 21.10.2024 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
992 800	2024	Vefsn Kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
30 000	1994	Gave

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring		Fullverdi		14 527
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.10.2024		Gjennomgått	9	Ja
Grunnbokutskrift	21.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	21.06.2011		Gjennomgått	8	Ja
Samsvarserklæring	13.11.2023	Montering av Tesla ladestasjon	Gjennomgått	1	Ja
Tegninger	08.03.1994	Mottatt tegning fra kunde.	Gjennomgått	1	Ja
Tegninger garasje	19.05.1994	Mottatt tegning fra kunde.	Gjennomgått	1	Ja
Kontrollrapport Linea	30.10.2024		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2024	
2	30.06.2025	Revidert markedspris ut fra dagens marked.
3	13.08.2025	Revidert, marked/teknisk verdi er fjernet.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YQ5969>

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



Vefsn kommune
- et steg foran

§§

Kommunedelplan for Drevja

Planbestemmelser

Planopplysninger:

Arkivsaksnr.	08/770
Bestemmelser datert:	15.11.2010
Bestemmelser revidert:	27.4.2011
Planvedtak dato	21.6.2011
Saksnr:	58/11
Planperiode	2011 - 2021
Planident:	1824D0611

§ 1 – PLANFORMÅL

Formålet med planen er å gjennomføre intensjoner i overordnet kommuneplan som i denne planen realiseres gjennom tilrettelegging av nye næringsarealer på Nyland, tilrettelegging for transport av dolomitt fra Granåsen til Drevjaleira industriområde og tilrettelegging av kaiområder for uttransportering av produkter som dolomitt og aplitt.

§ 2 – GENERELLE BESTEMMELSER

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jfr. § 3, 1. ledd: *”Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje”*. Jfr. § 8, 1. ledd: *”Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om, og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.”* Vedkommende myndighet er kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune. Eventuelle kostnader ved kulturminneundersøkelser må bæres av tiltakshaver. Alle planlagte tiltak som ikke er eksplisitt avklart i forhold til kulturminner må sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.

- Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming og forholdet til barn og unges interesser legges til grunn, jf tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og rundskriv T-02/08.
- Utbygging i tråd med formålene i planen kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om areal og funksjonskrav skal gjelde for all utbygging i henhold til formålene i planen, herunder parkering, lek, med videre.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Stier/turveger og adkomst til marka skal vektlegges og hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- På neste plannivå skal det vurderes avsatt en buffersone mellom byggeområdene og dyrket mark/vassdrag.
- Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra spormidt.
- Tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred skal være dokumentert før reguleringsplaner sendes på høring og før fradelig og bygging kan godkjennes. Risiko for fare skal i utgangspunktet vurderes på bakgrunn av kjente faresoner i planområdet jfr. NVE's rasfarekart.
-

§ 3 – AREALFORMÅL (PBL § 11-7)

Følgende arealformål med underformål er gjeldende i denne planen:

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Underformål:

- Boligbebyggelse, nåværende og fremtidig (B).
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende (O)
- Råstoffutvinning, fremtidig
- Næringsbebyggelse, fremtidig (N)
- Grav- og urnelund, nåværende Almås kirkegård
- Forretninger (F)

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Underformål:

- Veg, fremtidig (V)
- Havn, fremtidig
- Kombinert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig (S)

3.3 – GRØNNSTRUKTUR

Underformål:

- Friområde, nåværende (G)

3.4 – FORSVARET

Underformål:

- Ulike typer militære formål, nåværende (M)

3.5 – LANDBRUKS-, NATUR – OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Underformål:

- LNFR – areal for spredt boligbebyggelse, nåværende
- Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende

3.6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Underformål:

- Ferdsel og farleder, fremtidig (VA)
- Natur- og friluftsområder, nåværende (VA)

§ 4 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR. 1)

Generelle bestemmelser.

- Utbygging innenfor byggeområdene kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om areal og funksjonskrav skal gjelde for alle byggeområder, herunder parkering, lek, med videre.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Stier/turveger og adkomst til marka skal vektlegges og hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplan.

4.1 – Boligbebyggelse B5 og B6, nåværende

- Tillatt bebygd areal er 35 % - BYA
- For område B5: Bygning tillates ikke oppført nærmere enn 15 meter fra senterlinje fylkesveg.

