

aktiv.



Brattbakkvegen 235, 8664 MOSJØEN

**Trollåsen/Helfjell - Bolig - Landlig
beliggenhet med svært gode
garasjefasiliteter**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 890,-
Total ink omk.: Kr 5 023 890,-
Selger: Terje Nilsskog

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 233/393 kvm
Tomtstr.: 6787.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1801260024

Trollåsen/Helfjell - Bolig - Landlig beliggenhet med svært gode garasjefasiliteter

Velkommen til Brattbakkvegen 235 – en sjarmerende enebolig med landlig og rolig beliggenhet, perfekt for deg som ønsker god plass både inne og ute.

Eiendommen ligger naturskjønt til med gode solforhold og fine uteområder, samtidig som det er kort vei til nødvendige fasiliteter.

Eiendommen skiller seg spesielt ut med svært gode garasjeløsninger: Stor, isolert garasje med carport, som egner seg svært godt som verksted, hobbyrom eller til lagring

God takhøyde og fleksible løsninger gir mange bruksmuligheter
Garasje nummer to med tilhørende carport, som gir ytterligere plass til parkering eller oppbevaring.

Kort fortalt:

- Enebolig med landlig beliggenhet
- Rolige og naturnære omgivelser
- Svært gode garasjefasiliteter
- Perfekt for verksted, lager eller hobby
- Gode parkeringsmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	52
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 233 kvm

BRA - e: 160 kvm

BRA totalt: 393 kvm

TBA: 64 kvm

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 kvm 4 boder

1. etasje

BRA-i: 108 kvm Hall m/trapp, kjøkken, stue, toalettrom, bad og soverom

99. etasje

BRA-i: 75 kvm Loftstue, trapperom, bad, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 kvm Terrasse- og balkongareal99. etasje

19 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje med carport.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 64 kvm Garasje

Garasje 2 med carport.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 96 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Våningshus

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,38- 2,41 meter.

Loftetasje: Ca. 1,39- 2,36 meter.

Kjelleretasje: Ca. 2,06- 2,08 meter.

Terrasser: Hovedetasje: Terrasse mot øst ca. 41 m² og inngangsplatt på ca. 4 m².

Loftetasje: Terrasse mot øst på 13 m², terrasse mot vest på 5 m².

Det bemerkes at deler av arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter.

Ikke målbart areal er oppført i Areal ved lav himlingshøyde.

Garasje med carport.

Isolert garasje er på 64 m². Carporten er på ca. 32 m².

Carporter regnes som åpent areal og har ikke måleverdig areal. Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

Garasje 2 med carport.

Garasjen er 96 m² og carporten er ca. 36 m². Carporter regnes som åpent areal og har ikke måleverdig areal. Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

Lysåpning porter: B x H: Ca. 3,26 x 3,27 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6787.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Pålagt subbus i innkjørsel og parkeringsplass ved inngangsparti.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brattbakkvegen 235, ca. 13 km nord for Mosjøen sentrum.

Området er avsatt til LNF-område i kommuneplanen, som innebærer landbruk, natur og fritid.

Det er adkomst via offentlig vei, og eiendommen har vannforsyning fra et felles brønnsystem sammen med andre eiendommer i området. Avløpet går via septiktank og pumpekumme ut i rensegrøft.

Nærområdet tilbyr gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon, og det er kort avstand til flere fasiliteter. Dagligvarebutikker som Spar Halsøy og Coop Extra Halsøy ligger henholdsvis 9 og 10 minutters kjøring unna. For sportsaktiviteter finnes Baagneset balløkke kun 3 minutters kjøring fra eiendommen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste bussholdeplass ved Trollåsen, 5 minutters gange fra eiendommen. Mosjøen stasjon ligger 13 minutters kjøring unna, og Mosjøen lufthavn Kjærstad er 22 minutters kjøring fra eiendommen.

Skoler og barnehager er også innen rekkevidde, med Granmoen skole (1-10 kl.) og Drevja barnehage (1-5 år) begge ca. 9 minutters kjøring unna. Eiendommen er ideelt plassert for familier som ønsker en rolig og naturnær beliggenhet med god tilgang til nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Drevja barnehage (1-5 år) 9 min 25 barn 9.6 km
Kulstad barnehage (1-6 år) 9 min 50 barn 8.9 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 11 min 49 barn 10.1 km

Skolekrets

Granmoen skole (1-10 kl.) 9 min 154 elever, 14 klasser 9.6 km
Kulstad skole (1-7 kl.) 12 min 253 elever, 17 klasser 10.3 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 16 min 281 elever, 23 klasser 12.8 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 17 min 416 elever, 32 klasser 14 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 11 min 130 elever, 10 klasser 11.4 km
Mosjøen videregående skole 16 min 900 elever 12.7 km

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Helgeland Byggekontroll

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

VÅNINGSHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Taket har ca. 33° takvinkel og ru takteking (Decra). Det er ikke etablert snøfangere. Løsningen vurderes som normal for byggets alder og oppføringstidspunkt. Det er ikke registrert skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning med dobbel falset kledning på hovedbygning.
På opprinnelig bygning mot nord er det stående tømmermannskledning.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak takkonstruksjon med taksperrer av limtredragere.
Undertak av Brettex.
Loftskillet er isolert med ca. 30 cm. isolasjon.
Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegger.
Adkomst til kaldloftet takluke.

Takkonstruksjon tilbygg: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Undertak av Su-plater. Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kjellervinduer.: Kjelleretasje mot nord har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med utgang fra stue på ca. 41 m² og terrasse i loftetasje på ca. 5 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 76 cm. i hovedetasje, loftetasje har rekkverkshøyde på ca. 92 cm.
Terrassen er fundamentert på betongfundament og trepilarer.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke i hovedetasje og trebjelkelag i loftetasjen.

Måling av planavvik:

Hovedetasje: Måling utført i stue og kjøkken.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 13 mm.
Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 9 mm.

Loftetasje: Måling utført i loftstue og ett soverom mot øst.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 12 mm.
Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 7 mm.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom Under Terreng: Kjelleretasjen er tilbygg til tidligere bolig og oppsatt i 1994. Tidligere bolig ble revet og ny bolig ble oppført i 2008. Gulvet i kjelleretasje har beleg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Innvendige vegger er innlektet og isolert med 5 cm. isolering. På innsiden av lecavegg er det montert papp på lecamur.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser. Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2008.

Fuktsikring og drenering - tilbygg.: Dreneringen er fra 2008.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i isolerte elementer på hovedbygg. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Grunnmur tilbygg: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygg mot nord. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold: Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er slamavskiller med overløp til filteringsgrøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er privat vann fra felles brønn sammen med naboer.

Septiktank: Septiktanken er av trekamret tank i betong.

GARASJE

Garasje med carport.

Garasjen er fundamentert som plate på mark med ringmur av lettklinkerstein.

Som vegger er det isolert bindingsverk med 10 cm. isolering og utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon som er isolert med 10 cm. isolering i loftskille. Utvendig taktekke av profilerte stålplater.

Garasjen er innvendig kledd på vegger med ett lag med kryssfiner og ett lag med gips.

Himling er kledd med gipsplater. Overgang vegg- himling er påmontert listverk.

I himling er det montert 6 doble lysrør som belysning.

Det er montert varmepumpe i garasjen som oppvarming.

Innvendig takhøyde i garasjen er ca. 3,35 meter.

Carport: Fundamentert på såleblokk av betong med lettklinkerstein som ringmur.

Vegger av bindingsverk som utvendig er kledd med stående tømmermannskledning.

Takkonstruksjon er forlengelse av taket på garasjen med bjelker. Innvendig gulv er av grus.

GARASJE

Garasjen er fundamentert på ringmur av betong i front og og punkt fundamenter i betong på resterende bygning.

Uisolerte vegger av bindingsverk som utvendig er tekket med aluminiumsplater og trekledning.

Saltak takkonstruksjon av plassbygde taksperrer som utvendig er tekket med bølgeblikkplater.

Aluminiumsplater på utvendig vegg har malingsavflassing og utvendige skader.

Bølgeblikkplater på tak er rustet.

Det er ikke montert undertak i takkonstruksjonen.

Innvendig gulv i garasje er av grus.

TG2

Taktekking

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mosevekst på tak mot nord og stedvis mose på hovedtak.

Mosegroe på takstein forkorter levetiden. Tilgroing er ikke et problem i seg selv, men mose og algevekst kan føre til frostsprengning.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Mose og algevekst bør fjernes fra taktekingen for å forhindre frostsprengning og forlenget levetid på taket. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til skader på taktekingen og økt risiko for vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Det er påvist manglende eller åpninger i musesperre der mus kan komme inn i veggkonstruksjonen på stående tømmermannskledning mot nord.

Det er fra bakkeplan foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres musesperre eller tette eksisterende åpninger for å hindre at mus kan komme inn i veggkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende musesperre er økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, noe som kan føre til lukt, skade på isolasjon og andre bygningsdeler.

Kjellervinduer.

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

Over halvparten av levetiden for vinduer er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for varmetap, trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv og dekkbord på rekkverk har malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak: Terrassegulv og dekkbord på rekkverk bør skrapes, pusses og males på nytt for å hindre videre forringelse av materialene.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på terrassekonstruksjonen.

Utvendige trapper

Terrassen har for høyt opptrinn for normal gange ned til bakkenivå. Maksimalt anbefalt opptrinn er 18 cm.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres et ekstra trappetrinn for å redusere opptrinns høyden til anbefalt nivå. For høyt opptrinn kan medføre snublefare og økt risiko for fallskader.

Pipe og ildsted

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller åpning av luken.

Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

Rom Under Terreng

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Kjelleyttervegger som er innvendig kledd mot kald yttervegg av lettklinkerstein eller betong er å betrakte som en risikokonstruksjon med tanke på innvendig kondensering i vegger.

Det bemerkes at det kun er foretatt hullboring på en plass, dette gir ingen garanti for at det ikke er unormale forhold på andre plasser i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre ventilering i kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Manglende ventilering kan føre til økt risiko for fuktproblemer, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

Innvendige trapper

Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres tiltak for å redusere eller eliminere knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming eller sikring av trinn. Vedvarende knirk kan indikere bevegelse i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til økt slitasje eller skade på trappen.

Hovedetasje - Bad - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel for å oppfylle gjeldende krav.

Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje ut av rommet ved vannansamling, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Loftetasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

noe problem med dagens bruk, men med endringer av bruken må vindu fuktsikres. Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Vinduet bør fuktsikres eller byttes til et fuktbestandig materiale dersom bruken av rommet endres, for å unngå risiko for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til oppsvelling, råte og redusert levetid på vinduet.

Loftetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Loftetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er observert små riss og hakk i servanten.

Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Normal bruksslitasje, mest kosmetisk avvik.

Varmesentral

Forventet teknisk levetid for varmepumpe/bereder er normalt 15–20 år, avhengig av bruk, vedlikehold og drift.

Anlegget er dermed i siste del av forventet levetid.

Videre funksjon kan ikke garanteres.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes behov for utskifting eller større vedlikehold av varmepumpe og tilhørende anlegg, da videre funksjon ikke kan garanteres.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for driftsstans og eventuelle følgeskader som følge av svikt i oppvarming eller varmtvannsproduksjon.

Fuktsikring og drenering - tilbygg.

Grunnmursplasten er ikke utvendig festet på grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Grunnmursplasten bør festes til grunnmuren med en klemlist for å hindre at vann trenger inn bak plasten.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige arealer.

Grunnmur tilbygg

Grunnmuren på tilbygget mot nord er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak: Grunnmuren bør pusses for å sikre tilstrekkelig tetthet og beskytte

mot fuktinntrengning.

Manglende puss kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG3

Loftetasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det må etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og dørterskel må utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

TGIU

Takkonstruksjon tilbygg

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Undertak av Su-plater. Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke i gavlveggen for å muliggjøre kontroll av takkonstruksjonen.

Manglende tilgang til konstruksjonen medfører usikkerhet om tilstand og eventuelle skjulte feil, noe som kan føre til uoppdagede skader over tid.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverkshøyde terrasser.

Utvendige trapper.

Åpninger innvendig trapp.

Håndløper i kjellertrapp.

Radon.

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i kjellertrapp.

Rekkverket på terrasser er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Krav til 1 m rekkverk gjelder alle terrasser, balkonger, altaner og avsatser eller tilsvarende som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m. Åpninger i trapp opp til loftetasje er ca. 12 cm.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør monteres håndløper på vegg i kjellertrapp for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Rekkverkshøyde på utvendige terrasser bør økes til dagens krav for å hindre fall og ivareta personsikkerheten.

Eneboligen er oppført i 2008.

Byggegrunnen består av løsmasser, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Hovedbygget har en grunnmur av isolerte elementer. Tilbygget mot nord har en grunnmur av lettklinkerblokker som ikke er pusset.

Dreneringen er fra 2008. For tilbygget er grunnmursplasten ikke utvendig festet på grunnmuren.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk. Hovedbygningen har stående bordkledning med dobbel falset kledning, mens den opprinnelige delen mot nord har stående tømmermannskledning.

Boligen har en saltak-konstruksjon med taksperre av limtretragere og undertak av Brettex. Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlveggene. Tilbygget har en sperrekonstruksjon med undertak av Su-plater. Taktekkingen består av steinbelagte stålplater.

Taket er utstyrt med renner og nedløp av metall, to luftehatter og stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag og pipehatt.

Etasjeskilleren i hovedetasjen er et betongdekke, mens loftsetasjen har et trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjelleretasjen mot nord har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994. Hovedytterdøren og terrassedøren er malte og i tre.

Eiendommen har en terrasse med utgang fra stuen og en terrasse i loftsetasjen, begge med terrassegulv av impregnerte materialer. Terrassene er fundamentert på betongfundament og trepilarer. Hovedinngangstrappen er av strekkmetall, og det er i tillegg en terrassetrapp.

Eiendommen inkluderer en garasje med carport fra 2013. Denne er fundamentert på en plate på mark med ringmur av lettklinkerstein. Veggene består av isolert bindingsverk med stående tømmermannskledning, og taket er en isolert saltak-konstruksjon med profilerte stålplater. Carporten er fundamentert på såleblokk av betong med lettklinkerstein som ringmur, og har vegger av bindingsverk med stående tømmermannskledning.

En annen garasje med carport fra 1987 er også på eiendommen. Denne er fundamentert på en ringmur av betong og punktfundamenter. Veggene er uisolerte og av bindingsverk, kledd med aluminiumsplater og trekledning. Takkonstruksjonen er et saltak av plassbygde taksperrer teknet med bølgeblikkplater, uten undertak.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mosevekst på tak mot nord og stedvis mose på hovedtak.

Mosegroe på takstein forkorter levetiden. Tilgroing er ikke et problem i seg selv, men mose og algevekst kan føre til frostsprengning.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Det er påvist manglende eller åpninger i musesperre der mus kan komme inn i vegg konstruksjonen på stående tømmermannskledning mot nord.

Det er fra bakkeplan foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

- Utvendig - Kjellervinduer.

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Over halvparten av levetiden for vinduer er oppbrukt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Terrassegulv og dekkbord på rekkverk har malingsavflassing.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Terrassen har for høyt opptrinn for normal gange ned til bakkenivå.

Maksimalt anbefalt opptrinn er 18 cm.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

Det bemerkes at det kun er foretatt hullboring på en plass, dette gir ingen garanti for at det ikke er unormale forhold på andre plasser i kjelleretasjen.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er betydelig knirk i trapp.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

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

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

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

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

Vindu i våtsonen vil ikke være noe problem med dagens bruk, men med endringer av bruken må vindu fuktsikres.

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer

enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er observert små riss og hakk i servanten.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral
Avvik: • Det er avvik:
Forventet teknisk levetid for varmepumpe/bereder er normalt 15-20 år, avhengig av bruk, vedlikehold og drift.
Anlegget er dermed i siste del av forventet levetid.
Videre funksjon kan ikke garanteres.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - tilbygg.
Avvik: • Det er avvik:
Grunnmursplasten er ikke utvendig festet på grunnmur.

- Tomteforhold > Grunnmur tilbygg
Avvik: • Det er avvik:
Grunnmuren på tilbygget mot nord er ikke pusset.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon tilbygg
Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Verditakst

Kr 4 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2009.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Alt er skiftet innen rør på det ene bad i 1. etg. Våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegg. Rør i rør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

? Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: PTG Helgeland AS

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold på varmpumpe, skiftet trykktant

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Karl Ås

Beskrivelse av arbeidet: Montert Elbillader

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
Nei, ikke som jeg kjenner til
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Nei, ikke som jeg kjenner til
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Nei, ikke som jeg kjenner til
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til
29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
Nei, ikke som jeg kjenner til
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Nei, ikke som jeg kjenner til
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Nei, ikke som jeg kjenner til
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Nei, ikke som jeg kjenner til
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Nei, ikke som jeg kjenner til
34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Nei, ikke som jeg kjenner til
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei, ikke som jeg kjenner til
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Nei, ikke som jeg kjenner til
- Generelt
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til
38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

Kjelleretasje:

BRA-i 50 kvm: 4 boder

Hovedetasje:

BRA-i 108 kvm: Hall m/trapp, kjøkken, stue, toalettrom, bad og soverom

TBA 45 kvm: Terrasse og balkongareal

Loftetasje:

BRA-i 75 kvm: Loftstue, trapperom, bad, bod og 2 soverom

TBA 19 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje med carport.:

BRA-e 64 kvm: Garasje

Garasje 2 med carport.:

BRA-e 96 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken hovedetasje:

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

Bad hovedetasje:

Badet har vinylbelegg på gulvet og elektriske varmekabler.

Bad loftetasje:

Baderom med fliser på vegger og gulv, og himlingsplater i taket. Gulvet har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, bidè og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Toalettrom hovedetasje:

Toalettrommet har belegg på gulvet, malte veggplater og himlingsplater i taket.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, fliser og belegg.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Det er vannbåren varme i gulv på kjøkken, stue og i gang.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Til badet i hovedetasjen er det montert plast rør-i-rør. Stoppekraner er lokalisert i boden med bereder.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er integrert i varmepumpen.

- Varmesentral: Boligen er utstyrt med en Thermia Diplomat varmepumpe tilkoblet et jordvarmeanlegg via vannledninger i bakken. Anlegget benyttes til romoppvarming og produksjon av varmt tappevann, og varmepumpen er plassert i teknisk rom. Systemet er basert på en lukket vannsløyfe i grunnen. Lengden på utvendige vannrør er ca. 350 meter med 32 mm vannrør. Trykktanken på varmepumpen er utskiftet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Fryseskap fra 2026

2025:

- oppvaskmaskin fra 2025.
- El-bil lader ble montert av elektriker i 2025.

2024:

- Badet ble renoverert høsten 2024.
- Overflater ble byttet av faglært arbeider.
- Rørleggerarbeid utført av rørlegger.
- Det ble lagt rør-i- rør system.
- Montert baderomsplater på vegger

- Det er 2 plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
- Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørbblad.
- Trykktanken på varmepumpa ble utskiftet i 2024.

2008:

- Sikringsskapet ble montert i 2008.

Parkering

Dobbelgarasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende, polisenummer

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har jordvarme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingen skjer via en Thermia Diplomat varmepumpe tilkoblet et jordvarmeanlegg med vannbåren varme i gulv på kjøkken, stue og gang.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 900 000

Omkostninger kjøper

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

123 890 (Omkostninger totalt)

140 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 023 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 040 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 043 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: kr 7406,22

Branntilsyn, feiing: kr 672,00

Slamtømming: kr 1467,00

Eiendomsskatt: kr 4696,00

Totalt: kr 14 241,00

Eiendomsskatt

Kr 4 696 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i oppsett på kommunale avg. og utgjør kr. 4696,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 072 317 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 289 267 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 6 i Vefsn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

21.01.1957 - Dokumentnr: 1957/111-1/71 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1957 - Dokumentnr: 1957/658-1/71 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:151 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1977 - Dokumentnr: 1977/3492-1/71 - Bestemmelse om kloakkledn

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2005 - Dokumentnr: 2005/742-2/71 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1824 Gnr:151 Bnr:16

Kan bygge så nært overdragets grunn som myndighetene

tillater

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2022 - Dokumentnr: 2022/425814-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 1 500 000

Panther: EIKA BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 885 621 252

Gjelder denne registerenheten med flere
ELEKTRONISK INNSENDT

29.10.2024 - Dokumentnr: 2024/2161370-1/200 - Nedkittering
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 157 000

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.11.2009.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra felles brønnsystem sammen med andre eiendommer i området.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank og pumpekumme ut i rensegrøft.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Landbruk, natur og friluftsområder

Eiendommen følger Kommunedelplan Delplan Fustvatnet (plan-ID 1824D0504), med ikrafttredelse 18.02.2004. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNF-område.