- Område B6 gjelder et eksisterende boligområde som skal omformes/fornyes med tanke på å legge til rette for flere boliger. Endringene skal omfattes av ny reguleringsplan. Se § 10.9 – hensynssone H820_8.

4.2 – Boligbebyggelse B1, B3 og B4, fremtidig

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før tiltak iverksettes.

Boligområdene B3 og B4 skal bygges ut før området B1 tillates utbygd. Område B1 kan imidlertid ikke bygges ut dersom arealene blir klassifisert som kjerneområde for landbruk.

Detaljreguleringen skal ta høyde for følgende:

- tilleggsundersøkelser geoteknikk der hvor konsekvensutredningen (KU) dokumenterer at dette er nødvendig.
- Detaljreguleringen skal vise plassering av bygninger, atkomstveger, tilstrekkelig parkeringsareal for bebyggelsen i planområdet, samt uteoppholdsareal der det er annen boform enn eneboliger.
- Naturverdier/biologisk mangfold skal utredes ved detaljreguleringen, og det kan stilles krav om visualisering av de aktuelle boligområdene.

4.3 – Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting O1 og O2, nåværende

4.3.1 – Område O1 Granmoen oppvekstsenter.

- O1 tillates benyttet til skole, barnehage, SFO, skolehelsetjeneste, samt helsetjenester og andre aktiviteter for lokalsamfunnet i Drevja.
- Tillatt bebygd areal er 25 % - BYA
- Høyest tillatt byggehøyde fra gjennomsnitts terreng er 11 meter.

4.3.2 – Område O2 Drevja kirke/kirkegård.

- Ved brann og naturkatastrofer tillates oppført nytt kirkebygg med samme høyde og u-grad som eksisterende bygning.
- Ny bebyggelse skal tilpasses verneverdige bygninger på en god måte, jfr. plan- og bygningslovens § 11-10 nr. 2.
- Nødvendige bygg for drift av anlegget tillates oppført.

4.4 – Område for råstoffutvinning, fremtidig

- Før uttak av råstoff kreves godkjent reguleringsplan.

4.5 – Næringsbebyggelse N1, N2 og N3, fremtidig

- Det skal utarbeides reguleringsplan før tiltak iverksettes.
- Grad av utnytting fastsettes i reguleringsplanene og skal angis som % BYA. Det skal tilstrebes høy grad av utnytting for alle områdene.
- Presisering av arealformål gjøres på reguleringsplannivå.
- Ved regulering skal det vurderes etablering av planfri kryssing av ny Fv 78 både for intern trafikk mellom industriområdene og for gående/syklende. Videre skal planavgrensningen mot vegformålet i reguleringsplanen for ny Fv 78 vurderes redusert til fordel for næringsformålene.

4.5.1 – Område N1

I område N1 tillates etablering av tung industri

Reguleringen skal ta høyde for følgende:

- Vurdere eventuelle tiltak mot negativ landskapspåvirkning (eks. terrassering av området).
- Rekkefølgebestemmelser om at lunneplass og ny traktorveg/turveg skal ferdigstilles senest samtidig med planering/terrassering av utbyggingsområdet.

- Byggegrense mot høyspentanlegg i områdets nordlige del, må fastlegges.
- Behandling/håndtering av gipsdeponi jf. temakart for forurensning skal vurderes.
- Det kan etableres to avkjørsler fra Fv 78 til N1, en i sør og en i nord.

4.5.2 – Område N2

I område N2 tillates ikke etablering av tung industri.

Friområdet G1 ved eksisterende balløkke, skal planavklares sammen med N2.

4.5.3 – Område N3

I område N3 tillates etablering av tung industri

4.6 – Næringsbebyggelse N4, nåværende

Området ligger innenfor reguleringsplan for Holandsvika industriområde som skal endres. Se for øvrig § 10.9. Grad av utnytting angis i reguleringsplanen.

4.7 – Grav- og urnelund, nåværende Almås kirkegård

Området benyttes til grav- og urnelund. Nødvendige bygg for drift av anlegget tillates oppført.

4.8 – Område for forretning (F)

Formålet omfatter eksisterende forretningsvirksomhet. Grad av utnytting - %BYA = 50%.