For tiden utarbeides det en ny kommuneplan med tilhørende areal- og samfunnsdel som kommer til å erstatte den gamle kommuneplanen fra 2004, samt alle kommunedelplaner med unntak av kommunedelplanen for Mosjøen.

I henhold til bestemmelsene for Delplan Fustvatn er det en byggeforbudssone på 50 meter langs riksveger. Områder langs høyspentlinjer har restriksjoner på bygging i en avstand på 10 meter til hver side av ledningstraseen.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen består av et bolighus og et bur, hvor begge bygningene er SEFRAK-registrert. Både bolighuset og buret er SEFRAK-merket med rød trekant.

Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke ilagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før det eventuelt gis løyve til å rive, flytte eller endre bygningen.

Rød trekant = meldepliktig bygg, som betyr at kommunen bringer byggesøknader videre til fylkeskommunen.

Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen og evt. Riksantikvaren.

Legalpant

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

Boplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 250 Betalingsutsettelse
- 3 741 Kommunale opplysninger
- 16 900 Markedspakke
- 6 500 Oppgjørsvederlag
- 2 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 500 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger per stk. utover en stykk inkl. i salget
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 900 Utlegg foto
- 33 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 135 876,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 80 831,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.05.206



Velkommen til Brattbakkvegen 235



Eiendommen har en innkjørsel med offentlig adkomstvei.



Lyst kjøkken med fliser mellom over- og underskap gir et praktisk arbeidsområde.



Store vindusflater gir godt med naturlig lys og utsyn til uteområdet.



Vedovn i stuen bidrar til lun oppvarming og ekstra hygge.



Plass til sofagruppe gir mulighet for avslapning og sosialt samvær.



Innvendig har gulvet parkett, og veggene er kledd med malte plater.



Lofstue med skråtak og vinduer som gir utsyn mot omgivelsene.



I kjelleren er det eget bakerom



Badet i loftetasjen har fliser på vegger og gulv, elektriske varmekabler og bidé.



Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer.



Rommet har plass til dobbeltseng og innebygde skap som gir praktisk oppbevaring.



Soverommet har plass til dobbeltseng og er utstyrt med praktisk oppbevaringskap.



Hovedsoverommet har direkte tilgang til egen terrasse, noe som gir enkel tilgang til frisk luft.



Badet er utstyrt med sanitærutstyr inkludert dusjkabinett og vaskemaskinopplegg.



Flislagt gulv gir et praktisk og slitesterkt inngangsparti.



Fra entréen er det tilgang til øvrige rom i boligen via innerdører.



Eiendommen inkluderer to garasjer med carport for praktisk parkering.



Hovedetasjen har en terrasse på ca. 41 m², fundamentert på betong og trepilarer.



Terrassen har utgang fra loftsetasjen og måler ca. 5 m².



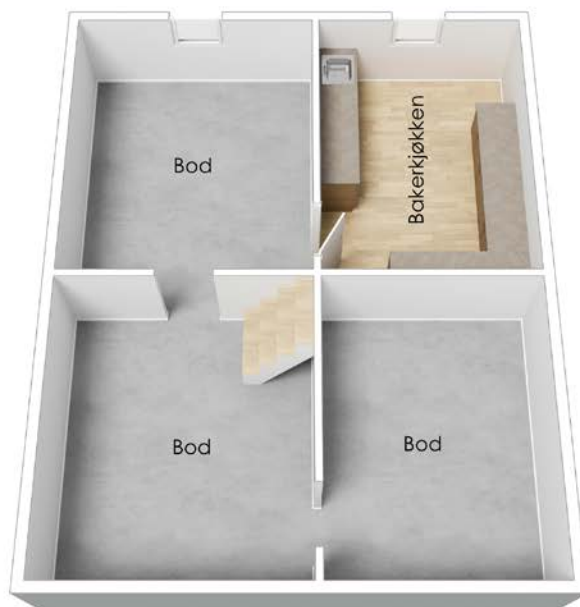
Hovedetasjen har en terrasse på ca. 41 m², fundamentert på betong og trepilarer.



Boligen ligger i et naturskjønt område avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

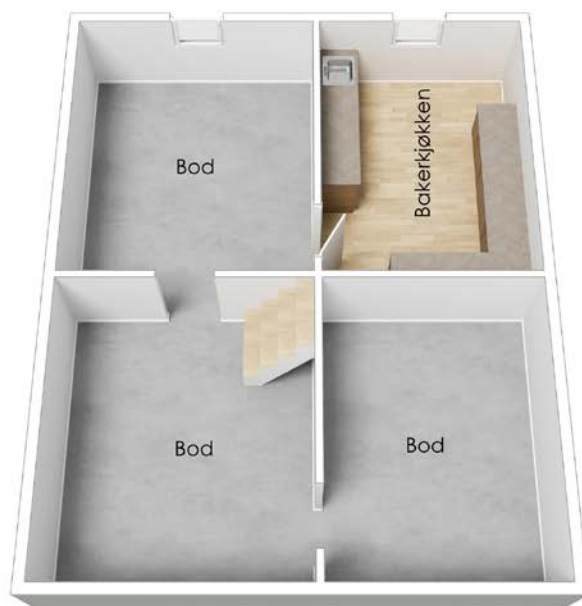


Eiendommen inkluderer to garasjer med carport for praktisk parkering og lagring



Kjeller

okw



Kjeller

okw

Plantegning



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

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

Plantegning



3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

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

Plantegning

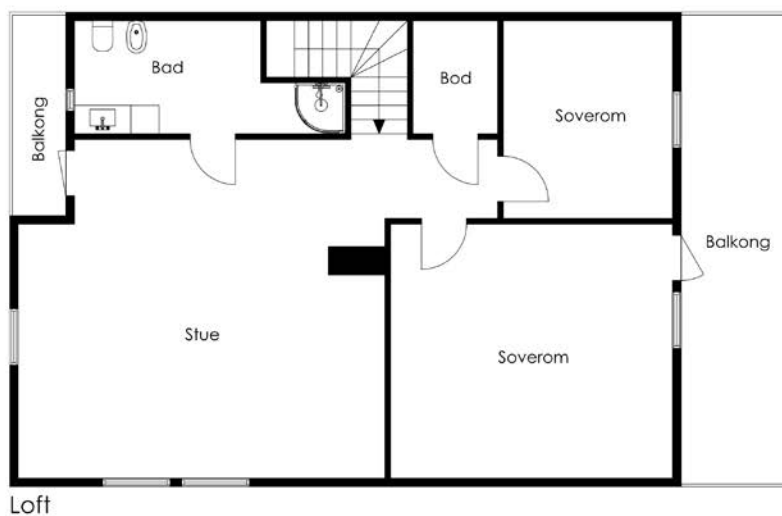


3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

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

Plantegning

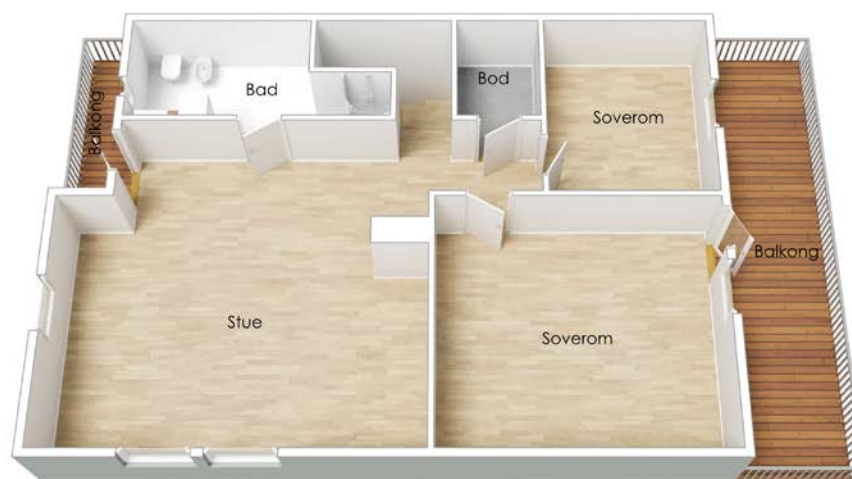


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

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

Plantegning



Loff

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

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

Plantegning



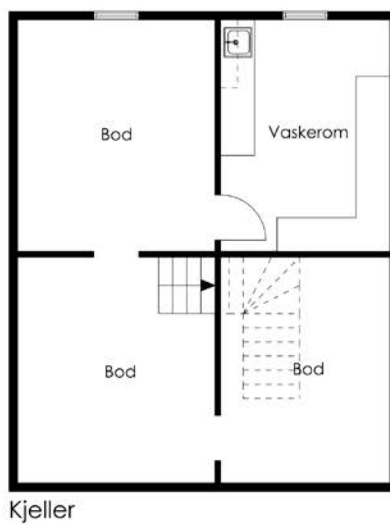
Loff

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

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

Plantegning



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Våningshus

 Brattbakkvegen 235 , 8664 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 151, bnr. 6

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 393 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20352-1429

Eiendomsverdi ref nr: JF1908

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås



HBK AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Knut Kjønås

knut@hbk.no

900 61 282

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	393 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	233 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

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

Mindre avvik: Karnapp er bygd med rett vinkel. På godkjente tegninger er karnapp inntegnet med skråvegg.

Garasje med carport.

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

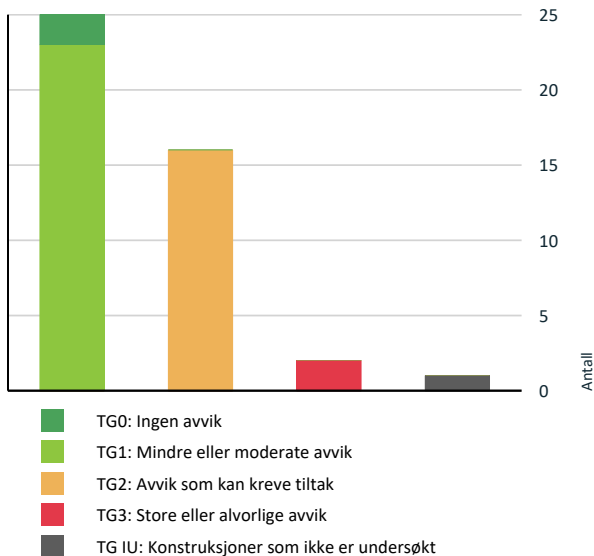
Mot nord er det bygd et takuttrekk på langsiden som fungerer som carport for personbil.

Garasje 2 med carport.

- Det foreligger ikke tegninger

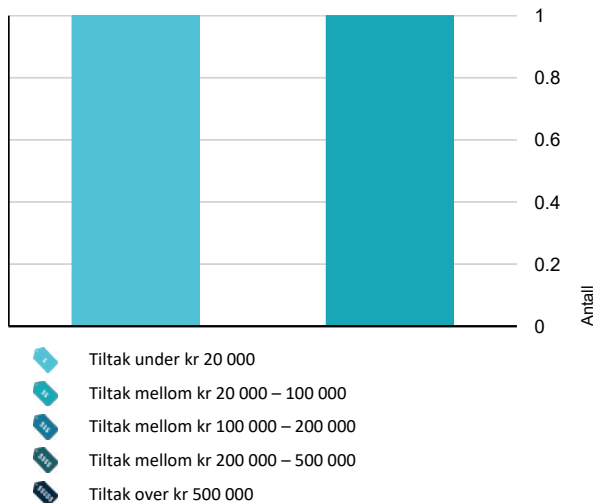
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - tilbygg.** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur tilbygg** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
2008

Kommentar
I følge byggeanmeldelse.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mosevekst på tak mot nord og stedvis mose på hovedtak. Mosegroer på takstein forkorter levetiden. Tilgroing er ikke et problem i seg selv, men mose og algevekst kan føre til frostsprengning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mose og algevekst bør fjernes fra taktekingen for å forhindre frostsprengning og forlenget levetid på taket. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til skader på taktekingen og økt risiko for vanninntrenging i takkonstruksjonen.



Mose på tak mot nord.



Taktekke mot nord.



Taktekke mot sør

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Taket har ca. 33° takvinkel og ru takteking (Decra). Det er ikke etablert snøfangere. Løsningen vurderes som normal for byggets alder og oppføringstidspunkt. Det er ikke registrert skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt.

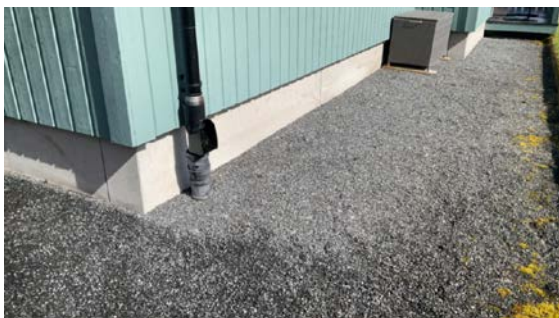
Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Tilstandsrapport



Nedløp tilkoblet overvannsrør.



Pipehatt og stige til pipen.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning med dobbel falset kledning på hovedbygning.
På opprinnelig bygning mot nord er det stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende eller åpninger i musesperre der mus kan komme inn i vegg konstruksjonen på stående tømmermannskledning mot nord.

Det er fra bakkeplan foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musesperre eller tette eksisterende åpninger for å hindre at mus kan komme inn i veggkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende musesperre er økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, noe som kan føre til lukt, skade på isolasjon og andre bygningsdeler.



Det er påvist manglende eller åpninger i musesperre der mus kan komme inn i vegg konstruksjonen.



Tømmermannskledning på bygning mot nord, Dobbelfalset kledning på hovedbygning.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med taksperrer av limtredragere.
Undertak av Brettex.
Loftskillet er isolert med ca. 30 cm. isolasjon.
Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegger.
Adkomst til kaldloftet takluke.

Tilstandsrapport



Brettex undertak.

TG II Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av Su-plater. Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon.

Årstall: 1994 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.

Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke i gavlveggen for å muliggjøre kontroll av takkonstruksjonen. Manglende tilgang til konstruksjonen medfører usikkerhet om tilstand og eventuelle skjulte feil, noe som kan føre til uoppdagede skader over tid.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 2 Kjellervinduer.

Beskrivelse

Kjelleretasje mot nord har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

Over halvparten av levetiden for vinduer er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for varmetap, trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Manglende fuging av vinduer.



Kjellervindu fra innsiden.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.



Hovedytterdør



Terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 41 m² og terrasse i loftetasje på ca. 5 m².

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 76 cm. i hovedetasje, loftetasje har rekkverkshøyde på ca. 92 cm.

Terrassen er fundamentert på betongfundament og trepilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassegulv og dekkbord på rekkverk har malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

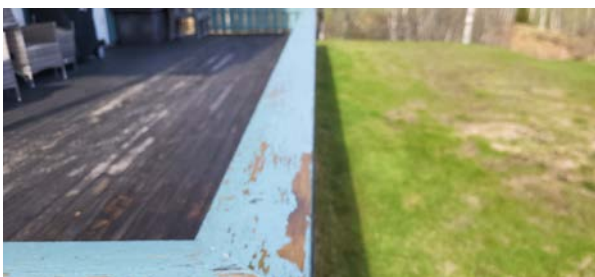
Terrassegulv og dekkbord på rekkverk bør skrapes, pusses og males på nytt for å hindre videre forringelse av materialene.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på terrassekonstruksjonen.

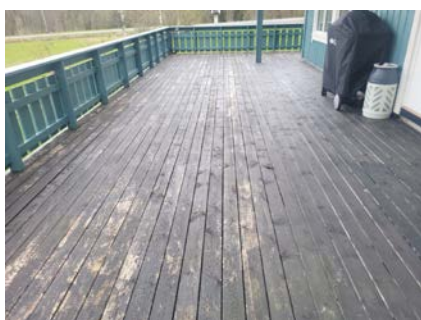


Fundamentering.

Tilstandsrapport



Malingsavflassing på dekkbord.



Malingsavflassing på terrassebord.

! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedinngangstrapp av strekkmetall.
Terrasstrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har for høyt opptrinn for normal gange ned til bakkenivå.
Maksimalt anbefalt opptrinn er 18 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et ekstra trappetrinn for å redusere opptrinns høyden til anbefalt nivå. For høyt opptrinn kan medføre snublefare og økt risiko for fallskader.



For høyt opptrinn til terrasse



Hovedinngangstrapp.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

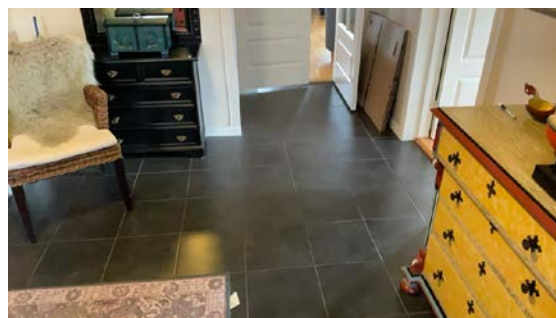
Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Vannbåren varme i gulv på kjøkken, stue og i gang.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.
Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.



Stue.



Flislagt gulv i hall.

Tilstandsrapport



Loftstue.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

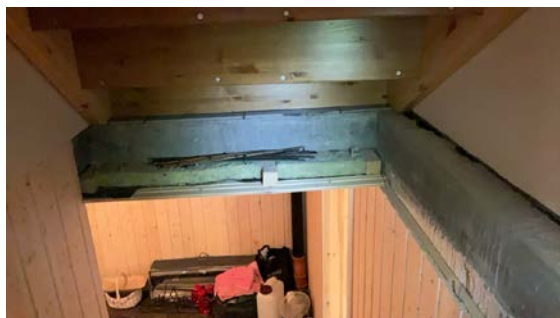
Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke i hovedetasje og trebjelkelag i loftetasjen.

Måling av planavvik:

Hovedetasje: Måling utført i stue og kjøkken.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 13 mm.
Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 9 mm.

Loftetasje: Måling utført i loftstue og ett soverom mot øst.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 12 mm.
Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 7 mm.



Betongdekke over kjeller.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller åpning av luken. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.



Flislagt pipe og brannmur.



Manglende ildfast plate på gulv under sotluke.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen er tilbygg til tidligere bolig og oppsatt i 1994. Tidligere bolig ble revet og ny bolig ble oppført i 2008. Gulvet i kjelleretasje har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Innvendige vegger er innlektet og isolert med 5 cm. isolering. På innsiden av lecavegg er det montert papp på lecamur.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjellertervegger som er innvendig kledd mot kald yttervegg av lettklinkerstein eller betong er å betrakte som en risikokonstruksjon med tanke på innvendig kondensering i vegger. Det bemerkes at det kun er foretatt hullboring på en plass, dette gir ingen garanti for at det ikke er unormale forhold på andre plasser i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering i kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Manglende ventilering kan føre til økt risiko for fuktproblemer, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold påvist i innlekket kjellervegg.



Bodrom.



Innredning med innlagt vann.



Bod med bereder.

TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

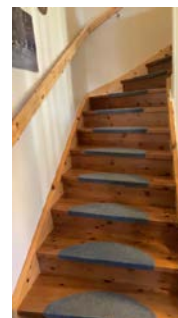
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å redusere eller eliminere knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming eller sikring av trinn. Vedvarende knirk kan indikere bevegelse i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til økt slitasje eller skade på trappen.



Merker i trinn.



TO 1 Kjellertrapp

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



Kjellertrapp.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Formpressede innerdører.



Glassfelt i dør inn mot stue.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renoveret høsten 2024.
Overflater ble byttet av faglært arbeider.
Rørleggerarbeid utført av rørlegger.
Det ble lagt rør-i-rør system.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater montert av firma Mosjøen Bygg i 2024.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall på gulv er tilnærmet lik null. Det er oppbrett på belegg mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel for å oppfylle gjeldende krav.

Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje ut av rommet ved vannansamling, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Belegg på gulv montert i 2014



Oppbrett mot terskel

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
En sluk under kabinett, en sluk i hjørne ved innredning.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Sluk ved innredning.



Sluk under kabinett.

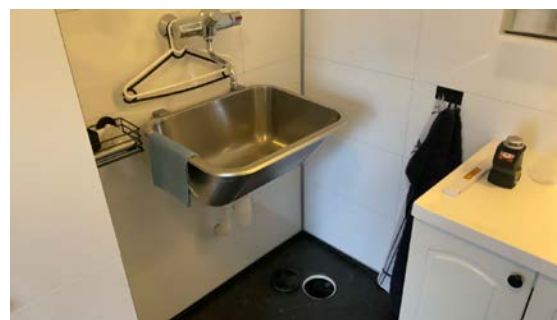
HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørbblad.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Avtrekk.

Tilstandsrapport



Tilluft under dørbblad

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til badet.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtsonen vil ikke være noe problem med dagens bruk, men med endringer av bruken må vindu fuktsikres.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

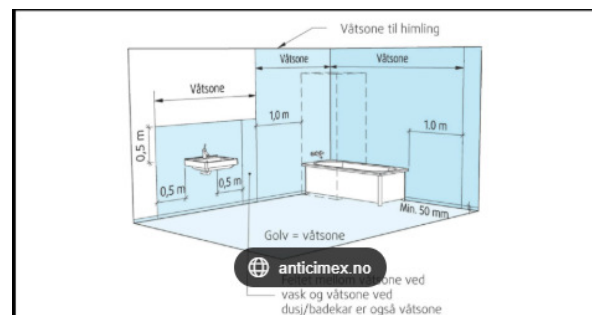
Vinduet bør fuktsikres eller byttes til et fuktbestandig materiale dersom bruken av rommet endres, for å unngå risiko for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til oppsvelling, råte og redusert levetid på vinduet.



Skråhimling med himlingsplater



Fliser på vegg, vindu i våtsone.



Våtsoner på våtrom.

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og dørterskel må utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fliser på gulv.

LOFTETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Sluk under kabinett.

LOFTETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er observert små riss og hakk i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glalur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Normal bruksslitasje, mest kosmetisk avvik.



Innredning



LOFTETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



Tilluft over dørterskel.
LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Loftstue.



Fliser på vegg mellom over og underskap.
HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Normal bruksslitasje i henhold til alder. Fryseskap fra 2026, oppvaskmaskin fra 2025.



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Gulv tekket med beleg, malte veggplater og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

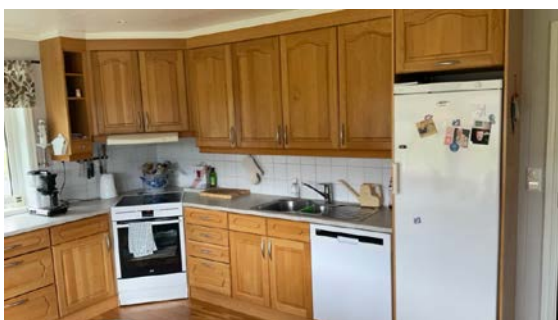
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



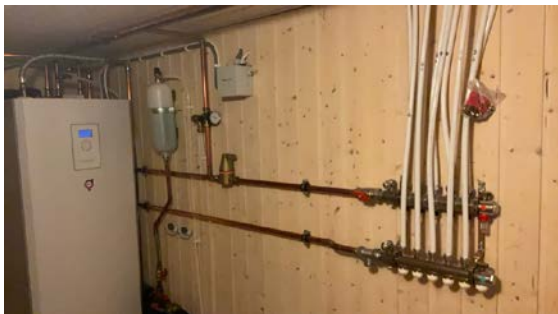
Ingen ventlering foruten åpning av vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Til bad i hovedetasjen er det montert plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekrane i bod med bereder. Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.



Kjellerbod med bereder og røropplegg.



Rørskap til bad.

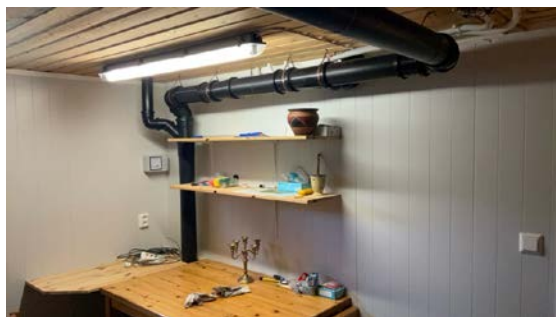


Kursoversikt rør i rør.

TO 1 Avløpsrør

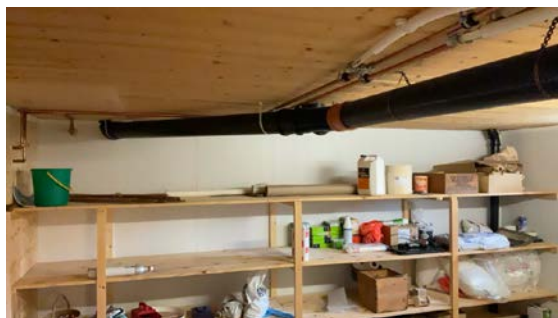
Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner. Rørføringer kan være vanskelig å besiktige da disse ligger i gulv og veggkonstruksjoner.



Avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport



TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med Thermia Diplomat varmepumpe, installert 2008, tilkoblet jordvarmeanlegg via vannledninger i bakken. Anlegget benyttes til romoppvarming og produksjon av varmt tappevann via integrert varmtvannsbereder.

Varmepumpen er plassert i teknisk rom og fremstår som en vanlig løsning for oppføringsstidspunktet. Systemet er basert på lukket vannsløyfe i grunnen og vannbåren varme i gulv på kjøkken, stue og i gang. Lengde på utvendige vannrør er ca. 350 meter med 32 mm. vannrør

Trykktanken på varmepumpa ble utskiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet teknisk levetid for varmepumpe/bereder er normalt 15–20 år, avhengig av bruk, vedlikehold og drift.

Anlegget er dermed i siste del av forventet levetid.

Videre funksjon kan ikke garanteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes behov for utskifting eller større vedlikehold av varmepumpe og tilhørende anlegg, da videre funksjon ikke kan garanteres.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for driftstans og eventuelle følgeskader som følge av svikt i oppvarming eller varmtvannsproduksjon.



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er integrert i varmepumpe.

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.

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

Sikringskapet ble montert i 2008.

El-bil lader ble montert av elektriker i 2025.

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.
2008

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?

Ja

Montert el-billader i 2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, 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?
Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008.

TG 2 Fuktsikring og drenering - tilbygg.

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplasten er ikke utvendig festet på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmursplasten bør festes til grunnmuren med en klemlist for å hindre at vann trenger inn bak plasten.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige arealer.

Tilstandsrapport

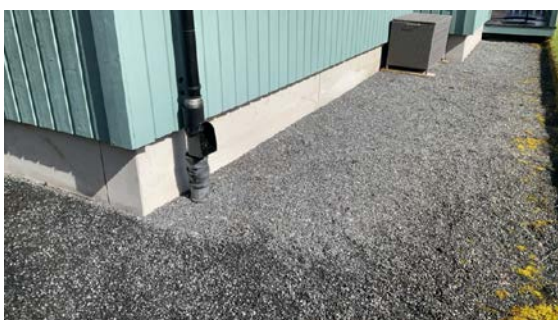


Manglende klemlist på grunnmursplast.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer på hovedbygg. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



! TG 2 Grunnmur tilbygg

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygg mot nord. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren på tilbygget mot nord er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren bør pusses for å sikre tilstrekkelig tetthet og beskytte mot fuktinntrengning.

Manglende puss kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er slamavskiller med overløp til filteringsgrøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er privat vann fra felles brønn sammen med naboer.

! TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av trekamret tank i betong.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyde terrasser.
Utvendige trapper.
Åpninger innvendig trapp.
Håndløper i kjellertrapp.
Radon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i kjellertrapp.

Rekkverket på terrasser er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Krav til 1 m rekkverk gjelder alle terrasser, balkonger, altaner og avsatsar eller tilsvarende som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m. Åpninger i trapp opp til loftetasje er ca. 12 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør monteres håndløper på vegg i kjellertrapp for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Rekkverkshøyde på utvendige terrasser bør økes til dagens krav for å hindre fall og ivareta personsikkerheten.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

233 m²/233 m²

Våningshus: 5 Bod, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Toalettrom, 2 Bad, 3 Soverom, Loftstue, Trapperom

Andre bygg: Garasje med carport., Garasje 2 med carport.

Bruksareal andre bygg: 160 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hellfjellvegen 224 ,8664 MOSJØEN 94 m ² 1978 3 sov	30-06-2022	2 300 000	2 550 000		2 550 000	27 128
2 Fustvassvegen 370 ,8664 MOSJØEN 91 m ² 1992 3 sov	08-11-2020	1 950 000	2 360 000		2 360 000	25 934
3 Hestremvegen 19 ,8664 MOSJØEN 149 m ² 1984 3 sov	21-10-2024	3 100 000	3 705 000		3 705 000	23 156
4 Fustvassvegen 140 ,8659 MOSJØEN 107 m ² 1938 3 sov	24-08-2017	2 050 000	2 275 000		2 275 000	21 262
5 Fustvassvegen 286 ,8659 MOSJØEN 219 m ² 1977 3 sov	18-09-2025	3 700 000	4 000 000		4 000 000	17 467
6 Fustvassvegen 124 ,8659 MOSJØEN 122 m ² 1978 4 sov	03-07-2017	2 050 000	2 075 000		2 075 000	17 008
7 Åkvikvegen 6 ,8664 MOSJØEN 176 m ² 1970 3 sov	29-10-2024	2 650 000	2 750 000		2 750 000	15 193
8 Fustvassvegen 286 ,8659 MOSJØEN 219 m ² 1977 3 sov	09-03-2021	3 100 000	3 100 000		3 100 000	13 537

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon: 240 L	Kr.	7 406
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Septik/slamavskiller:	Kr.	1 467
Eiendomsskatt:	Kr.	4 696
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	27 500
Forsikring, stipulert	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 500