§ 5 – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7 NR. 2)

- Det skal utarbeides reguleringsplan før tiltak iverksettes.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

5.1 – Veg, fremtidig (V1)

- Driftsavkjørsler for landbruket skal avklares på neste plannivå.

5.2 – Havn, fremtidig

- På området skal det etableres havneanlegg på land og i sjø.
- Reguleringsplanen skal fastlegge plassering av kaifront.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan, kan det åpnes for oppføring av lagerbygninger i tilknytning til havnedriften.

5.3 – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (S1), fremtidig

- På området kan det etableres veg, jernbane og havneområde med kaianlegg.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan må det gjennomføres nærmere grunnundersøkelser for de deler av området hvor det er dokumentert sensitiv grunn.

§ 6 – GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7 NR. 3)

6.1 – Friområde, nåværende (G1)

- Området skal være felles for omkringliggende boliger.
- Området skal planavklares sammen med N2.

§ 7 – FORSVARET (PBL § 11-7 NR. 4)

7.1 – Ulike typer militære formål, nåværende (M1, M2 og M3)

Innenfor formålet ligger to verneverdige bygninger med følgende koordinater:

1 – X – 7320327, Y- 422492

2 – X – 7320276, Y – 422532

Ny bebyggelse skal tilpasses verneverdige bygninger på en god måte, jf plan- og bygningslovens § 11-10 nr. 2.

§ 8 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7 NR. 5)

- Innenfor LNFR - områdene finnes en rekke bygninger, fradelte og bebygde eiendommer. Disse er ikke avmerket i planen og endrer ikke status fra sin nåværende bruk. Eksisterende bygninger og bebygde eiendommer kan tillates endret med om-, eller påbygninger, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus og lignende i den grad det ikke etableres nye boenheter. Valg av form, farge og volum skal harmonere med omkringliggende landskap og bebyggelse.
- Det må ikke settes i gang bygge- og anleggstiltak i LNFR-områdene som i hht NVEs temakart, er skred- og rasutsatt, uten nødvendig dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.

8.1 – LNFR1, LNFR6, LNFR7, LNFR8 og LNFR9:

Innenfor disse områdene er det kun tillatt med bygninger eller anlegg som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, herunder reindrift. Det tillates ikke spredt bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse.

8.2 – LNFR2, LNFR4 og LNFR5:

Areal for spredt boligbebyggelse.

- Innenfor disse områdene tillates spredt ny boligbygging der det ligger til rette for det og hvor det ikke er interessekonflikt med landbruk, kulturminner, naturverdier, friluftsliv- og reindriftssinteresser.
- Tomt med bebyggelse og tilhørende anlegg som adkomstveg etc. skal ikke legges på dyrka jord eller dyrkbar jord, viktige områder for biologisk mangfold eller i friluftsområder.
- Temakart for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift, fareområder og kulturminner skal ligge til grunn for enkeltsaksbehandlingen.
- Plassering av spredt bebyggelse skal skje ihht kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om bygging i forhold til landbruksareal. Bebyggelsen skal ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.
- Ny bebyggelse skal ha form og volum som passer tomta, i forhold til topologi, naturforhold og eksisterende omkringliggende bebyggelse.
- Dersom det oppstår en gruppebebyggelse på 5 eller flere enheter må det utarbeides reguleringsplan.

Omfang og lokalisering av spredt utbygging:

I områdene LNFR2 og LNFR5 kan det til sammen bygges inntil 10 boliger i planperioden. I område LNFR4 kan det bygges inntil 10 boliger i planperioden. Planperioden er 12 år fra planvedtaket.

8.3 – LNFR3, - areal for spredt næringsbebyggelse mv.

- I området gis det anledning til enkeltsaksbehandling ved bygging av ett vannhøydebasseng med atkomstvei. Det åpnes forøvrig ikke opp for annen spredt ervervsbebyggelse av noe slag.
- Temakart for natur, friluftsliv, reindrift, fareområder og kulturminner skal ligge til grunn for enkeltsaksbehandlingen.

- Det skal i nødvendig utstrekning gjøres en geoteknisk vurdering av byggeområdet før bygging tillates.