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
Tillegg for terrasser	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 310 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	5 750 000

Garasje med carport.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Garasje med carport.	Kr.	1 100 000

Garasje 2 med carport.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 440 000
Sum teknisk verdi - Garasje 2 med carport.	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 160 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

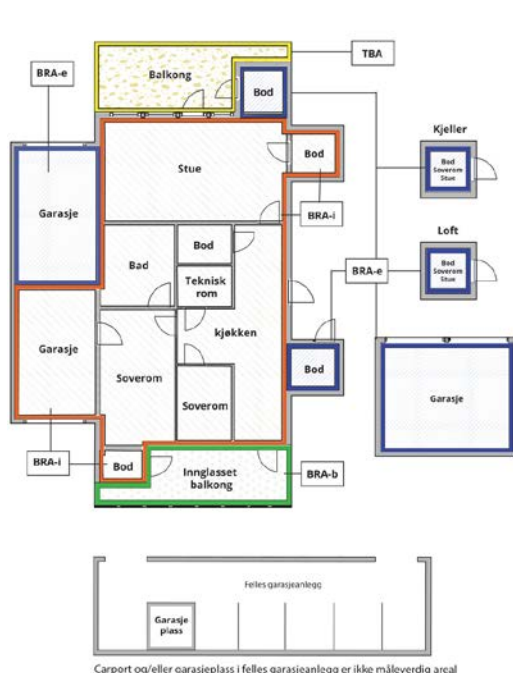
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

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)				
Kjelleretasje	50			50			50
Hovedetasje	108			108	45		108
Loftetasje	75			75	19	9	84
SUM	233				64	9	242
SUM BRA	233						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		
Hovedetasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, toalettrom, bad, soverom		
Loftetasje	Loftstue, trapperom, bad, bod, soverom, soverom 2		

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,38- 2,41 meter.

Loftetasje: Ca. 1,39- 2,36 meter.

Kjelleretasje: Ca. 2,06- 2,08 meter.

Terrasser: Hovedetasje: Terrasse mot øst ca. 41 m² og inngangsplatt på ca. 4 m².

Loftetasje: Terrasse mot øst på 13 m², terrasse mot vest på 5 m².

Det bemerkes at deler av arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter.

Ikke målbart areal er oppført i Areal ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik: Karnapp er bygd med rett vinkel. På godkjente tegninger er karnapp inntegnet med skråvegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ingen åpenbare avvik registrert.+

Garasje med carport.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		64		64	
SUM		64			
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Kommentar

Isolert garasje er på 64 m². Carporten er på ca. 32 m².
Carporter regnes som åpent areal og har ikke måleverdig areal. Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mot nord er det bygd et takuttrekk på langsiden som fungerer som carport for personbil.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje 2 med carport.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		96		96	
SUM		96			
SUM BRA	96				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er 96 m² og carporten er ca. 36 m². Carporter regnes som åpent areal og har ikke måleverdig areal. Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

Lysåpning porter: B x H: Ca. 3,26 x 3,27 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Knut Kjønås	Takstingeniør
	Terje Nilsskog	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	151	6		0	6787.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brattbakkvegen 235, 8664 MOSJØEN

Hjemmelshaver

Nilsskog Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 13 km. nord for Mosjøen sentrum etter Brattbakkvegen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønnsystem sammen med andre eiendommer i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank og pumpekumme ut i rensegrøft.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Pålagt subbus i innkjørsel og parkeringsplass ved inngangsparti.

Tomten er på 6 788 m² og er bebygd med enebolig og to garasjer.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje med carport.

**Anvendelse**

Parkering bil og campingvogn

Byggeår

2013

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med carport.

Garasjen er fundamentert som plate på mark med ringmur av lettklinkerstein.

Som vegger er det isolert bindingsverk med 10 cm. isolering og utvendig tekket med stående tømmermannsklednig.

Saltak takkonstruksjon som er isolert med 10 cm. isolering i loftskille. Utvendig taktekk av profilerte stålplater.

Garasjen er innvendig kledd på vegger med ett lag med kryssfiner og ett lag med gips. Himling er kledd med gipsplater.

Overgang vegg- himling er påmontert listverk.

I himling er det montert 6 doble lysrør som belysning.

Det er montert varmepumpe i garasjen som oppvarming.

Innvendig takhøyde i garasjen er ca. 3,35 meter.

Carport: Fundamentert på såleblokk av betong med lettklinkerstein som ringmur. Vegger av bindingsverk som utvendig er kledd med stående tømmermannsklednig.

Takkonstruksjon er forlengelse av taket på garasjen med bjelker. Innvendig gulv er av grus.

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

Garasje 2 med carport.



Anvendelse

Parkring.

Byggeår

1987

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert på ringmur av betong i front og punkt fundamenter i betong på resterende bygning. Uisolerte vegger av bindingsverk som utvendig er tekket med aluminiumsplater og trekledning. Saltak takkonstruksjon av plassbygde taksperrer som utvendig er tekket med bølgeblikkplater. Aluminiumsplater på utvendig vegg har malingsavflassing og utvendige skader. Bølgeblikkplater på tak er rustet. Det er ikke montert undertak i takkonstruksjonen. Innvendig gulv i garasje er av grus.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	14.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

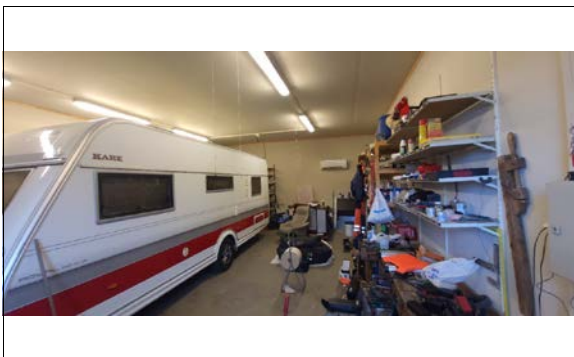
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

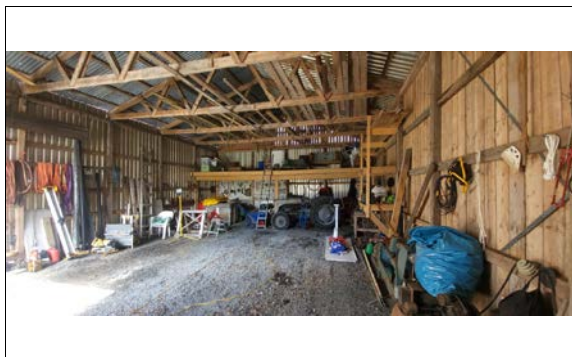
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Garasje 1: Innvendig i isolert garasje.



Garasje 2: Uisolert garasje.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Terje Nilsskog

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brattbakkvegen 235

8664 Mosjøen

1824-151/6/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Alt er skiftet innen rør på det ene bad i 1. etg. Våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegg. Rør i rør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: PTG Helgeland AS

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold på varmpumpe, skiftet trykktant

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Karl Ås

Beskrivelse av arbeidet: Montert EI-billader

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Gunnar Valla, Tlf. 75 10 18 11
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato: 25.11.2009 Vår referanse: 08/789-5 Arkivkode: GNR 151/6

Deres dato: 05.11.2009 Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Terje Nilsskog
Helfjell

8664 MOSJØEN

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR. 1.

Tillatelse til tiltak er gitt 18.04.2008.

Gjelder	: Tilbygg/Enebolig
Byggested	: Helfjell, Gnr.: 151/6
Tiltakshaver	: Terje Nilsskog
Ansvarlig søker	: Terje Nilsskog

Ansvarsforhold:

Terje Nilsskog,

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 10.11.2009.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen
Areal og byggesak


Gunnar Valla (e.f)

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 10 01
Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824 Webadr:
Org.nr: 844824122 www.vefsn.kommune.no
Bankgiro: 4530 05 00963 www.mosjoenby.com

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 151
Bruksnummer: 6

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.04.2026 kl. 10:40
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: UTENG
Etableringsdato: 22.10.1952
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 151 / 6	6 787,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170153	NILSSKOG TERJE		BRATTBAKKVEGEN 235 8664 MOSJØEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		170153	NILSSKOG TERJE		BRATTBAKKVEGEN 235 8664 MOSJØEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7311937	421280		6 787,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	25.09.2024	Tinglyst		03.10.2024	1824nyg	03.10.2024
	J 23/8751		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1824 - 151/6		-49 013,5
	J 14/24		Mottaker	1824 - 151/18		49 013,5
			Berørt	1824 - Mnr vann mangler		0
			Berørt	1824 - 151/1		0
			Berørt	1824 - 151/2		0
			Berørt	1824 - 151/4		0
			Berørt	1824 - 151/16		0
			Berørt	1824 - 269/1		0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	08.11.2004		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1824 - 151/6		-2 177
			Mottaker	1824 - 151/16		2 177
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	15.05.2002		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1824 - 151/6		-1 176,4
			Mottaker	1824 - 151/15		1 176,4
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	01.08.1977		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1824 - 151/6		0
			Mottaker	1824 - 151/9		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	19.07.1977					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1824 - 151/6	-916,6		
		Mottaker	1824 - 151/8	916,6		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.10.1952					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1824 - 151/2	0		
		Mottaker	1824 - 151/6	0		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	28.05.2019 18/4301					lindrub 28.05.2019
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1824 - 151/2	0		
		Berørt	1824 - 151/6	0		
		Berørt	1824 - 151/9	0		
		Berørt	1824 - 269/1	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
					Signatur
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	06.12.2017 J 17/1361				1824nyg 02.01.2018
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1824 - Mnr vann mangler		0
		Berørt	1824 - 147/2		0
		Berørt	1824 - 147/5		0
		Berørt	1824 - 148/1		0
		Berørt	1824 - 148/3		0
		Berørt	1824 - 148/4		0
		Berørt	1824 - 149/1		0
		Berørt	1824 - 149/2		0
		Berørt	1824 - 151/2		0
		Berørt	1824 - 151/4		0
		Berørt	1824 - 151/6		0
		Berørt	1824 - 151/7		0
		Berørt	1824 - 151/8		0
		Berørt	1824 - 151/16		0
		Berørt	1824 - 269/1		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Brattbakkvegen	2680	235		Grunnkrets 0112 Helfjell Stemmekrets: 3 Fustvatnet Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8664 MOSJØEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7311929	421308		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 991 811	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7311941 Øst: 421264	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	151/6
Bygningsnr: 300 030 642		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	170	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse: 21.04.2008		
Nord: 7311925 Øst: 421308		Bruksareal totalt:	170	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Våningshus		Bruttoareal annet:				Ferdigattest: 25.11.2009		
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Ferdigattest								
Energikilder: Elektrisitet								
Biobrensel								
Oppvarming: Elektrisk								
Annen oppvarming								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	69	0	69	0	0	0
H01	1	101	0	101	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2680 Brattbakkvegen 235	H0101	Bolig	170	0	Kjøkken	2	2	151/6