§ 9 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR. 6)

9.1 – Ferdsel og farleder, fremtidig (VA4)

Områdene kan benyttes til skipstrafikk til kaiområdet

9.2 – Natur- og friluftsområder, nåværende

Område - VA1

Området gjelder Drevjaleira naturreservat. I dette området gjelder forskrift om fredning av Drevjaleira naturreservat (FOR-2000-12-21-1526).

Område – VA2

Området gjelder elva Drevjo. Området er omfattet av verneplan for vassdrag. Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra elva jf punkt 10.2 om hensynssoner

Område – VA3

Naturområdet i vann VA3, ingen bestemmelser

§ 10 - Hensynssoner

Planen har innarbeidete hensynssoner jf. Plan- og bygningslovens § 11-8. Disse er navnsatt i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

10.1 – Sone H710_1: Båndlegging for regulering etter PBL (PBL § 11-8, D)

Området båndlegges i påvente av detaljreguleringsplan. Planarbeidet skal være avsluttet innen 2015.

10.3 – Sone H520_2: Sone med særlig hensyn til reindrift (PBL § 11-8, C)

Sonen omfatter flyttlei for reindrifta. I denne sonen skal alle nye tiltak avklares med reindriftsforvaltningen i Nordland.

10.4 – Sone H560_3: Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (PBL § 11-8, C)

Sonen omfatter 50 meter ut fra hver side av elva Drevja.

10.5 – Sone H560_4: Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (PBL § 11-8, C)

Naturtype i militærområdet.

10.6 – Sone H530_5: Sone med særlig hensyn til friluftsliv (PBL § 11-8, C)

10.7 – Sone H720_7: Sone for båndlegging etter lov om naturvern. Gjelder Drevjaleira naturreservat. (PBL § 11-8, D)

10.8 – Sone H910_6: Sone hvor gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde (PBL § 11-8, f)

10.9 – Sone H820_8: Sone hvor reguleringsplan for Holandsvika industriområde – planid 010, skal endres. Denne planen skal deles i to, hvor den nordlige delen skal legge til rette for industri/næringsvirksomhet/avfallsbehandlingsanlegg, mens den sørlige delen skal ha til formål å legge til rette for flere boliger.

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

Plannavn:	Hovedformål med planen:	Planvedtaksdato:	Planid:
RV 78 Holand – Leirosen m/arm til Drevja-Ømmervatn	Ny fylkesveg gjennom Drevja	22.11.06	043
Del av Gnr. 190, Straum i Drevja	Boliger/landbruk	27.06.095	0B08
Bergsnevveien G/bnr.192/20	Boliger/landbruk	01.11.94	0B01
Nyland	Boliger	21.12.87	012
Drevjaleira industriområde	Industri/verneområde våtmark	25:01.85/19.10.94 – digitalisert /slått sammen 24.02.09	20091009
Granmoen, Forholten	Boliger	29.03.78	005
Granmoen, boligområde	Boliger	23.05.69	001
Del av Granmoen	Boliger	26.08.71	002
Del av G/bnr. 191/2, Forsmo i Drevja	Boliger/landbruk	02.09.98	025
Massetak Drevland	Masseuttak	29.06.09	20091044

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder fortsatt, men kommunedelplanen gjelder foran tidligere planer når plankart og bestemmelser ikke samsvarer med kommunedelplanen (ved motstrid).

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

SINUS

Utarbeidet Av	
Firmanavn	Sinus Mosjøen AS
Kontaktperson:	Olsen Morten
Adresse	Kirkegata 22
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen
Telefon	02473
E-post	mosjoen@sinus247.no
Organisasjonsnr.	996 301 559
Elvirksomhets-ID	895853402

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Bergsnev Kåre
Kontaktperson	
Adresse	Bergsnevveien
Postnr/Sted:	8664 MOSJØEN
Telefon:	
E-post	
Kundenummer:	10597
Ordrenummer	22561

Anlegg				
☐ Mindre utvidelse	☐ Nyanlegg	☐ Større utvidelse	☐ Ombygging / rehabilitering	☐ Vedlikehold
Anleggsadresse		Matrikkel	Boligmappe nr	
Bergsnevveien , 8664 MOSJØEN				
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer	
24.10.2022	13.11.2023	13.11.2023		
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type installasjon		
☐ Prosjektering	☐ Utførelse			

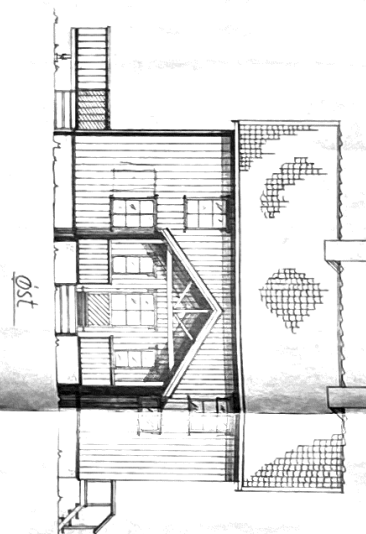
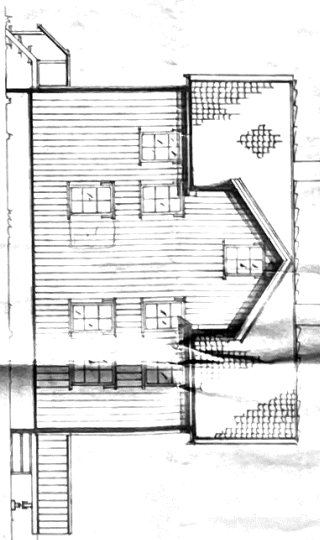
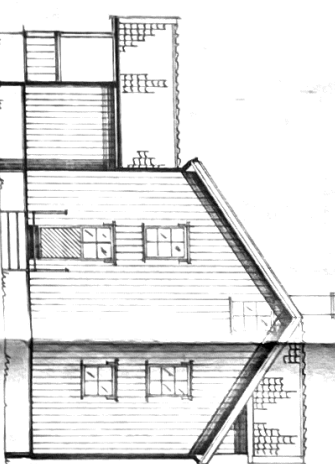
Beskrivelse
Montering av Tesla ladestasjon

Erklæring
Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:
☐ Boligmappe.no ☐ E-post ☐ Per post
Kommentar

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Thomas Jakobsen
Dato:	13.11.2023
Signatur:	

Ansvarlig
Montør:

Aavik Jørn Tore

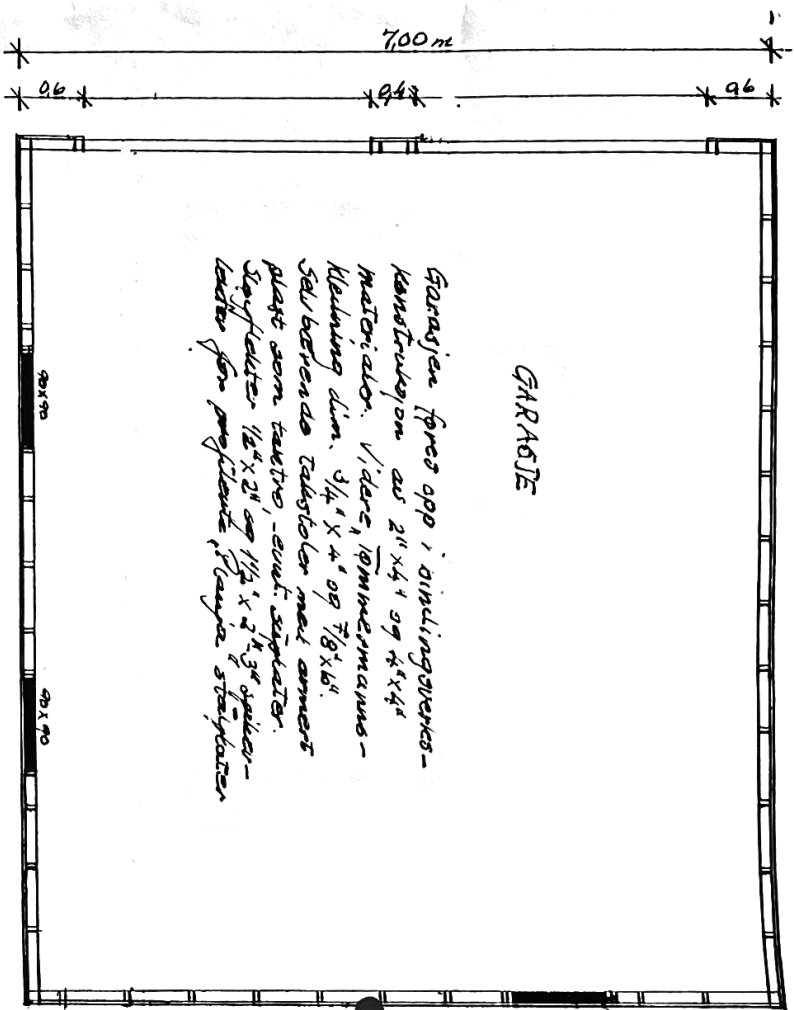
ØstYes

Nord

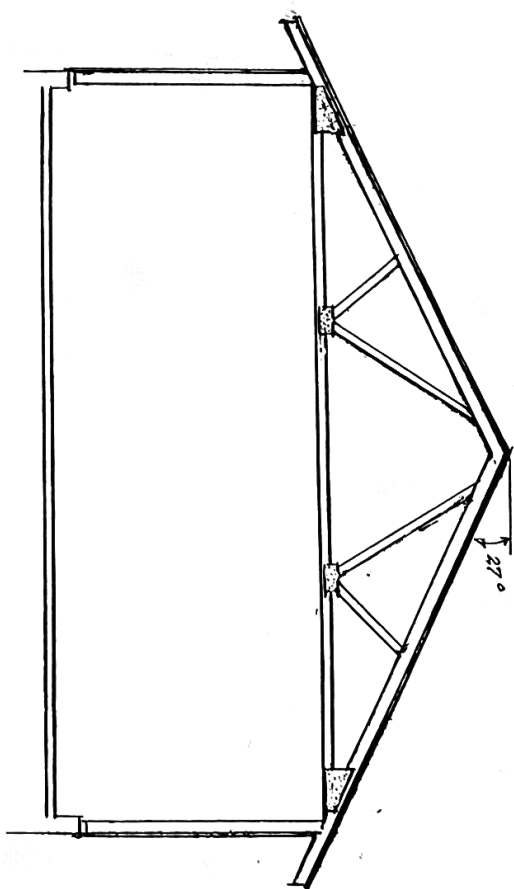
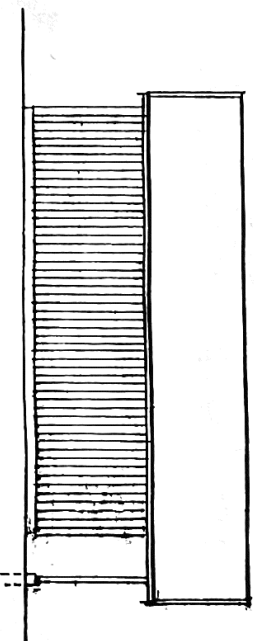
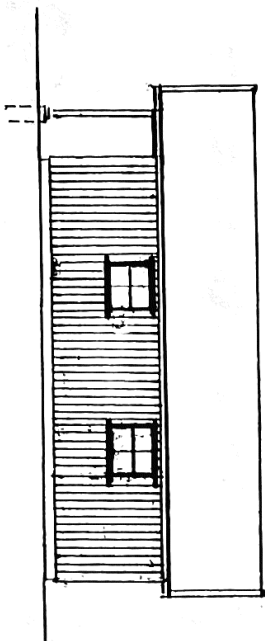
Plan, snit
og fasader

21. together	
--------------	--

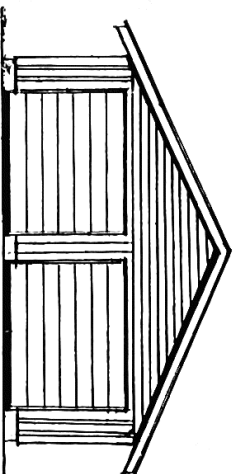
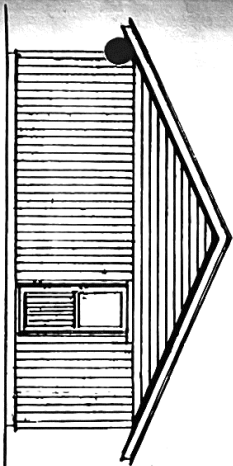
7,10 m



GARAGE
 Garasje føres opp i omringnings-
 konstruksjon av 2" x 4" og 4" x 4"
 materialer. Videres 10 mm betong-
 kleining dim. 3/4" x 4" og 7/8" x 6".
 Selvsvevende takstoler med anner
 plass som taktrekk, -event. stålplater.
 Støttestolper 12" x 24" og 1 1/2" x 3" 3/4" støttestol-
 perer for proffilerte, flange støttestolper



Drager over lastdører
 dim 2 x 24 x 8"
 Lastbolt over vinduer dim 2 x 24 x 6"



19/5-44
 VEFSN KOMMUNE
 Bygningssjefen

✓

Garasje m/redskapsbod for Rødd Bergsner Holandsvika.		Målestokk 1:50	27/11-44
Plan - snitt og fasader		1:100	

Takst1 Helgeland As
V/Kim Storeng
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Bergsnevvegen 184, 8664 MOSJØEN.

Navn nettkunde: BERGSNEV KÅRE ANDREAS
Målernummer: 6970631405281361
Anlegget ble sist kontrollert: 22.01.2016
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnrAndel/aksje – alle type boliger,
herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
193	18				
Adresse	Bergsnevvegen 184		Byggeår	1942	
Postnr.	8664		Når kjøpte du boligen		1994
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	Nei

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

Tryg

Type villa/husforsikring Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 6557996Er det dødsbo? Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Bergsnev	Fornavn	Kåre
Ny adresse	lbsensgate 12	E-post	kaare@bergsnev.no
		Tel. priv.	41431694
Postnr.	8657	Sted	Mosjøen
		Mobil	48999888

SELGER 2

Etternavn	Aune	Fornavn	Hanne
Ny adresse	lbsensgate 12	E-post	hanne@bergsnev.no
		Tel. priv.	92639575
Postnr.	8657	Sted	Mosjøen
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

- 1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Lagt nytt røranlegg under rehabilitering i 1995, Rørlegger Skjervstad. Bygd opp bad og vaskerom etter datidens standard under totalrehabilitering i 1995.

- 1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vinylbelegg utført av fagmann i 1994, rørarbeid Rørlegger Skjervstad.

- 1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el-uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

- 1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

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

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Montert nytt vann og avløp under totalrehabilitering i 1995. Rørlegger Skjervstad og egeninnsats.

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Egen brønn/vannkilde plassert på naboeiendom, egen septiktank plassert på naboeiendom.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Skiftet takbelegg under totalrehabilitering 1995, Olav Herring snekker, skiftet taknedløp 2023, Kåre Bergsnev.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekker i mur i original kjeller, ingen endring i vårt eie, skjeve gulv i henhold til takst, sprekk i garasje

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Vinduer i garasje er modne for utskifting. Verandadør er moden for utskifting.

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

Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Skiftet bordkledning, etterisolert og skiftet vinduer under totalrehabilitering i 1995, renoverte vinduer i 2021 med nye klemmestiver for glass, malt hele huset i 2021, lagt ny terrasse mot vest i 2019, lagt ny terrasse mot sør i 2022.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Montert nytt el-anlegg under total rehabilitering i 1995, Elektromontasje AS.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, når? Monter elbillader 2023, Sinus.

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Fuktighet i gulv i gammel uisolert kjeller.**

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Lagt ny drenering i forbindelse med oppsetting av tilbygg/inngangsparti 1995, (Roald Bergsnev gravemaskinfører)
Lagt nytt rør for bekk som går over eiendommen, 2022.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Bygget om takkonstruksjon med ark mot vest, etterisolert og nytt utvendig tak, 1995.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Lagt OSB-plater innvendig vegg kjeller ny del 2022, lagt spaltetak i kjeller gammel del 2024, montert boddør mellom ny og gammel kjeller 2024.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei ☐ Ja ☐

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei ☐ Ja ☐

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei ☒ Ja ☐

Hvis ja, beskriv: Gamle spor etter mus i kjeller og i knevegger.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Totalrenovert og påbygd 1995, Olav Herring og egeninnsats.

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Privat vannforsyning/vannkum er plassert på naboeiendom. Det er under utarbeidelse en avtale med grunneier om å beholde plasseringen av vannkummen og fortsatt vedlikeholde og bruke denne. Vannkummen har vært plassert på naboeiendommen siden huset ble bygd.

Sted / dato

Mosjøen 31/10-24

Sign. selger 1

Hanne Tunc

Sign. selger 2

Kare Bergsnev