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	170153	NILSSKOG TERJE		BRATTBAKKVEGEN 235 8664 MOSJØEN

Bygningsnr: 300 030 642 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 51 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
 Nord: 7311925 Øst: 421308 Bruksareal totalt: 51 Avløp: Tatt i bruk:
 Bygningsendringskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Ferdigattest:
 Bygningstype: Våningshus Bruttoareal annet: 0 Meldingssak registrer tiltak: 16.12.2008
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0 Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningsstatus: Meldingssak registrer tiltak
 Energikilder:
 Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	151/6

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	170153	NILSSKOG TERJE		BRATTBAKKVEGEN 235 8664 MOSJØEN

Bygningsnr: 300 388 388 Bebygd areal: 70 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Bruksareal annet: 66 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
 Nord: 7311933 Øst: 421238 Bruksareal totalt: 66 Avløp: Ferdigattest:
 Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Meldingssak registrer tiltak: 16.05.2013
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal annet: 0 Tatt i bruk: 27.11.2025
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0 Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	66	66	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	151/6

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	100156	NILSSKOG KARI		
Tiltakshaver	170153	NILSSKOG TERJE		BRATTBAKKVEGEN 235 8664 MOSJØEN

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	187 991 781	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7311932 Øst: 421306	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendingskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	16.12.2008
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	0	0	Kjøkken	0	0	151/6

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1824-0112-012	BOLIGHUS,UTENG,BYGDEREMMA, HELFJELL

Bygningsnr: 187 991 781 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 51 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse: 06.11.1994
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Nord: 7311956 Øst: 421314 Bruksareal totalt: 51 Avløp:
 Bygningsendringstype: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Tatt i bruk: 12.12.1998
 Bygningstype: Enebolig Bruttoareal annet: Midlertidig brukstillatelse:
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0 Ferdigattest:
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent Bygning revet/brent: 16.12.2008
 Energikilder:
 Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	26	0	26	0	0	0
H01	0	25	0	25	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	151/6

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BRUBAKK, KÅRE		

Bygningsnr: 187 991 803 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0 Rammetillatelse:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Nord: 7311933 Øst: 421280 Bruksareal totalt: 0 Avløp:
 Bygningsendringstype: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Tatt i bruk:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal annet: Midlertidig brukstillatelse:
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0 Ferdigattest:
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent Bygning revet/brent: 26.05.2016
 Energikilder:
 Oppvarming:

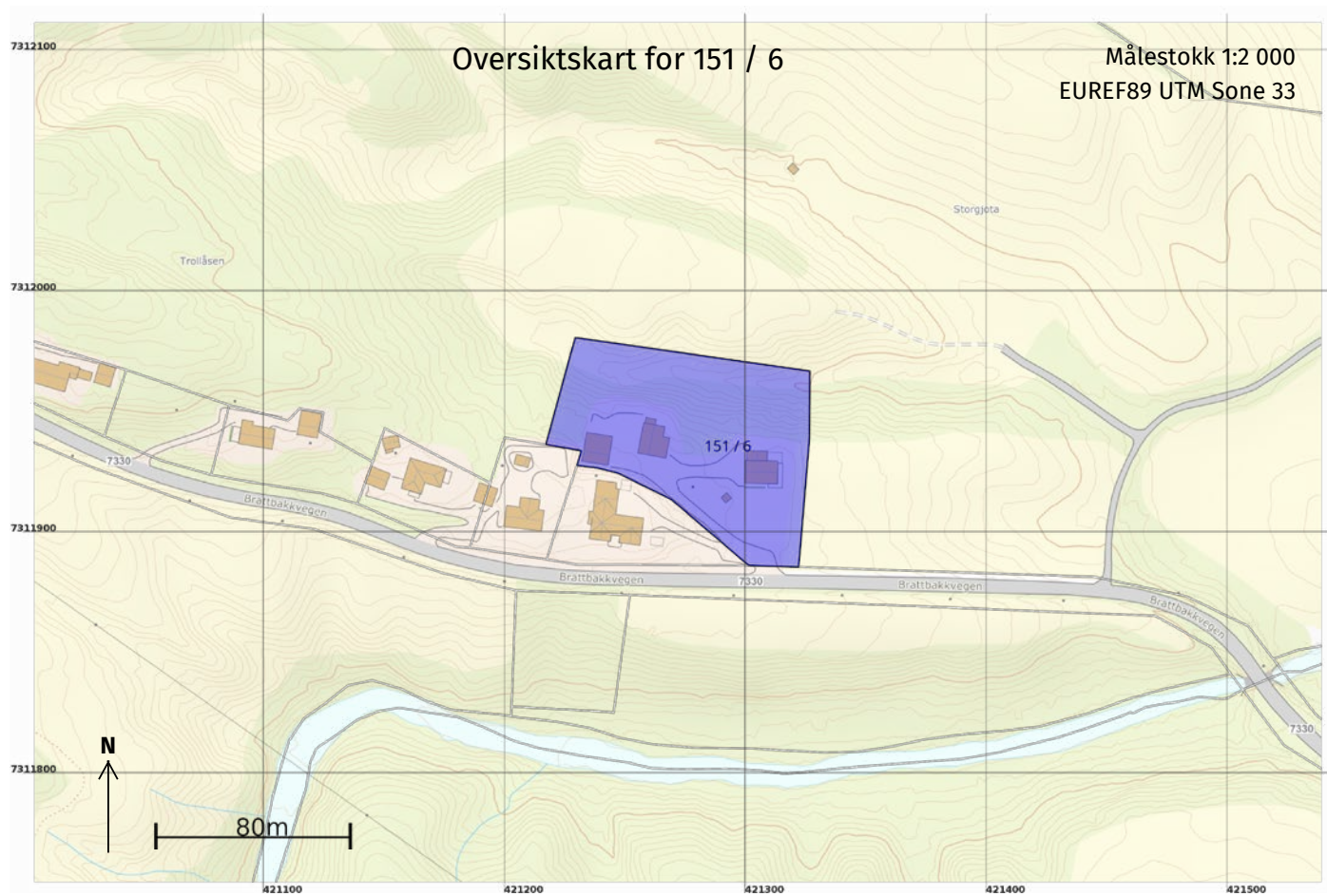
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	151/6

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1824-0112-011	BUR UTENG,BYGDEREMMA, HELFJELL



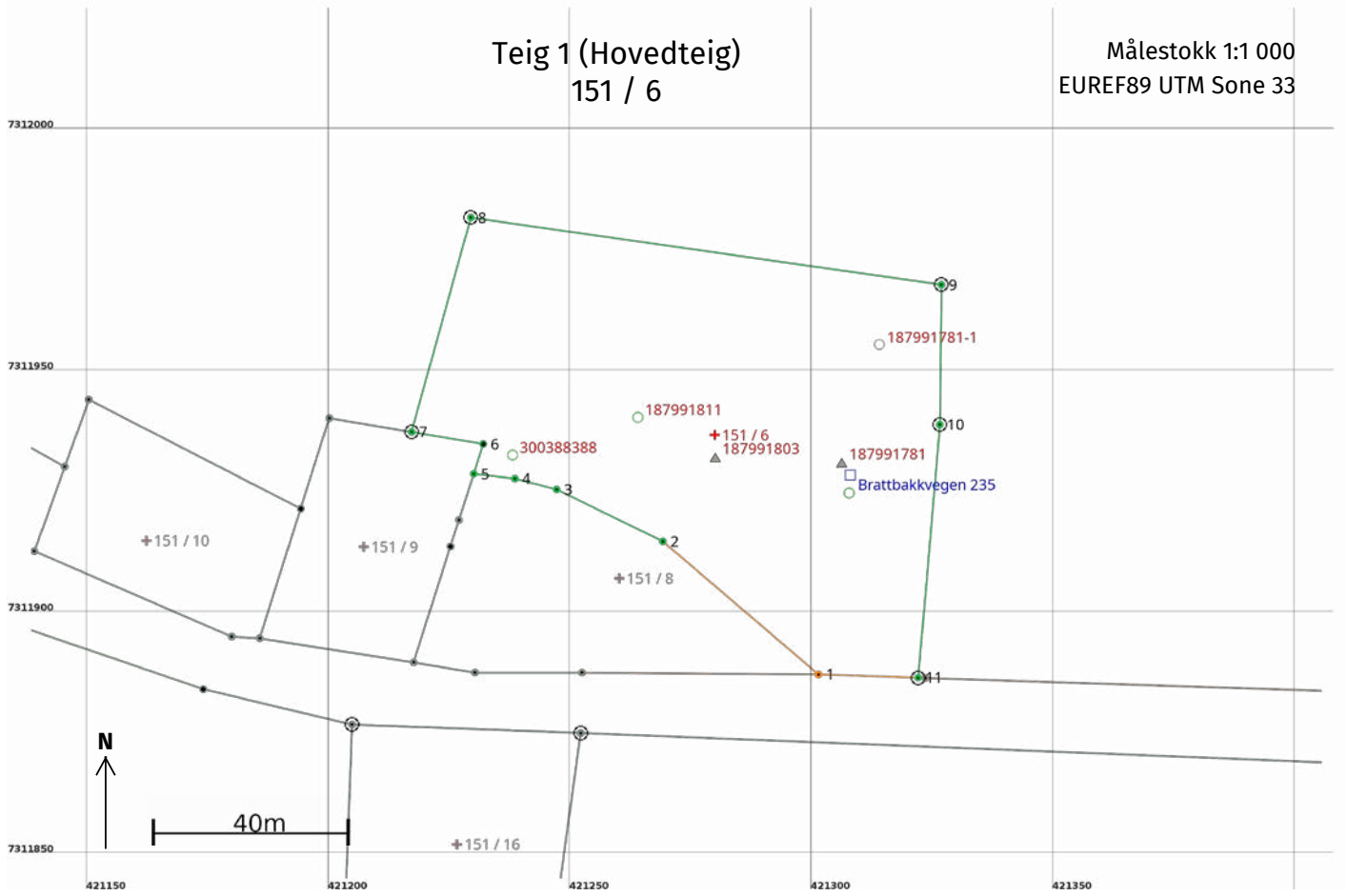
20.04.2026 10:40

Matrikkelbrev for 1824 - 151 / 6

Side 11 av 13

Teig 1 (Hovedteig)
151 / 6

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



20.04.2026 10:40

Matrikkelbrev for 1824 - 151 / 6

Side 12 av 13

Areal og koordinater

Areal: 6 787,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7311937

Øst: 421280

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7311887,79	421301,36	42,33	Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
2	7311915,30	421269,19	24,47	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7311926,06	421247,21	8,90	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7311928,27	421238,59	8,59	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7311929,27	421230,06	6,50	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7311935,46	421232,03	15,00	Jord Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7311937,94	421217,24	46,01	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
8	7311982,29	421229,47	98,32	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
9	7311968,40	421326,80	28,93	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
10	7311939,47	421326,48	52,55	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
11	7311887,11	421322,00	20,65	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Nabolagsprofil

Brattbakkvegen 235

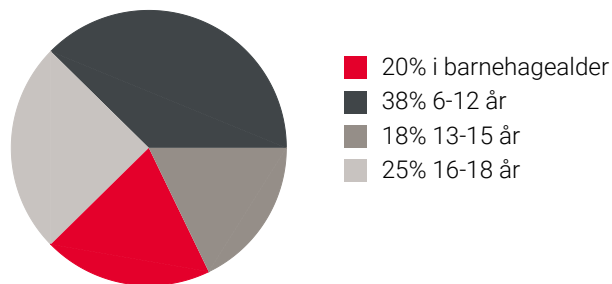
Offentlig transport

🚏 Trollåsen Linje 252	5 min 🚶 0.4 km
🚏 Mosjøen stasjon Linje F7	13 min 🚶 11.6 km
✈️ Mosjøen lufthavn Kjærstad	22 min 🚶

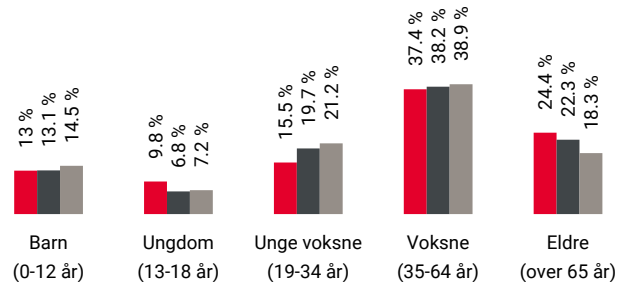
Skoler

Granmoen skole (1-10 kl.) 154 elever, 14 klasser	9 min 🚶 9.6 km
Kulstad skole (1-7 kl.) 253 elever, 17 klasser	12 min 🚶 10.3 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 281 elever, 23 klasser	16 min 🚶 12.8 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	17 min 🚶 14 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	11 min 🚶 11.4 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	16 min 🚶 12.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Helfjell	246	116
🟡 Kommune: Vefsn	13 233	7 193
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

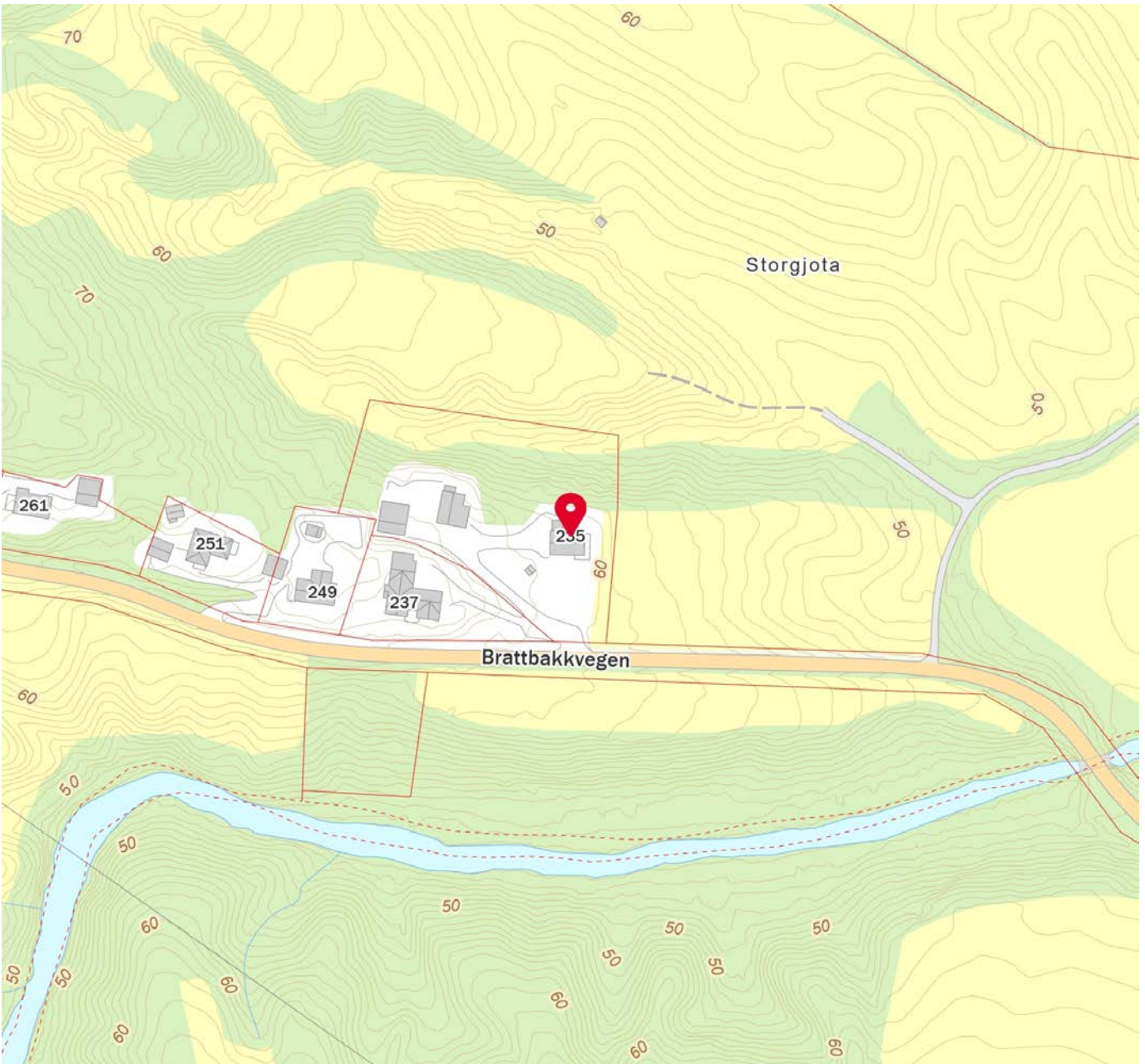
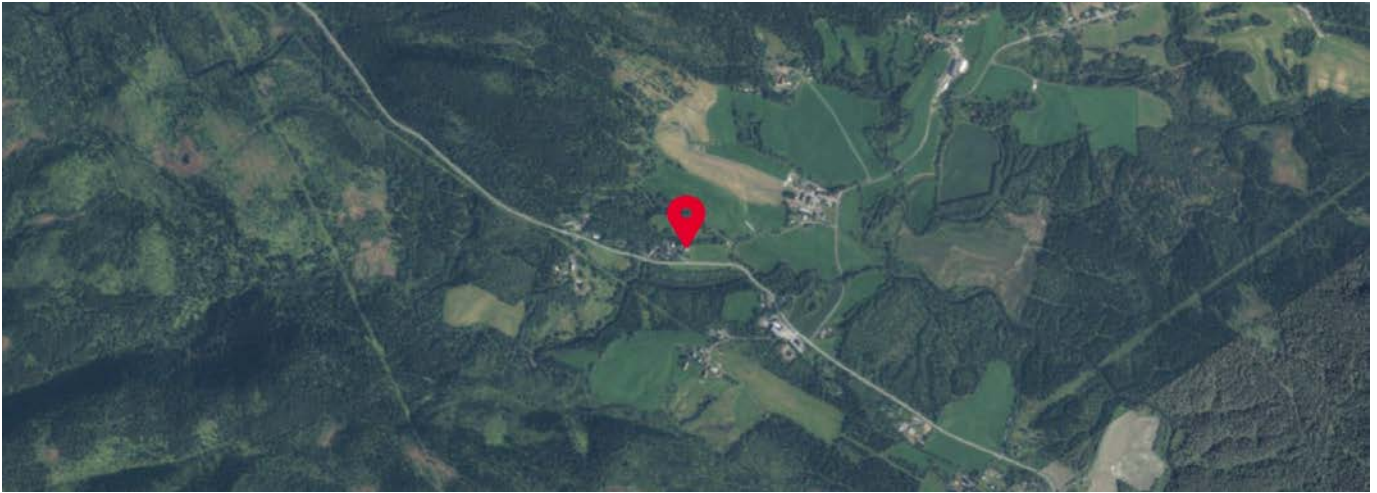
Drevja barnehage (1-5 år) 25 barn	9 min 🚶 9.6 km
Kulstad barnehage (1-6 år) 50 barn	9 min 🚶 8.9 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 🚶 10.1 km

Dagligvare

Spar Halsøy PostNord	9 min 🚶 9.5 km
Coop Extra Halsøy Post i butikk	10 min 🚶 9.7 km

Sport

⚽ Baagneset balløkke Ballspill	3 min 🚶 2.5 km
⚽ Kulstadtoppen balløkke Ballspill	6 min 🚶 7.2 km
🏊 Helsehuset Treningssenter	16 min 🚶
🏊 Vefsn skole og treningssenter	16 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Brattbakkvegen 235
8664 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre