

aktiv.



Svenskveien 4, 8692 HATTFJELLDAL

**Innholdsrik enebolig med loft og
kjeller, beliggende i sentrum av
Hattfjelldal - Stor tomt**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 750 000,-
Omkostn.: Kr 37 650,-
Total ink omk.: Kr 787 650,-
Selger: Karl Teodor Nitavskis
Harald Aleksej Nitavskis

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
P-rom/BRA: 128/220 m²
Tomtstr.: 2151 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 50
Gnr. 1, bnr. 115
Gnr. 1, bnr. 242

Oppdragsnr.: 1801240005

Innholdsrik enebolig med loft og kjeller, beliggende i sentrum av Hattfjelldal - Stor tomt

Enebolig over tre etasjer beliggende ca 100 m unna sentrum i Hattfjelldal. Boligen er bygget i 1948 og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger, men med en god arbeidsinnsats så er dette muligheten for å skape deg et flott hjem med ditt eget preg. Eiendommen har stor tomt.

Det er gåavstand til dagligvare, skoler og barnehage, aktivitetshall, legesenter, kommunale kontorer osv.

En kjøretur til Trofors tar deg ca 30 min og ca 1 time med bil til Mosjøen forretningssentrum.

Dersom kjøp av deler av eiendommen er interessant vil selger også vurdere dette.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	29
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	76
Matrikkelrapport 1-50	81
Matrikkelrapport 1-115	87
Matrikkelrapport 1-242	94
Reguleringsbestemmelser	100
Målebrev 1-50	101
Målebrev 1-242	103
Infobrev fra Hattfjelldal kommune	105
Svar fra Nordland fylkeskommune på bestilling eiendomsinfo	107
Energiattest	108
Nabolagsprofil	116
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 220kvm

P-rom 128kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

1. etasje

2. etasje

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 65 kvm 65 m2 BRA-i: Trapperom , Bod , Fyrrom , Bod 2, Bod 3, Bod 4

1. etasje: 71 kvm 71 m2 BRA-i: Hall m/trapp , Toalettrom 2, Soverom 2, Gang 2, Kjøkken , Stue

2. etasje: 59 kvm 59 m2 BRA-i: Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3

Primærrom

1. etasje: 128 kvm Gjelder for hele huset.

Uthus

Bruksareal

1. etasje: 25 kvm 25 m2 BRA-e: Bod, Bod 2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2151 m²

Tomtebeskrivelse

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær.

Det er ikke etablert egen innkjørsel til eiendommen. I dag er det felles innkjørsel via Svenskveien 2.

Felles innkjøring vil bli avstengt, nye eiere i svenskveien 4 må etablere egen innkjøring fra kommunal vei inn til eiendommen.

Beliggenhet

Tomt med påhvilende bebyggelse ligger ca. 100 meter nord for handelssentrum i Hattfjelldal.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

NB! I dag er det felles innkjørsel via Svenskveien 2.

Felles innkjøring vil bli avstengt, nye eiere i svenskveien 4 må etablere egen innkjøring fra kommunal vei inn til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Dagligvare i nærheten:

-Bunnpris Hattfjelldal, 4 min å gå

-Coop Prix Hattfjelldal, 1 min å gå

Skoler i nærheten:

-Hattfjelldal oppvekstsenter (1-10 kl.), 10 min å gå

-Mosjøen VGs, 1t 5 min med bil

Barnehager i nærheten:

-Hattfjelldal barnehage (1-5 år), 2 min å gå

-Varntresk barnehage (3-5 år), 2 min å gå

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Knut Edmund Kjønnås

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.01.2024 av Knut Edmund Kjønnås teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Flislegging av gulv og vegg. Arbeid utført av Jim Inge Bøasetter

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mangler papir på det

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av rør.

Arbeid utført av Comfort Mosjøen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ingen drenering rundt huset

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus på kaldloft

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny oljefyr

Arbeid utført av Comfort Mosjøen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Helgeland kraft

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet tak

Arbeid utført av Jørn Tommy Konradsen

21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Med boks som lå i huset i 2 måneder

21.1 Radonmåling: År 1992

Verdi: Ingen radon

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller privatemavtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilgang til eiendommen gjennom naboeiendom,svenskveien 2

Tilleggs kommentar:

Stort renoveringsbehov.

Innhold

Enebolig:

Kjeller: Trapperom , Bod, Fyrrom, Bod 2, Bod 3, Bod 4

Hovedetasje: Hall m/trapp, Toalettrom 2, Soverom, Gang, Kjøkken, Stue

Loftetasje: Trapperom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,12- 2,14 meter.

Loftetasje: Ca. 1,10- 2,31 meter.

Det bemerkes at hele 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. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". I ny arealstandard er "ikke målbart areal" opplyst i tilleggsopplysninger som ALH (Areal ved lav himlingshøyde). ALH er 17 m², totalt gulvareal (GUA) i loftetasje er 76 m². Åpent areal i ny standard er utvendig terrasse.

Uthus:

BRA-e 25m². - Bod, Bod 2. Byggeår ca 1990 (etter informasjon fra selger)

Standard

Enebolig fra byggeår 1948.

Bygget har gjennomgående lav standard og er gammelt, det bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Overflater: Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malerpapp.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hovedetasje > Toalettrom 2: Gulv er tekket med belegg. Vegger er tekket med malte plater og malt betong. Himling er tekket med malte plater. Rommet er innredet med et gulvmontert toalett og servant.

Loftetasje > Bad: Rommet har servant og badekar. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er naturlig ventilering.

Varmtvannstakt: Varmtvannstanken er på ca 200 liter, fra år 2003

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

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

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Vinduer - kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Murpuss rundt vinduer er utett.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Vinduer i kjelleren må påberegnes utbyttet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet er av betong.

Innvendige betongvegger er påmontert tresonitt og pusset. Et kjellerrom er innvendig kledd med trepanel. Hulltaking er ikke foretatt fordi det ved fuktmåling ble påvist fuktskade på innvendige vegger på trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er innvendig sprekk i mur og saltutslag på betonggulv og betongvegger.

Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate og en må påberegne kapilær oppsuging i den støpte sålen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak. Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes. Det må også utføres tiltak mot kapilær oppsuging i den støpte sålen. Ved rehabilitering av grunnmuren anbefales det å montere grunnmursplast under bakkenivå. Utlekede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til loftetasjen.

Åpninger i rekkverk er ca. 11 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk i nederste del av trappa. En rekkverks spile i trappeløp er borte, åpning ca. 22 cm. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Manglende spile i rekkverk må monteres. Montere rekkverk i nederste del av trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon

Gulv er tekket med belegg. Vegger er tekket med malte plater og malt betong. Himling er tekket med malte plater. Rommet er innredet med et gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Belegget er ikke tilpasset toalett på gulv. Sprekker i skjøter på malte plater i himling.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Montere nytt belegg på gulv. Renovering av himling/ vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Automatsikringer og måler.

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

Generelt om anlegget:

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

Inntak og sikringsskap:

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja

Ledninger på wc-rom er borret ned gjennom himlingen. Det er utført el-arbeid i boligen som ikke er utført av godkjent elinstallatør. Det bemerkes at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

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

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av betong. Betongrør fra 1953 som er tilkoblet plastrør fra Svenskveien 2 ut til kommunalt nett. Det er felles slamavskiller sammen med svenskveien 2 med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2003. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Betongrør ut fra bygningen ned til felles avløp fra naboeiendom må påberegnes utbyttet. Betongrør er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte av utvendige avløpsrør av betong.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1980. (Årstall er estimert av takstmannen).

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Etter forurensningsloven §7 har tankeier en plikt til å unngå forurensning og er ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra tanken. Dermed er det også eiers ansvar å enten fjerne eller sikre tanken. Sikring av oljetanken innebærer at den blir tømt og renses. Så må den fylles med f.eks. pukk, før frakobling og plombering. Merk deg at dette kun kan gjøres hvis kommunen din tillater gjenfylling. Alt av røropplegg til tanken skal også saneres. Tanken er i dag tom. Tanken er tømt og renses av Østbø. Den er ikke fylt med f.eks. pukk, frakoblet og plombert. Røropplegg til tanken er ikke sanert. Det er kommunen som bestemmer om dagens tilstand er godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig. Tanken og røropplegg må påberegnes demontert

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

-Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast. En luftehatt, og stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

BF 1985: Tak, takrenner og nedfallsrør :

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen bør påberegnes utbyttet. Vegger er trolig uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningen må på sikt påberegnes utbyttet. Det anbefales også å etterisolere vegger for å komme nærmere dagens energikrav til isolering i vegger.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon med plassbygde taksperrer . Beskrivelse fra innsiden: Undertak av retro, takpapp, lekter ca. 35 mm. for lufting og 16 mm. fuktbestandig arborplater og utvendig pappshingel. Bytte av tak ble utført i 2004. Loftskillet er isolert med ca. 15 cm. mineralull og ett lag glassull fra byggeår. Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegg.

Adkomst til kaldloftet takluke i loftetasje. Kaldloftet er kun innsisert fra takluke grunnet ingen tilgang på hele loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

På undersiden av troa er det registrert spor av fukt flere steder. Det ble fuktmålt på

disse plassene uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier noen plasser. Det er liten eller ingen lufting ut over raft. Isolasjonen har åpninger, det er ikke montert vindtetting på isolasjonen. Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

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

Isoleringen er iht. til byggeårets krav, men holder ikke dagens krav til isolering. Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ingen ventilering gjennom ventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

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

Utvendig > Vinduer - loft

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører

Bygningen har hovedinngangsdør av eik. Terrassedør er malt tredør med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Terrassedøra har lysåpning på kun ca. 47 cm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

For å bedre utgang/inngang til terrasse burde det vært satt inn en bredere dør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 17 m². Terrassegulvet var dekket av snø under befaring og ikke nærmere vurdert. Rekkverkshøyde på ca. 90 cm. Terrassen er fundamentert på betongsøyler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendig > Utvendige trapper - terrasse

Terrasetrapp er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Montere håndløper på vegg i trappeløp.

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malerpapp.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er av eldre modell. Furugulv i gang i hovedetasjen har slitasje, det er sprekker i skjøter på vegger og i himling i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Overflater må påberegnes oppgradert.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

11/15 Etasjeskiller av trebjelkelag i hoved og loftetasje.

Måling av planavvik:

Hovedetasje: Måling utført i stue.

Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 12 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 15 mm.

Loftetasje: Måling utført på soverom med pipe.

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 11 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 16 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

- Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis knirk i gulv i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekk i murpuss på pipe i kjeller. Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Pipa bør kontrolleres av det lokale feievesenet. Rengjøring av sot ved sotluke i kjeller.

Pipa bør pusses på nytt i kjeller.

Innvendig > Pipe og ildsted - sentralfyr

Boligen har mursteinspipe med innvendig stålpipa. Stålrøret ble innsatt ca. 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sotskjolder.

Konsekvens/tiltak

- Pipa må pusses/behandles.

Innvendig > Innvendige trapper - kjellertrapp.

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Slitasje i trappetrinn.
- Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
 - Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overflatebehandling av trappetrinn.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Dører er av eldre modell.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, våtromstapet/belegg og malt betong. Taket er malt. Sprekker i skjøter på malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Sprekk i malt betongvegg under ventil. Øvrige overflater er av eldre modell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater på vegg og himling bør oppgraderes.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk i rommet er målt til 1cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

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

Mutter i soilsluk er borte og det er åpent ned til avløpsrør. Dette kan føre til lukt fra avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

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

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

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

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre modell på badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer med dagens standard.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

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

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er oppgradert deler av avløpsrør med plastrør fra bad i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer i hovedetasjen har koblete vinduer uten ventiler. Det er heller ikke annen ventileringsløsning i etasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Tomteforhold > Drenering

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres drenering rundt bygningen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Muren er slemmet og malt. Grunnmuren ble oppgravd mot nordvest og påstøpt ca. 10 cm. i 2008. Det ble montert grunnmursplast på denne muren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Maling på grunnmuren har noe malingsavflassing. Det ble registrert vertikale riss muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Puss av mur i sprekker og maling av grunnmuren. Ved eventuell videre renovering av grunnmur bør det monteres grunnmursplast der det ikke er montert i dag.

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

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

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tomten var snødekt under befaring og fall ut fra grunnmur kunne noe begrenset inspiseres. På nordvestsiden er det dårlig fall ut fra grunnmur. Terrenget bør senkes og det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terreng rundt grunnmuren bør være på 1.50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.

Tomteforhold > Andre tomteforhold

Avkjørsel til eiendommen vil bli forandret. I dag er det innkjøring gjennom naboeiendom. Det vil bli lagt ny avkjøring direkte inn til eiendommen fra kommunal vei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen har i dag ingen egen innkjøring. Dette arbeidet må utføres av nye eiere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Opparbeidelse av egen innkjørsel til eiendommen og etablering av parkeringsplass. For å få lov til dette må søknad om ny avkjørsel godkjennes av kommunen. Etter samtale med kommunen skal ikke dette være noe problem. Det er ingen bestemmelser i

reguleringsplanen som er til hinder for dette.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Fryser i kjeller følger med i salget samt kjøleskap.

TV/Internett/Bredbånd

Tv-antenne. Ingen fiber eller internett innlagt.

Parkering

Avkjørsel til eiendommen må forandres. I dag er det innkjøring gjennom naboeiendom. Det må lages ny avkjøring direkte inn til eiendommen fra kommunal vei. Eiendommen har i dag ingen egen innkjøring. Dette arbeidet må utføres av nye eiere. Opparbeidelse av egen innkjørsel til eiendommen og etablering av parkeringsplass. For å få lov til dette må søknad om ny avkjørsel godkjennes av kommunen. Etter samtale med kommunen skal ikke dette være noe problem. Det er ingen bestemmelser i reguleringsplanen som er til hinder for dette.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

145424

Radonmåling

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

Diverse

Andre tomteforhold:

Avkjørsel til eiendommen vil bli forandret. I dag er det innkjøring gjennom naboeiendom. Det vil bli lagt ny avkjøring direkte inn til eiendommen fra kommunal vei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen har i dag ingen egen innkjøring. Dette arbeidet må utføres av nye eiere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Opparbeidelse av egen innkjørsel til eiendommen og etablering av parkeringsplass. For å få lov til dette må søknad om ny avkjørsel godkjennes av kommunen.

Etter samtale med kommunen skal ikke dette være noe problem. Det er ingen bestemmelser i reguleringsplanen som er til hinder for dette.

NB! Lekestue følger ikke med i salget.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. Det er installert varmepumpe fra 2015.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 750 000

Kommunale avgifter

Kr 15 886

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Vann: Forbruksavgift vann: Kr. 3 876

Fastavgift vann: Kr. 3 189

Forbruksavgift avløp Kr. 3 128

Fastavgift avløp Kr. 2 793

Feiing, Årlig avgift: Kr. 1 498

Eiendomsskatt: Kr. 1 402

Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert: Kr. 25 000

Forsikring, stipulert: Kr. 8 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 49 000

Eiendomsskatt

Kr 1 402

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 387 519

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 472 573

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Strøm

Renovasjon kommer i tillegg med kr. 5 565,- pr.år.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 50 i Hattfjelldal kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 115 i Hattfjelldal kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 242 i

Hattfjelldal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1826/1/50:

07.05.1952 - Dokumentnr: 821 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1826 Gnr:1 Bnr:13

14.11.1994 - Dokumentnr: 6900 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1826 Gnr:1 Bnr:13

NB! Denne adkomstretten blir slettet.

1826/1/115:

03.09.1975 - Dokumentnr: 4103 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr: 1826 Gnr: 1 Bnr: 13

1826/1/242:

09.09.1972 - Dokumentnr: 3585 - Rettighet

Rettighetshaver: HELGELAND KRAFT AS

Org.nr: 844 011 342

LEIEAVTALE

FESTEKONTRAKT

FE: HATTFJELLDAL KOMMUNE V/HELGELAND KRAFTLAG AL

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1826 GNR: 1 BNR: 4

15.04.1998 - Dokumentnr: 1535 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr: 1826 Gnr: 1 Bnr: 4

Overført fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr: 1826 Gnr: 1 Bnr: 4 Fnr: 127

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for

lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Hattfjelldal kommuneplan- Delplan for Hattfjelldal sentrum

Eiendommen, Svenskveien 4 GBNR 1/50, ligger i regulert område – Delplan for Hattfjelldal sentrum. Bestemmelser ligger vedlagt. Reguleringsformålet er boligformål. Ingen kjente plan/-endringsforslag som berører eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

18 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 750 000,00))

37 650,- (Omkostninger totalt)

787 650,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 37 650

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 900,- oppgjørshonorar kr 4 500,- og visninger kr 1 500,-. Selger står for visning utover første fellesvisning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31 854,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, tilstandsrapport, utskrift av heftelser/servitutter og tinglysing sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155

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

Salgsoppgavedato
12.03.2024



Velkommen til Svenskveien 4



Romslig og fin stue, de store vidusflatene slipper inn godt med dagslys



Utgang til terrassen



Terrasse



Her ser du ned til Coop Extra og kommunehuset som ligger til venstre i bildet



Tilbake inn i stua igjen



Boligen har både vedovn og varmepumpe som varmekilde



Vi beveger oss videre inn til kjøkkenet



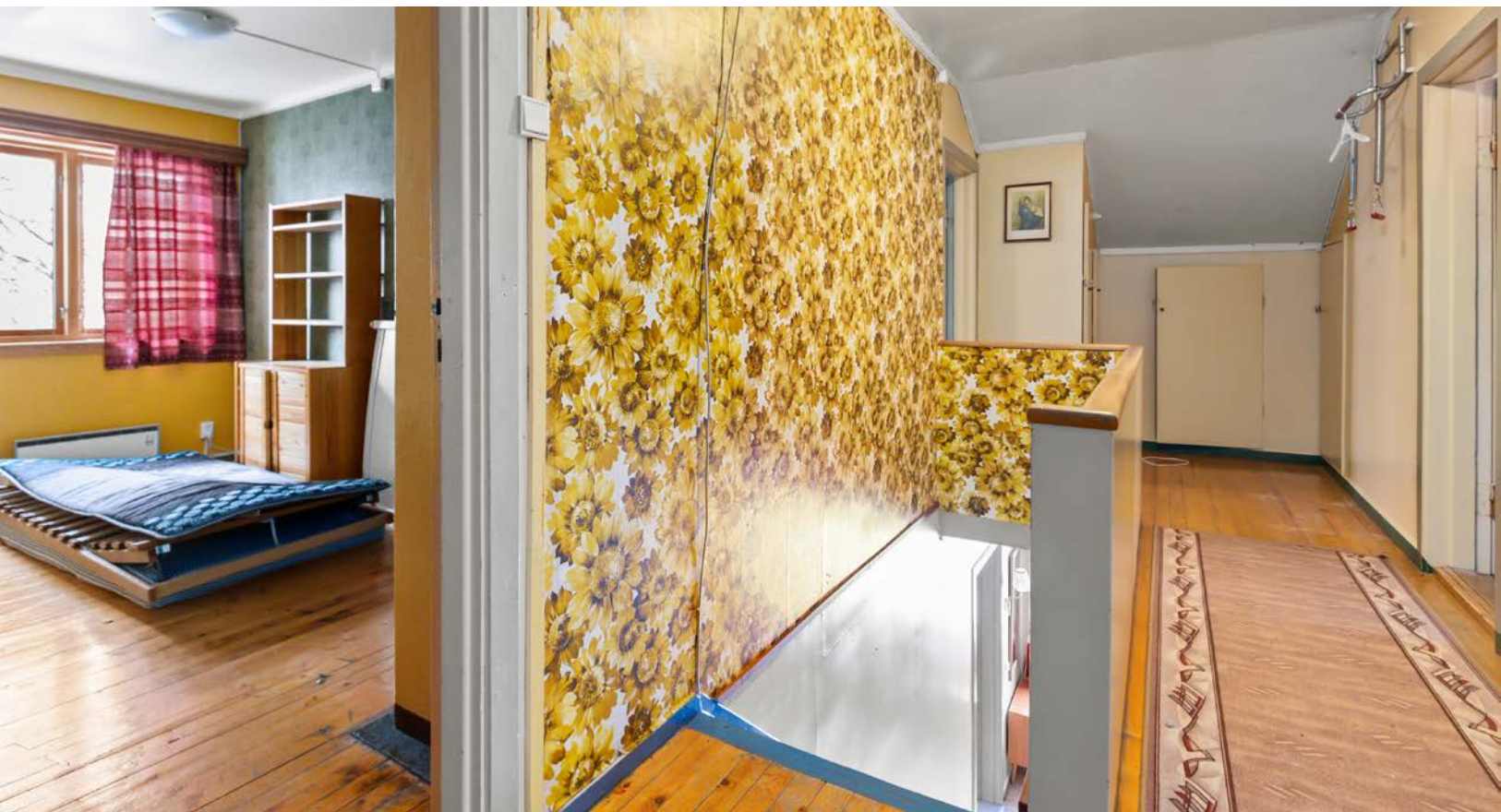
Her er det god arbeid- og oppbevaringsplass samt lett tilgang til bøttekott og matbod



Her er det også plass for kjøkkenbord og stoler



Gangen i 1.etg. Rommet til høyre brukes i dag til oppbevaring. Kjøkkenet er rett fram. Under trappa er det ei dør med adkomst til kjeller.



Trappegang i 2.etg. samt 3 soverom og bad. Soverom 1 inn til venstre



Soverom 2



Soverom 3



Bad med badekar og vaskeservant



Tilbake ned i gangen i 1 etg.



Fasade



Fasade

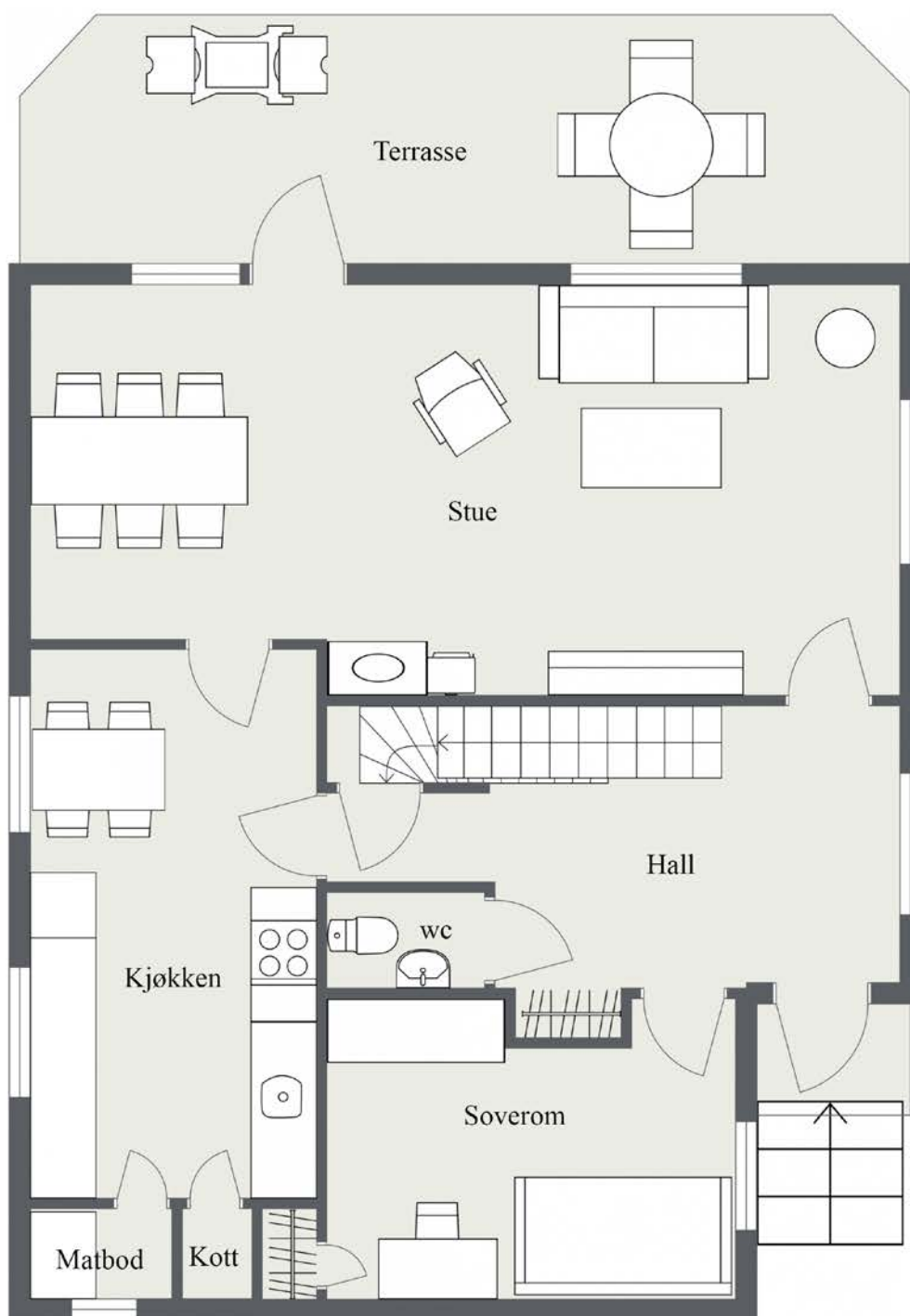


Stor hage



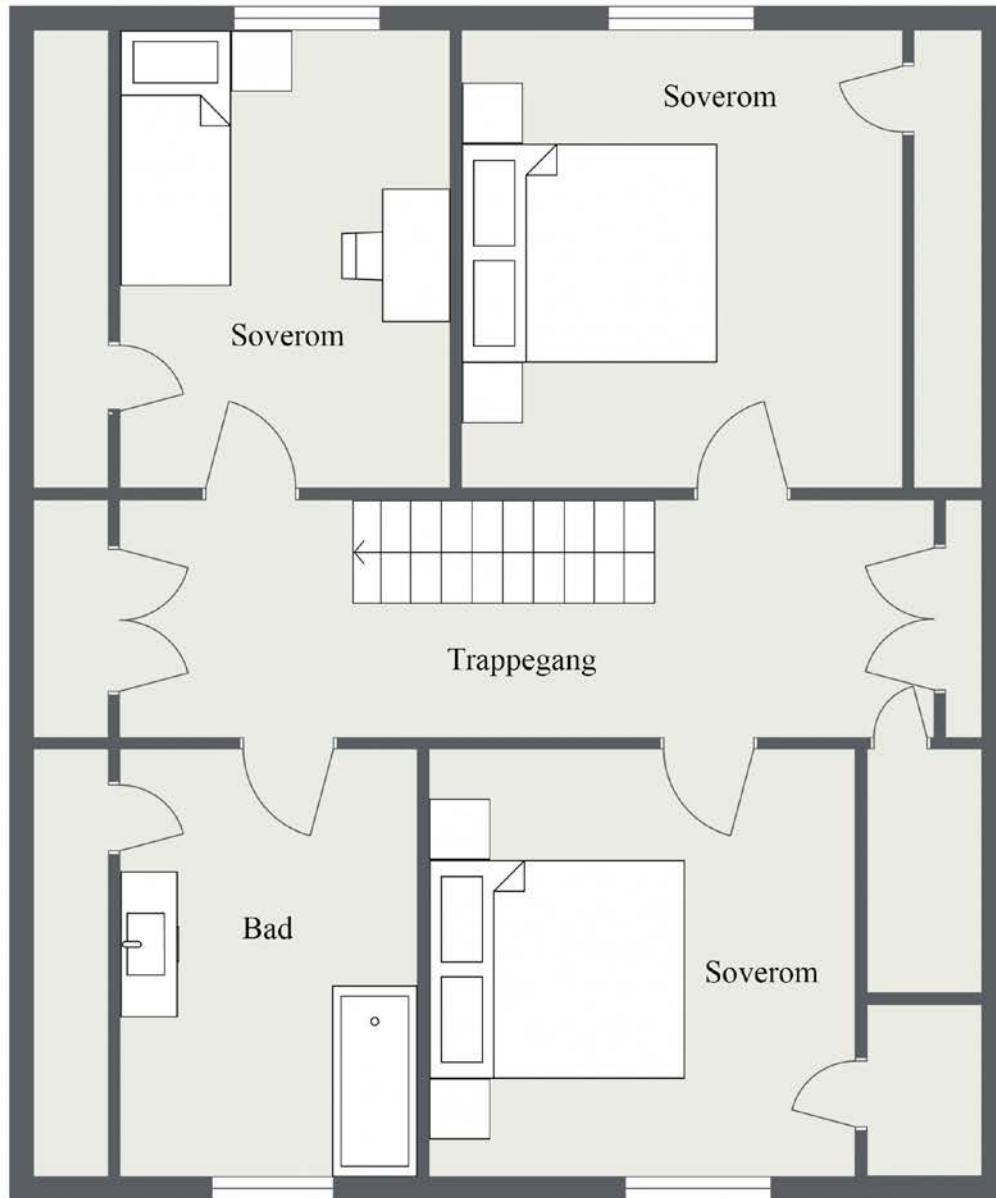
Hattfjelldal kirke sett fra eiendommen

1.etg. 2D Plantegning



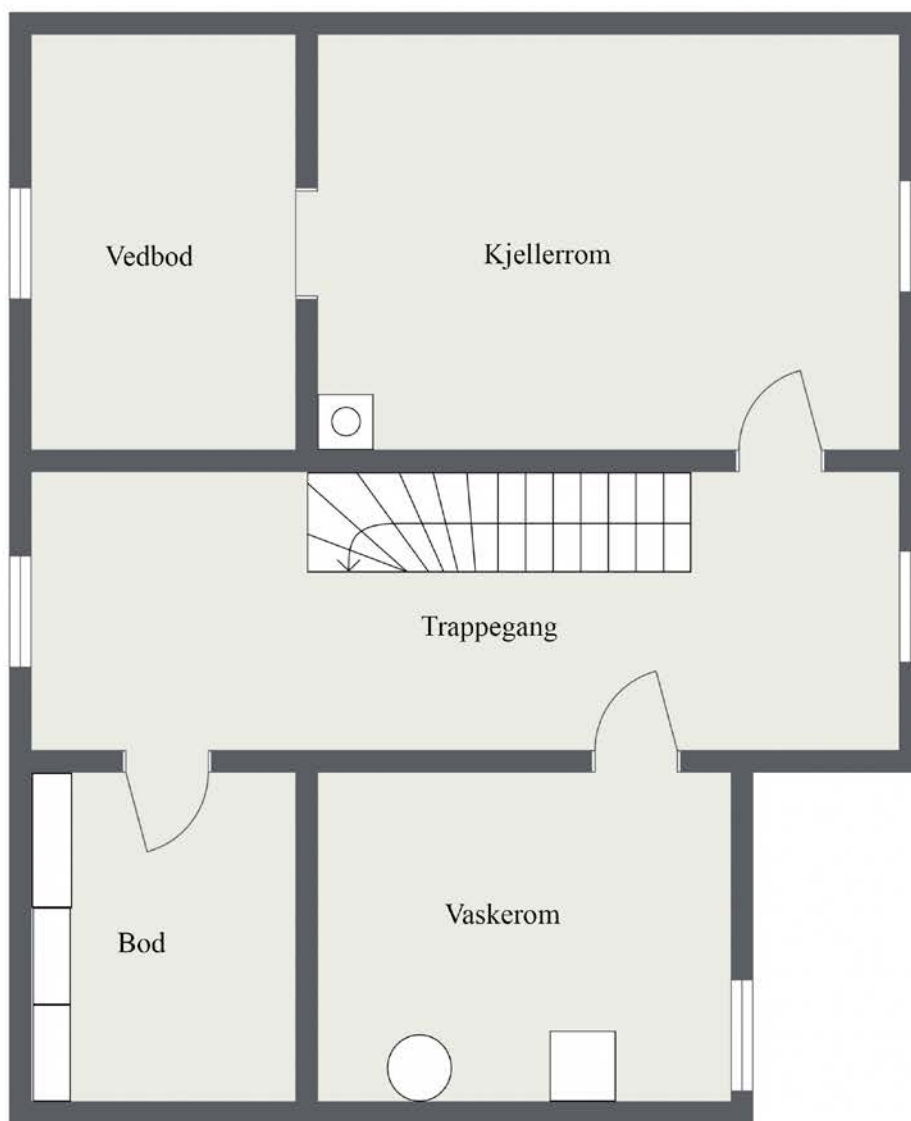
Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

2.etg. 2D Plantegning



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

Kjelleretasje 2D Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Svenskveien 4, 8692 HATTFJELLDAL

📖 HATTFJELLDAL kommune

gnr. 1,1,1, bnr. 50,115,242, snr. 0,0,0

Markedsverdi

750 000

Areal (BRA): Enebolig 195 m², Uthus 25 m²



Befaringsdato: 14.12.2023

Rapportdato: 19.01.2024

Oppdragsnr.: 20352-1220

Referansenummer: XX1051

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref: Knut



HBK AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Knut Kjønnås

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	220 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m ²
Totalpris	750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	65	0	0	65
Hovedetasje	71	0	0	71
Løftetasje	59	0	0	59
Sum	195	0	0	
Sum BRA	195			

Uthus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	25	0	25
Sum	0	25	0	
Sum BRA	25			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver av bygningen.

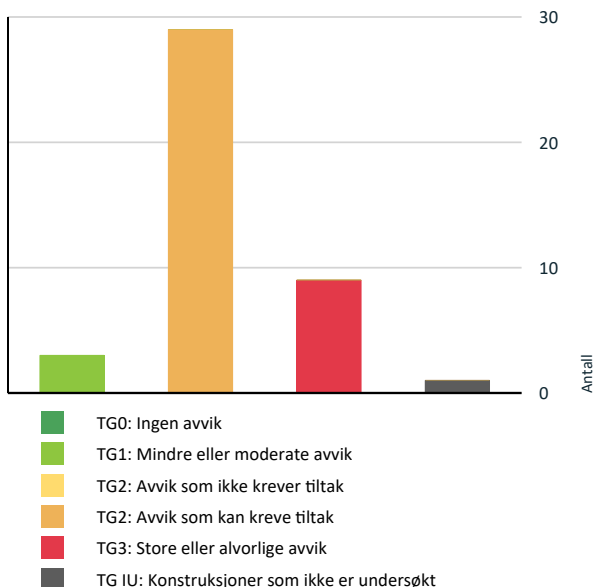
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

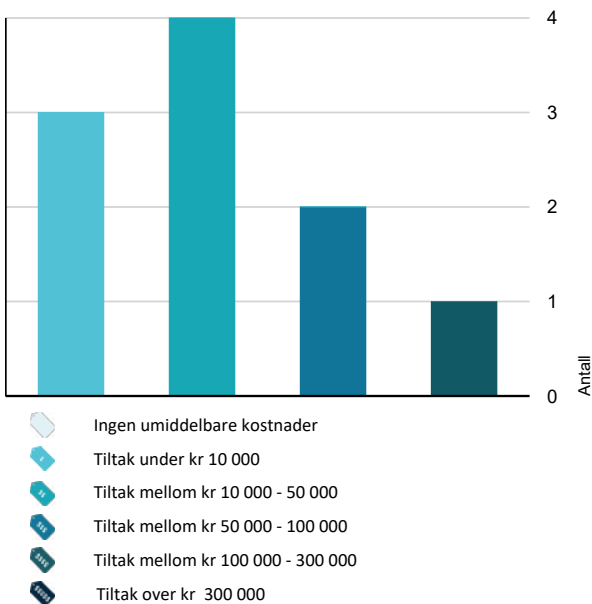
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

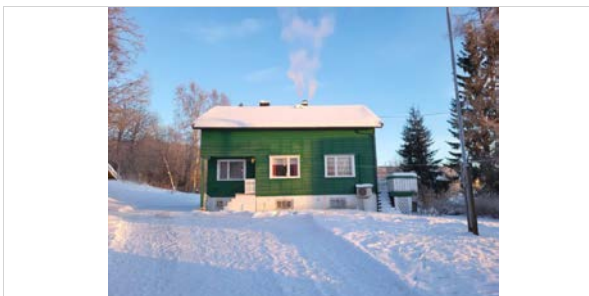
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
I henhold til matrikkelbrev.

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.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvisit

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
En luftehatt, og stige til pipen.
Pipen er teknet med heldekkende beslag med pipehatt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Rekvisit

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

BF 1985: Tak, takrenner og nedfallsrør :

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres snøfangere på taket.



Overvannsrør utlagt på bakken.



To piper med heldekkende beslag.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen bør påberegnes utbyttet.
Vegger er trolig uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningen må på sikt påberegnes utbyttet.

Det anbefales også å etterisolere vegger for å komme nærmere dagens energikrav til isolering i vegger.



Oppsprukket kledning.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon med plassbygde taksperrer.

Beskrivelse fra innsiden: Undertak av tretro, takpapp, lekter ca. 35 mm. for lufting og 16 mm. fuktbestandig arborplater og utvendig pappshingel. Bytte av tak ble utført i 2004.

Loftskillet er isolert med ca. 15 cm. mineralull og ett lag glassull fra byggeår.

Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegg.

Adkomst til kaldloftet takluke i loftetasje.

Kaldloftet er kun innsisert fra takluke grunnet ingen tilgang på hele loftet.

Vurdering av avvik:

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

På undersiden av troa er det registrert spor av fukt flere steder. Det ble fuktmålt på disse plassene uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier noen plasser.

Det er liten eller ingen lufting ut over raft.

Isolasjonen har åpninger, det er ikke montert vindtetting på isolasjonen. Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

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

Isoleringen er iht. til byggeårets krav, men holder ikke dagens krav til isolering.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.



Fuktmåling påviste ingen forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ingen ventilering gjennom ventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

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

Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.



TG 3 Vinduer - kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Murpuss rundt vinduer er utett.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer i kjelleren må påberegnes utbyttet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer - loft

Tilstandsrapport

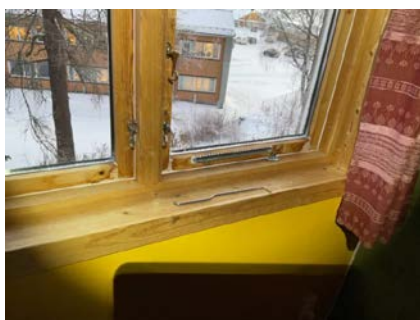
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Bygningen har hovedinngangsdør av eik.
Terrassedør er malt tredør med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

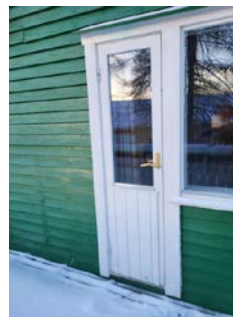
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Terrassedøra har lysåpning på kun ca. 47 cm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

For å bedre utgang/inngang til terrasse burde det vært satt inn en bredere dør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 17 m².
Terrassegulvet var dekket av snø under befaring og ikke nærmere vurdert.
Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.
Terrassen er fundamentert på betongsøyler.

Årstall: 2002 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

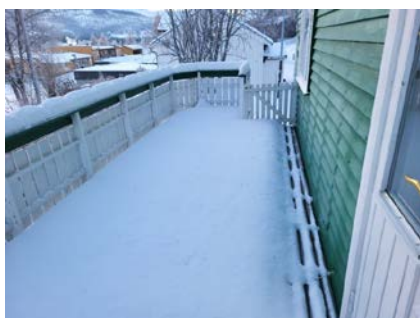
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovedinngangstrapp.

! TG 2 Utvendige trapper - terrasse

Terrassetrapp er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Montere håndløper på vegg i trappeløp.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg.

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malerpapp.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

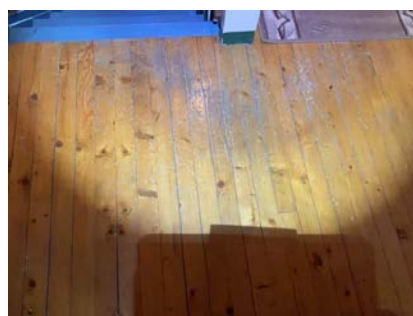
Overflater er av eldre modell.

Furugulv i gang i hovedetasjen har slitasje, det er sprekker i skjøter på vegger og i himling i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må påberegnes oppgradert.



Slitasje på gulv.



Himling på loft.

Tilstandsrapport



Stue.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

11/15 Etasjeskiller av trebjelkelag i hoved og loftetasje.

Vurdering av avvik:

Hovedetasje: Måling utført i stue.

Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 12 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 15 mm.

Loftetasje: Måling utført på soverom med pipe.

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 11 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 16 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

Det er stedvis knirk i gulv i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekk i murpuss på pipe i kjeller.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Pipa bør kontrolleres av det lokale feievesenet.

Rengjøring av sot ved sotluke i kjeller.

Pipa bør pusses på nytt i kjeller.



Sot på gulv under sotluke.



Sprekker i puss på pipe i kjeller.

! TG 2 Pipe og ildsted - sentralfyr

Boligen har mursteinspipe med innvendig stålpipes. Stålrøret ble innsatt ca. 2012.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

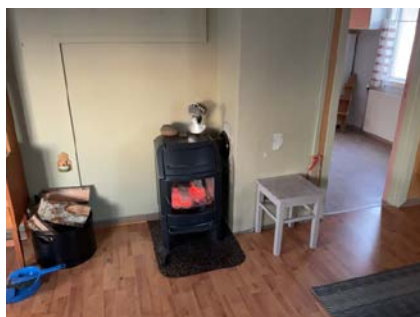
- Det er påvist sotskjolder.

Konsekvens/tiltak

- Pipa må pusses/behandles.



Oljefyr som ikke lenger er i drift.



Vedovn i stue.



Sot rundt sotleuke i kjeller.

1 TO 3 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong.

Innvendige betongvegger er påmontert tresnitt og pusset.

Et kjellerrom er innvendig kledd med trepanel. Hulltaking er ikke foretatt fordi det ved fuktmåling ble påvist fuktskade på innvendige vegger på trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er innvendig sprekk i mur og saltutslag på betonggulv og betongvegger.

Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate og en må påberegne kapilæropsuging i den støpte sålen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Det må også utføres tiltak mot kapilæropsuging i den støpte sålen. Ved rehabilitering av grunnmuren anbefales det å montere grunnmursplast under bakkenivå.

Utlekede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i kjellermur.



Sprekk i kjellermur.

Tilstandsrapport



Påvist forhøyede fukkevdiere i utforet vegg i kjeller.

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til loftetasjen.
Åpninger i rekkverk er ca. 11 cm.

Vurdering av avvik:

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

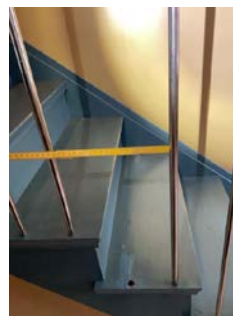
Det er ikke montert rekkverk i nederste del av trappa.
En rekkverks spile i trappeløp er borte, åpning ca. 22 cm.
Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Manglende spile i rekkverk må monteres.
Montere rekkverk i nederste del av trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende spile i trappeløp.

! TG 2 Innvendige trapper - kjellertrapp.

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

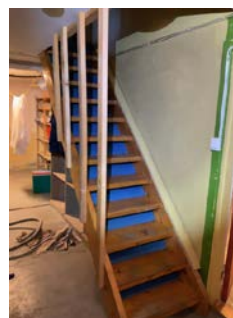
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Slitasje i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Overflatebehandling av trappetrinn.



! TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Dører er av eldre modell.

Konsekvens/tiltak

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



VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Gulv og fliser på vegg ved badekar ble oppbygd etter vannlekkasje ca 2007.
Øvrige overflater er fra 1955.

Årstall: 1955 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Sluken i rommet er støpejerns sluk fra byggeår.

LOFTETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, våtromstapet/belegg og malt betong. Taket er malt. Sprekker i skjøter på malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Sprekk i malt betongvegg under ventil.
Øvrige overflater er av eldre modell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater på vegg og himling bør oppgraderes.



LOFTETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk i rommet er målt til 1cm.

Årstall: 2007 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

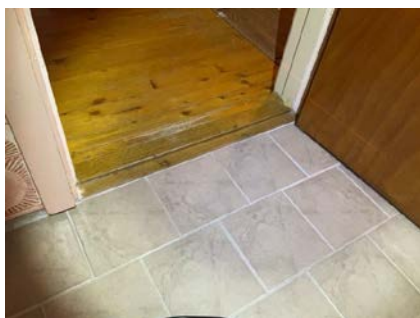
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

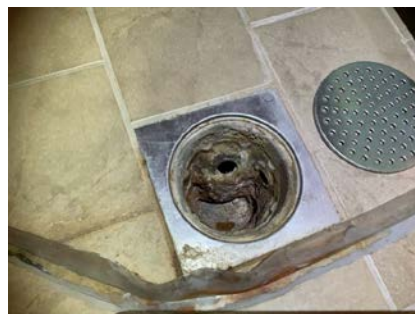
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mutter i soilsluk er borte og det er åpent ned til avløpsrør. Dette kan føre til lukt fra avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

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

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



LOFTETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og badekar.

Årstall: 2007 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre modell på badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer med dagens standard.



LOFTETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ved fuktmåling i veggen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM 2

TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malte plater og malt betong.
Himling er tekket med malte plater.
Rommet er innredet med et gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

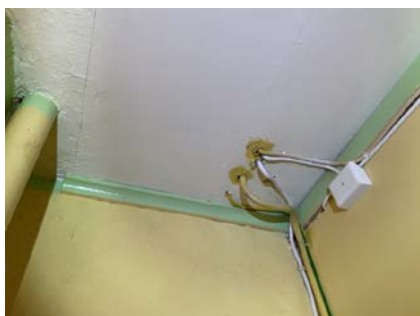
Belegget er ikke tilpasset toalett på gulv.
Sprekker i skjøter på malte plater i himling.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Montere nytt belegg på gulv.
Renovering av himling/ vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Det er oppgradert deler av avløpsrør med plastrør fra bad i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Innmontert plastrør.



Avløp fra bad i hovedetasje.



Støpejernsrør med stakeluke.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Vinduer i hovedetasjen har koblede vinduer uten ventiler. Det er heller ikke annen ventileringsløsning i etasjen.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken er 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og måler.

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

1. 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
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

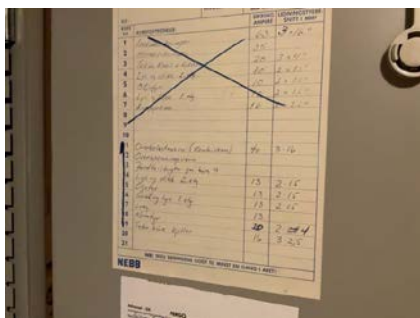
Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Ledninger på wc-rom er boret ned gjennom himlingen.
Det er utført el-arbeid i boligen som ikke er utført av godkjent el-installatør.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 3 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TO 2 Drenering

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres drenering rundt bygningen.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Muren er slemmet og malt. Grunnmuren ble oppgravid mot nordvest og påstøpt ca. 10 cm. i 2008. Det ble montert grunnmursplast på denne muren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Maling på grunnmuren har noe malingsavflassing. Det ble registrert vertikale riss i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Puss av mur i sprekker og maling av grunnmuren.

Ved eventuell videre renovering av grunnmur bør det monteres grunnmursplast der det ikke er montert i dag.



1 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten var snødekt under befaring og fall ut fra grunnmur kunne noe begrenset inspiseres.

På nordvestsiden er det dårlig fall ut fra grunnmur.

Terrengt bør senkes og det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terrengt rundt grunnmuren bør være på 1.50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.



1 TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av betong. Betongrør fra 1953 som er tilkoblet plastrør fra Svenskeveien 2 ut til kommunalt nett.

Det er felles slamavskiller sammen med svenskeveien 2 med overløp til offentlig avløpsnett.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2003.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Betongrør ut fra bygningen ned til felles avløp fra naboeiendom må påberegnes utbyttet. Betongrør er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte av utvendige avløpsrør av betong.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 3 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1980. (Årstall er estimert av takstmannen).

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

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

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

Tanken er i dag tom. Tanken er tømt og renset av Østbø. Den er ikke fylt med f.eks. pukk, frakoblet og plombert. Røropplegg til tanken er ikke sanert.

Det er kommunen som bestemmer om dagens tilstand er godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tanken og røropplegg må påberegnes demontert

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendig røropplegg for oljetanken.

Andre tomteforhold

Avkjørsel til eiendommen vil bli forandret. I dag er det innkjøring gjennom naboeiendom. Det vil bli lagt ny avkjøring direkte inn til eiendommen fra kommunal vei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen har i dag ingen egen innkjøring. Dette arbeidet må utføres av nye eiere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Opparbeidelse av egen innkjørsel til eiendommen og etablering av parkeringsplass.

For å få lov til dette må søknad om ny avkjørsel godkjennes av kommunen.

Etter samtale med kommunen skal ikke dette være noe problem. Det er ingen bestemmelser i reguleringsplanen som er til hinder for dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Ukjent byggeår, byggeåret er estimert.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert piler av telefonstolper og piler av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med liggende kledning. Plassbygde taksperrer som utvendig er tekket med profilerte stålplater. Innvendig gulv er pålagt gulvbord av tre.

Det ble registrert skjevheter i konstruksjonen grunnet telegang rundt piler. Piler er ikke markisolert.

Utvendig tekking var dekket av snø på befaringsdagen.

Takrenner og takfotbeslag er ramlet ned.

Det er ikke montert undertak i takkonstruksjonen, undertaket skal hindre at kondens fra undersiden av takplater skader takkonstruksjonen.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

195 m²/195 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 4 Bod, Fyrrom, Hall m/trapp, Toalettrom, 4 Soverom, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Bad

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 350 000

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

750 000

Konklusjon markedsverdi

750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Austre Slettås vei 14 ,8693 HATTFJELLDAL 85 m ² 1997 2 sov	02-10-2023	2 000 000	1 900 000	0	1 900 000	22 353
2 Toppeneveien 10 ,8692 HATTFJELLDAL 84 m ² 1961 2 sov	08-03-2023	1 100 000	1 120 000	0	1 120 000	13 333
3 Susendalsveien 93 ,8696 HATTFJELLDAL 79 m ² 1960 2 sov	22-08-2023	700 000	950 000	0	950 000	12 025
4 Bj Aaslids vei 52 ,8693 HATTFJELLDAL 191 m ² 1985 3 sov	24-10-2023	2 000 000	1 850 000	0	1 850 000	9 686
5 Bj Aaslids vei 54 ,8693 HATTFJELLDAL 154 m ² 1985 4 sov	19-11-2023	1 500 000	1 450 000	0	1 450 000	9 416
6 Hattfjeldalsveien 167 ,8692 HATTFJELLDAL 126 m ² 1946 4 sov		750 000	0	0	0	5 952

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann: Forbruksavgift vann:	Kr.	3 876
Fastavgift vann:	Kr.	3 189
Forbruksavgift avløp	Kr.	3 128
Fastavgift avløp	Kr.	2 793
Feiing, Årlig avgift:	Kr.	1 498
Eiendomsskatt:	Kr.	1 402
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	900 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 980 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad 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.	1 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	65			65		
Hovedetasje	71			71	18	
Loftetasje	59			59		17
SUM	195				18	17
SUM BRA	195					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom , Bod , Fyrrom , Bod 2, Bod 3, Bod 4		
Hovedetasje	Hall m/trapp , Toalettrom 2, Soverom 2, Gang 2, Kjøkken , Stue		
Loftetasje	Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,12- 2,14 meter.

Loftetasje: Ca. 1,10- 2,31 meter.

Det bemerkes at hele 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. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014".

I ny arealstandard er "ikke målbart areal" opplyst i tilleggsplysninger som ALH (Areal ved lav himlingshøyde). ALH er 17 m², totalt gulvareal (GUA) i loftetasje er 76 m².

Åpent areal i ny standard er utvendig terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver av bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		25		25	4	
SUM		25			4	
SUM BRA	25					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	128	67
Uthus	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.12.2023	Knut Kjønnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1826 HATTFJELLDAL	1	50		0	498.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svenskveien 4

Hjemmelshaver

Nitavskis Ingrid Johanna

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1826 HATTFJELLDAL	1	115		0	1448 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Nitavskis Ingrid Johanna

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1826 HATTFJELLDAL	1	242		0	205.1 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Nitavskis Ingrid Johanna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomt med påhvilende bebyggelse ligger ca. 200 meter nord for handelssentrum i Hattfjelldal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Hattfjelldal kommuneplan- Delplan for Hattfjelldal sentrum.

Om tomten

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær.

Det er ikke etablert egen innkjørsel til eiendommen. I dag er det felles innkjørsel via Svenskeien 2.

Felles innkjøring vil bli avstengt, nye eiere i svenskeien 4 må etablere egen innkjøring fra kommunal vei inn til eiendommen.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1952

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XX1051>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Harald Aleksej Nitavskis	Karl Teodor Nitavskis
Gateadresse	
Svenskveien 4	
Poststed	Postnr
HATTFJELLDAL	8692
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Ingrid Johanna Nitavskis
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801240005

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekasje

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flislegging av gulv og vegg

Arbeid utført av

Jim inge bøaseter

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mangler papir på det

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering av rør

Arbeid utført av

Comfort mosjøen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen drenering rundt huset

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus på kaldloft

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny oljefyr

Arbeid utført av

Comfort mosjøen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Helgeland kraft

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1801240005

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet tak
Arbeid utført av	Jørn Tommy konradsen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Med boks som lå i huset i 2 måneder

21.1 Radonmåling

År	1992
Verdi	ingen radon

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilgang til eiendommen gjennom naboeiendom,svenskveien 2
--

Document reference: 1801240005

Tilleggskommentar

Stort renoveringsbehov

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801240005

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Nitavskis	4dfa11df5f553f5427a56253 254b321d14aa322f	01.02.2024 18:04:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Nitavskis	404a881841757af478eb8e0 9d797fea1720dc79d	30.01.2024 09:20:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240005

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	1826 - HATTFJELLDAL	Utskriftsdato /klokkeslett:	02.01.2024 kl. 12:34
Gårdsnummer:	1	Produsert av:	Erik Botnen - 1826 Hattfjelldal
Bruksnummer:	50	Attestert av:	Hattfjelldal 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 tettbygde 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:	HYGGEN
Etableringsdato:	07.05.1952
Skylid:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 1 / 50	498,8 m2

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Død
Navn	Føds.d./org.nr
NITAVSKIS INGRID JOHANNA	110624
Bruksenhet	Adresse
	Andel
	1 / 1

Oversikt over teiger					(EUREF89 UTM Sone 33)
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde
1	Teig	Ja	7275481	453390	498,8 m2

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

Skylldeling	07.05.1952	
Skylldeling		
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1826 - 1/13	0
Mottaker	1826 - 1/50	0

Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst
Vegadresse	Svenskveien	1650	4		
				EUREF89 UTM Sone 33 7275479	453397
				Grunnkrets:	0106 Hattfjelldal aust
				Stemmekrets:	1 HATTFJELLDAL
				Kirkesokn:	10030401 Hattfjelldal
				Postnr.område:	8692 HATTFJELLDAL
				Tettsted:	7601 Hattfjelldal
				Kretser	
				Atkomstpunkt	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

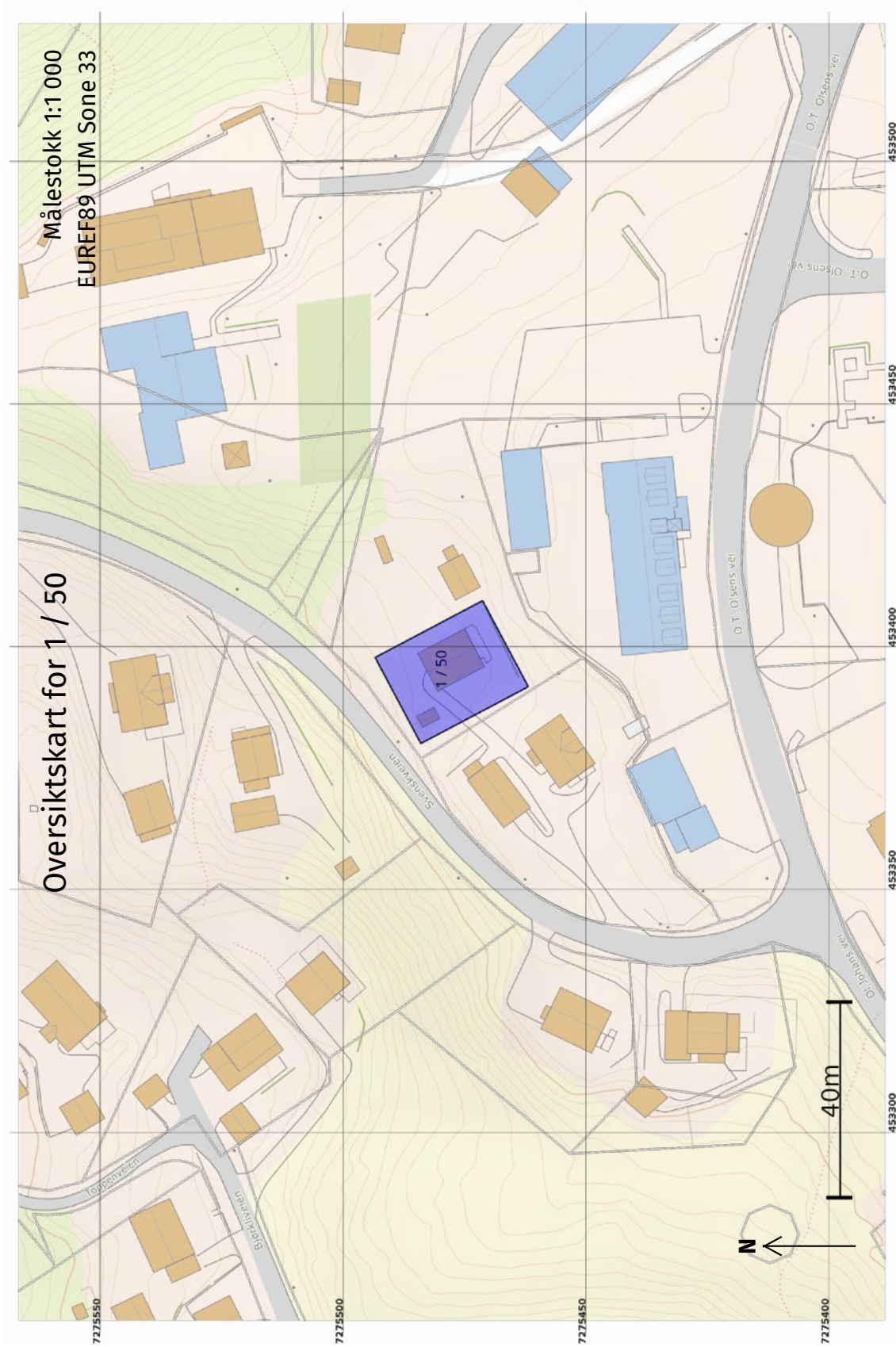
Byggningsnr:	188 126 162	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpnr:		Bruksareal bolig:	183	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7275479 Øst: 453397	Bruksareal totalt:	183	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			

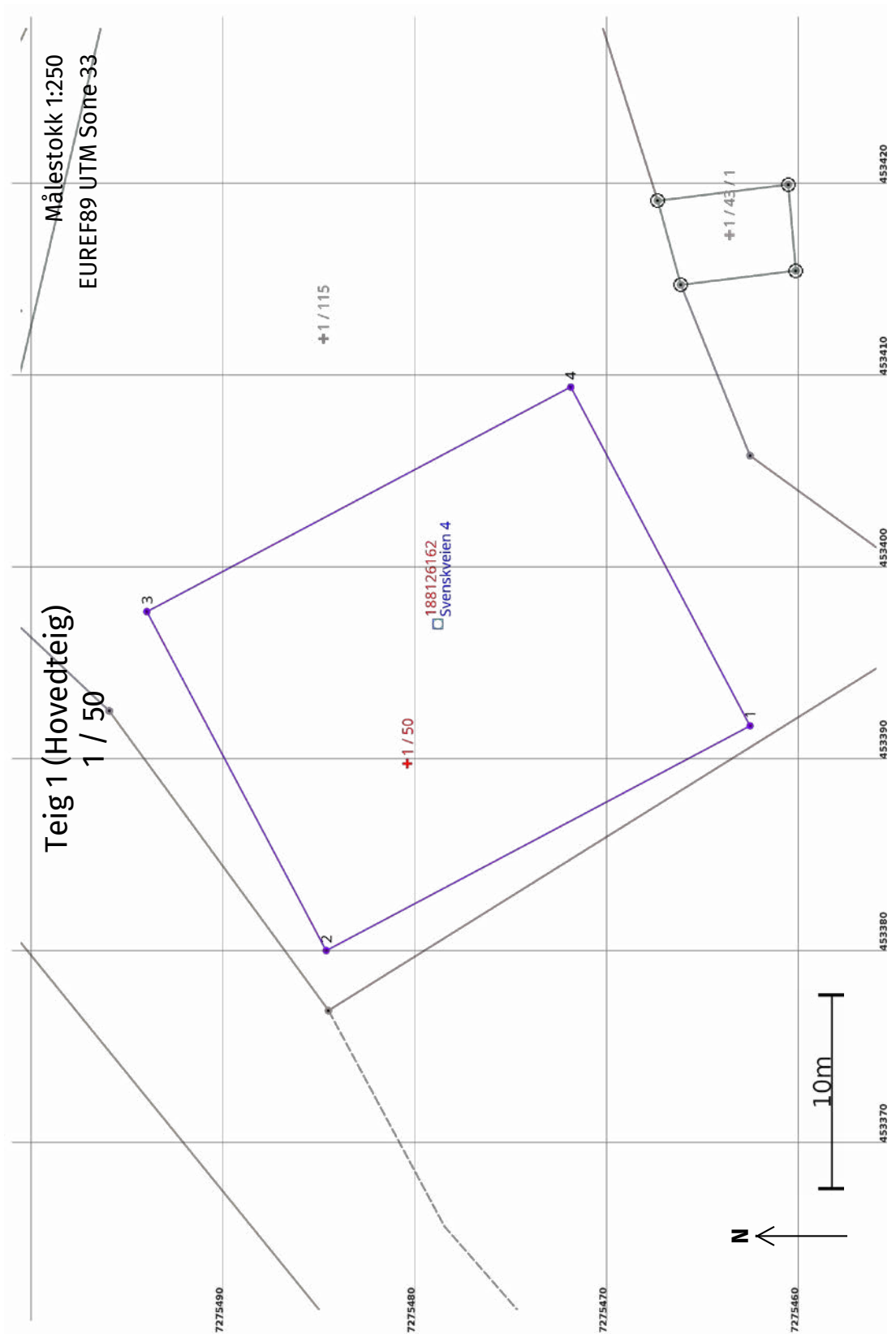
Etasier

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	55	0	55	0	0	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0	0	0
K01	0	63	0	63	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1650 Svenskveien 4	H0101	Bolig	0	0		0	0	1/50





Areal og koordinater						
Areal: 498,8		Arealmerknad:				
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Nord: 7275481	Øst: 453390	
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7275462,74	453391,70	24,99	Ukjent	10 Terrengmålt	90
2	7275484,82	453380,00	19,97	Ukjent	10 Terrengmålt	90
3	7275494,16	453397,65	24,98	Ukjent	10 Terrengmålt	90
4	7275472,08	453409,34	19,96	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	90



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhets:

Kommune: 1826 - HATTFJELLDAL
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 115

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.01.2024 kl. 12:35
Produsert av: Erik Botnen - 1826 Hattfjelldal
Attestert av: Hattfjelldal kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkel 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 byggnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Kulturminne

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
102092	Kirkegårdslokaltet	Automatisk fredet	Kirkested

Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 1 / 115	1 448 m2

Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet
Hjemmelshaver <td>Død<td>110624<td>NITAVSKIS INGRID JOHANNA<td></td></td></td></td>	Død <td>110624<td>NITAVSKIS INGRID JOHANNA<td></td></td></td>	110624 <td>NITAVSKIS INGRID JOHANNA<td></td></td>	NITAVSKIS INGRID JOHANNA <td></td>	
				Andel
				1 / 1

(EUREF89 UTM Sone 33)

Forretninger der matrikkelenheden er involvert

Matrikelføring

Signatur Dato

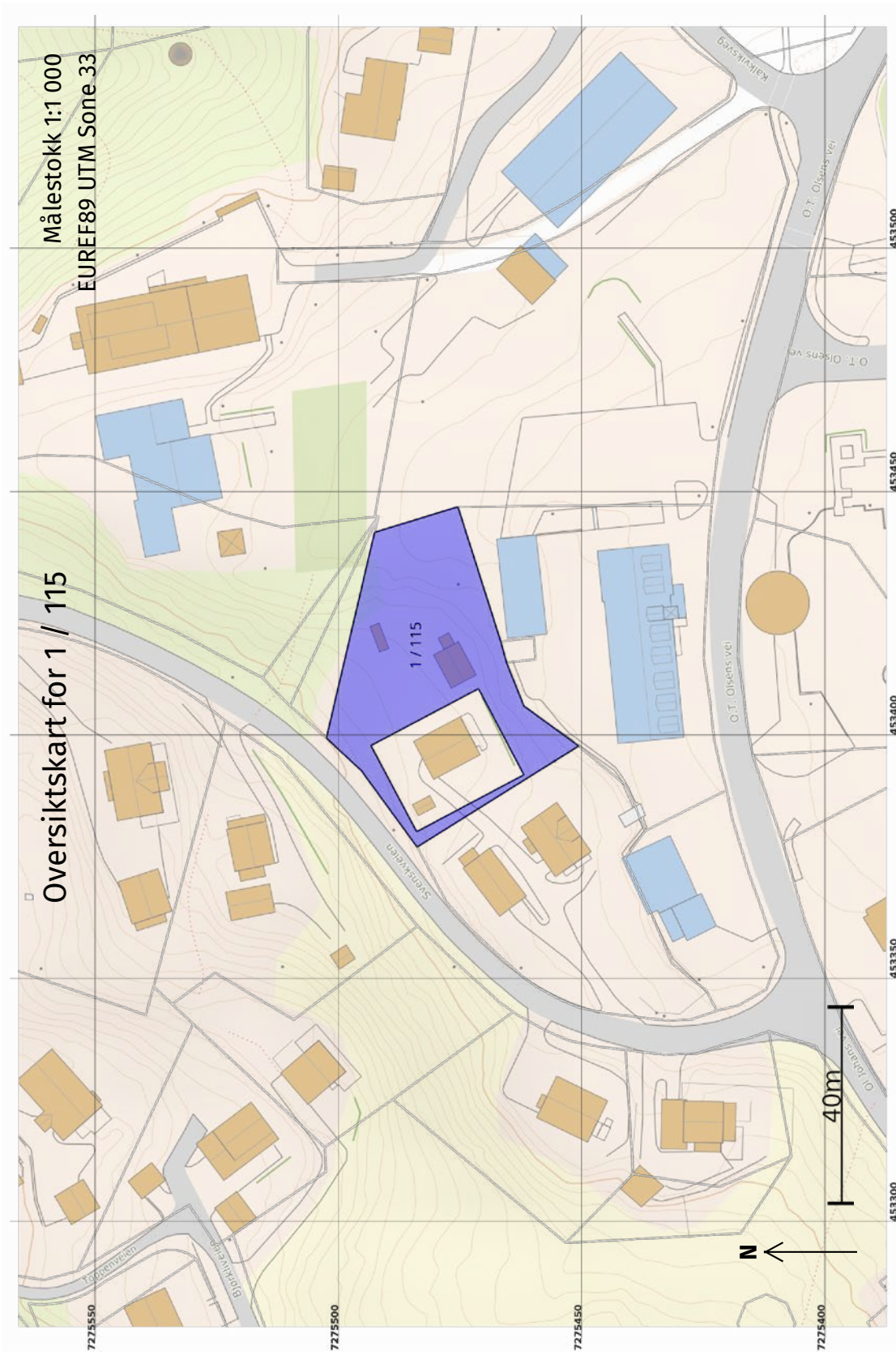
03.09.1975

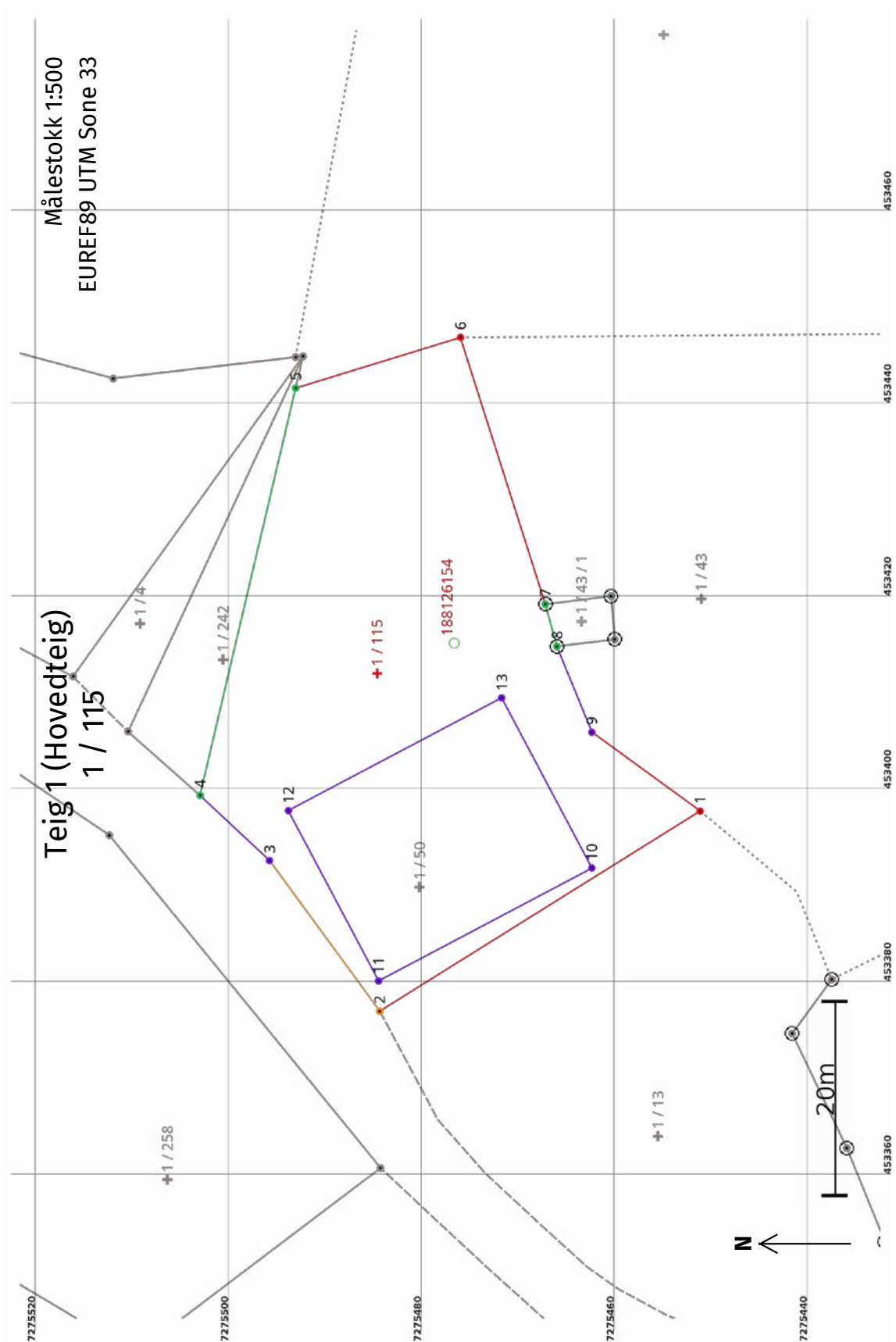
lending

Rolle

Avgiver

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten												
Bygningsnr:		188 126 154										
Løpenr:												
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33										
		Nord: 7275477 Øst: 453415										
Bygningsendringskode:												
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig										
Næringsgruppe:												
Bygningsstatus:		Tatt i bruk										
Energikilder:												
Oppvarming:												
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
		Unummerert bruksenhet			0		0		0	0	0	1/115





02.01.2024 12:35

Matrikelbrev for 1826 - 1 / 115

Side 5 av 7

Areal og koordinater							
Areal: 1 448		Arealmerknad:					
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Nord: 7275485		Øst: 453412	
Ytre avgrensing							
Grensepunkt / Grenselinje		Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon			Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius	
Løpenr	Nord	Øst					
1	7275451,52	453397,60	Geometrisk hjelpepunkt 39,12			82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	2000
2	7275484,70	453376,87	Geometrisk hjelpepunkt 19,34			63 Genererte data: Fra annen geometri	500
3	7275496,12	453392,48	Ukjent 9,87			10 Terrengmålt	90
4	7275503,31	453399,24	Geometrisk hjelpepunkt 43,35			10 Terrengmålt	13
5	7275493,41	453441,44	Geometrisk hjelpepunkt 17,86			10 Terrengmålt	13
6	7275476,34	453446,69	Geometrisk hjelpepunkt 29,00			82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	2000
7	7275467,55	453419,05	Offentlig godkjent grensemerke 4,54			10 Terrengmålt	13
8	7275466,35	453414,67	Offentlig godkjent grensemerke 9,60			10 Terrengmålt	13
9	7275462,74	453405,77	Ukjent 13,88			10 Terrengmålt	90
Indre avgrensing 1							
Grensepunkt / Grenselinje		Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon			Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius	
Løpenr	Nord	Øst					
10	7275462,74	453391,70	Ukjent 24,99			10 Terrengmålt	90
11	7275484,82	453380,00	Ukjent 19,97			10 Terrengmålt	90
12	7275494,16	453397,65	Ukjent 24,98			10 Terrengmålt	90

02.01.2024 12:35

Matrikkelbrev for 1826 - 1 / 115

Side 6 av 7

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
13	7275472,08	453409,34	Geometrisk hjelpепunkt 19,96	10 Terrengmålt	90	

For matrikkelenhets:

Kommune:	1826 - HATTFJELLDAL	Utskriftsdato / klokkeslett:	02.01.2024 kl. 12:35
Gårdsnummer:	1	Produsert av:	Erik Botnen - 1826 Hattfjelldal
Bruksnummer:	242	Attestert av:	Hattfjelldal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (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 matrikelenhets 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 byggnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	15.04.1998
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er sekjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
102092	Kirkegårdsklokalitet	Automatisk fredet	Kirkersted

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 242	205,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Himmelshaver	Død	110624	NITAVSKIS INGRID JOHANNA
			Bruksenhet
			Adresse
			Andel
			1 / 1

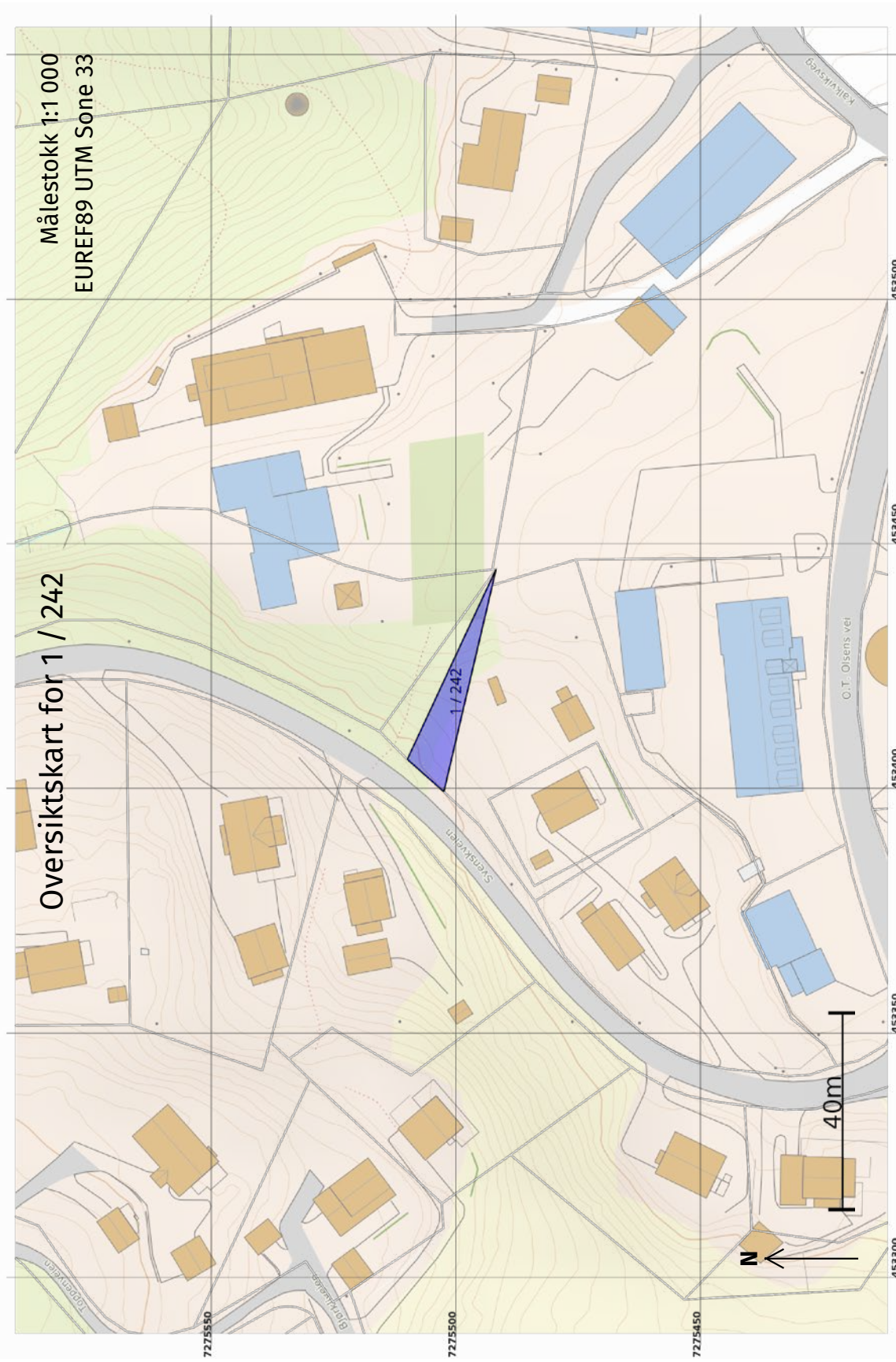
Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	7275501	453413		205,1 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
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

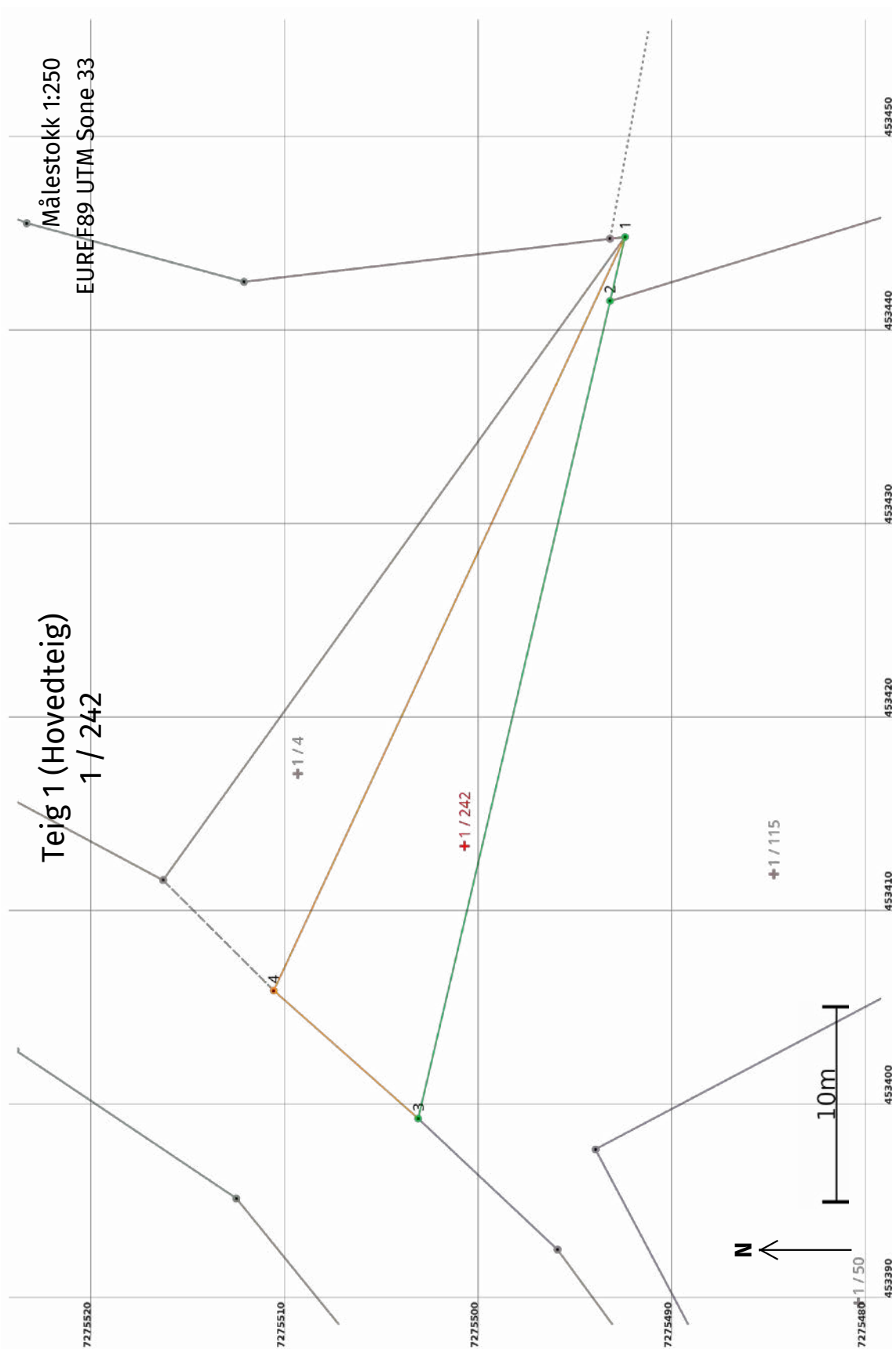
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	04.06.1998				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1826 - 1/4/127	0	
		Mottaker	1826 - 1/242	0	



02.01.2024 12:36

Matrikkelbrev for 1826 - 1 / 242

Side 4 av 6



Areal og koordinater

Areal: 205,1 Arealmerknad: Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7275501 Øst: 453413

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7275492,64	453444,74	3,39	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
2	7275493,41	453441,44		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt		
3	7275503,31	453399,24	43,35	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
				Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt		
4	7275510,77	453405,85	9,97	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			42,91	Geometrisk hjelpepunkt			

**BESTEMMELSER TIL:
HATTFJELLDAL KOMMUNEPLAN – DELPLAN for HATTFJELLDAL SENTRUM.**

1. Byggeområder: (§20-4 nr.1)

- 1.1 Området F1 skal benyttes til bensinstasjon og forretnings/kontorlokaler.
- 1.2 Området O1 skal benyttes til offentlige eide bygninger, kulturformål, bygdetun m.v.
- 1.3 Området I1 skal benyttes til tradisjonell industriformål.
- 1.4 Hangarområdet skal benyttes til forlengelse av flystripen, nødvendig flyoppstillingsområde og tomt for hangarbygg.

2. Bestemmelser til byggeområder: (§20-4 andre ledd)

- 2.1 Områdene B1, B2 og O1 skal ikke utbygges før det foreligger reguleringsplan.
- 2.2 Området I1 skal ikke utnyttes før planlagt kommunal vei er bygd.

3. Bestemmelser til byggeområder: (§20-4 andre ledd bokstav a)

- 3.1 Bebyggelsen skal oppfylle "rimelige skjønnhetskrav", jfr. plan- og bygningslovens § 74.
Det er nødvendig å vie dette kravet særskilt oppmerksomhet.
- 3.2 Krav til byggemelding:
 - a) Byggeprosjekter skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium, før prosjektets endelige utforming er fastlagt.
 - b) I forbindelse med byggemelding skal det lages et situasjonskart som viser tenkt maksimal utbygging av tomte, med eventuelle senere byggetrinn. Kartet skal også vise hvordan den ubebygde del av tomte skal utnyttes, med bl.a. forstøtningsmurer, trafikkareal med avkjørsel og nødvendig plass for oppstilling/av- og pålessing, lagerareal, terrengbehandling og beplantning.
 - c) Prosjektets virkning i gatebildet skal dokumenteres. Til dette kreves som minimum fullstendige fasadeoppriss der nabobygninger er tatt med - evt. også perspektiv, fotomontasje, modell e.l. Mindre byggeprosjekter kan unntas fra dette kravet.

4. Utbyggingsrekkefølge: (§20-4 andre ledd bokstav b)

- 4.1 Tomt til bensinstasjon (F1) skal ikke utnyttes før det er etablert rundkjøring med fotgjengerkryssinger i samme plan som riksvegen.
- 4.2 Området O1 og F1, med unntak av tomt til bensinstasjon, skal ikke utnyttes med avkjørsel mot Rv. 73 før denne er omlagt.
- 4.3 Utbygging av boligområder skjer i denne rekkefølge:
 - 1. B1
 - 2. B2

Hattfjelldal den 16.07.2002.


Odd Dale
rådmann


Gunnar Thomassen
teknisk sjef

Prt.koll A
J. nr. 20/73
L. nr. 6/75

side 97

Dagbok nr 4103 1975 3/9
Alstahaug sorenskriverembete
...Hattfjelldal..... kommune

Gunnar Thomasli
Gunnar Thomasli
Ingeniør

MÅLEBREV

støttet av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Solbakken (eiend. navn), gr. nr. 1 br. nr. 13

Parsellen er gitt br. nr. (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet HYGGEN II gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 1975 den 21/5 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av Solbakken, gnr. 1 bnr. 13. Parsellen skal tillegges eiendommen Hyggen, gnr. 1 bnr. 50.

Forretningen er forlangt av Karl Helmersen

hadde
samt grunnbokshjemmel til eiendommen, da forretningen ble forlangt.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen i Hattfjelldal

I navn av kartvitne Ingeniør Gunnar Thomasli.

MÅLEBREV - KART

Total av SOLBAKKEN gnr. 1 bnr. 13
 Hyggen HYGGEN II gnr. 1 bnr.
 Areal 1481,6 m² Mål 1:500

mmunes interesse
 r Karl Inge-

en møtte ikke
 tatt hensyn til
 vegkant Riks-

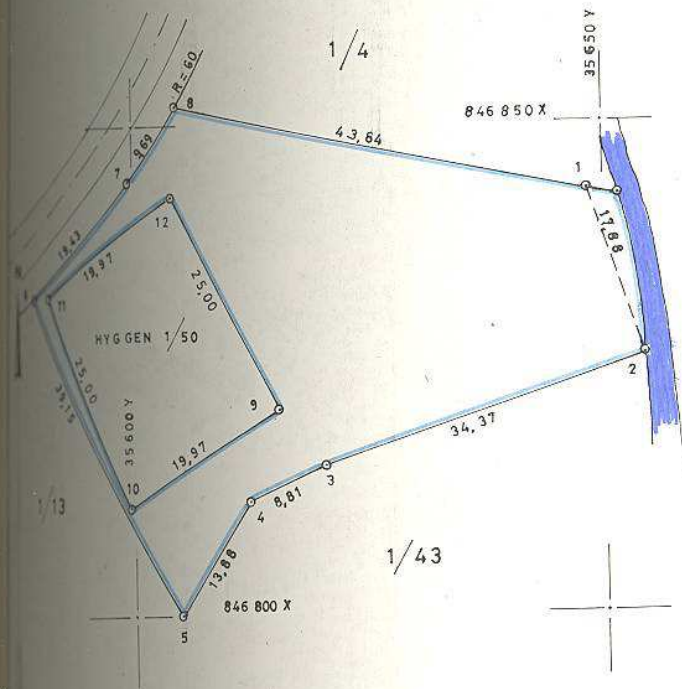
tning - samme
 - i rett linje
 i sør-sørøstlig
 m punkt 1 og 2
 sørvestlig
 nekker så og da
 e 8,81 m til p
 ng i rett linje
 ordnordvestlig
 om ligger 3,0 m
 ordøstlig retning
 m fra vegkant
 nord-nordøstlig
 73,30 m fra
 r 3,0 m fra
 tt linje i øst-
 1.

adelt en par
 følgende grense
 rvestlig retning
 tlig retning
 r i østnordøstlig
 vinkler igjen
 lbake til pnt.

II, utgjør

1.980,8 m².

uten opplyses hvem som er
 in bdr omtalen Grensedeling
 I. Videre kommer selv pnt



KOORDINATER

Pkt.	Y	X
1	35.648,34	846.843,29
2	.654,08	.826,36
3	.621,56	.815,24
4	.613,54	.811,60
5	.605,69	.800,15
6	.584,02	.832,75
7	.599,31	.844,61
8	.605,48	.852,07
9	.616,85	.821,05
10	.599,47	.811,21
11	.587,15	.832,96
12	.604,53	.842,80

MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune	1826
HATTFJELLDAL	

J.nr.	36/97
Målebrev nr.	G 59
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	1	242	
Bruksnavn/adresse TILLEGG TIL HYGGEN II			
Areal	205 m2		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	25.03.98
Rekvirent	OF v/Statskog Nordland
Bestyrer	Hans Jensen
Forretning	Kjøp av del av tidligere festet tomt gnr 1, bnr 4, f.nr 127. Den delen av gnr 1, bnr 4, f.nr 127 (164 m2) som ikke inngår i kjøpet skal sammenføres med hovedbruket gnr 1, bnr 4.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
H.dal	25.03.98	Gunnar Thomasli	Hans Jensen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel
TINGLYST 15. APRIL 1998
ALSTAHAUG
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 1535

Påtegninger (rettelser o.l.)

Dette målebrevet skal erstatte tidligere målebrev j.nr 12/76, protokoll A, side 114 dagboknr 6869 (3/12)



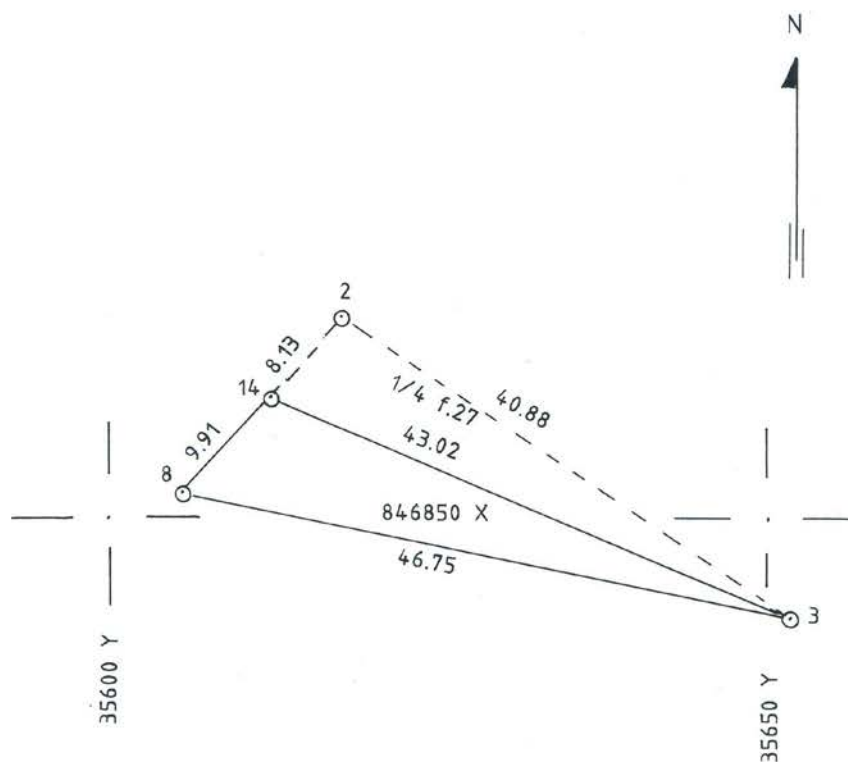
Gnr.	1	Bnr.	242	Festenr.	
Representasjonspunkt					
X	846850	Y	35620	Z	
Kartblad	DT 177-1-37		X	Landsnett	
				NGO IV	
Målestokk	1 : 500		Areal	205 m ²	

MÅLEBREVKART

J.nr. 36 / 97
Målebrev nr. G 59

KOORDINATER

PKT	X	Y
8	846851.99	35605.87
2	846865.50	35617.80
3	846842.61	35651.67
14	846859.64	35612.26





Hattfjelldal kommune
Næring og teknisk avd.

Ambita AS
Postboks 2923

0230 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
24/48

Saksbehandler:
Erik Botnen 75184834

Arkivkode:
FA-L70

Dato:
03.01.2024

Bestilling fra infoland - Svenskveien 4
Ordrenummer 7532079

Eiendommen, Svenskveien 4 GBNR 1/50, ligger i regulert område – Delplan for Hattfjelldal sentrum. Bestemmelser ligger vedlagt. Reguleringsformålet er boligformål.

Ingen kjente plan/-endringsforslag som berører eiendommen.

Vann og avløp er kommunalt på eiendommen.

Det vi finner av papirer med relevans i vårt arkiv på eiendommen ligger vedlagt.

Kommunale avgifter per år (i 2024) er:

- Kr 1 402,- eiendomsskatt
- Kr 1 498,- feiing
- Kr 3 189,- fastavgift vann
- Kr 3 876,- forbruksavgift vann
- Kr 2 793,- fastavgift avløp
- Kr 3 128,- forbruksavgift avløp

Avgifter faktureres to ganger årlig. I mars og september. Ingen utestående beløp.

Kommunens betalingssats for meglerpakke for eiendom i regulert område er 2 755,-. Faktura vil sendes snarlig som EHF merket ordrenummer/hvilken eiendom det gjelder.

Med hilsen
Erik Botnen
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
03.01.2024	215281	Matrikkelbrev 1-50
03.01.2024	215280	Matrikkelbrev 1-115
03.01.2024	215279	Matrikkelbrev 1-242
03.01.2024	215284	G1 B242 Målebrev, tillegg til Hyggen II
03.01.2024	215283	G1 B115 Målebrev, Svenskveien 4

Postadresse: O. T. Olsens vei 3 a
8692 HATTFJELLDAL
E-post: post@hattfjelldal.kommune.no

Telefon: 75 18 48 00
Internett: www.hattfjelldal.kommune.no
Bank: 4530.05.00629
Org.nr.: 944716904

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
03.01.2024	215282	Bestemmelser(1)
03.01.2024	215285	Svar på forespørsel - Bestilling fra arkivet - Hattfjelldal kommune - Byggesak - Eiendom

Kopi til:

Line Sandnes	Sentraladministrasjon
--------------	-----------------------

Hattfjelldal Kommune
O.T. Olsens vei 3A
8692 HATTFJELLDAL

Deres ref.:

Deres dato:
15.12.2023

Vår ref.:

23/2129-51
23/157502

Vår dato:

20.12.2023

Svar på forespørsel - Bestilling fra arkivet - Hattfjelldal kommune - Byggesak - Eiendom

Viser til deres henvendelse fra 15.12.2023 hvor dere ber om innsyn i mapper fra eiendommene 1/50, 1/115, 1/242 og 1/13 i Hattfjelldal kommune.

Vi har leitet i vårt byggesak/eiendomsarkiv fra Hattfjelldal kommune, men vi kan dessverre ikke finne etterspurte dokumentasjon på eiendommene.

Skulle det ellers være noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
Rune Kjelaas
fagleder depot Arkiv i Nordland

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Adresse:
Postmottak
Fylkeshuset
8048 Bodø

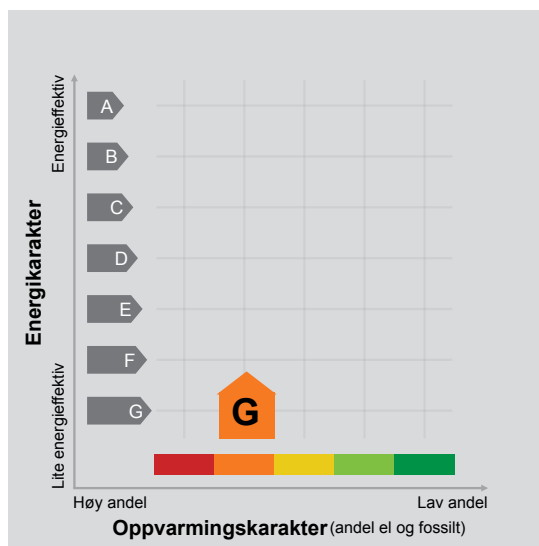
Besøksadresse:
Org.nr.:
964 982 953

Telefon:
75650460
E-post:
post@nfk.no

Samfunnsutvikling
Arkiv i Nordland
Rune Kjelaas
Tlf.: 75650472

ENERGIATTEST

Adresse	Svenskveien 4
Postnummer	8692
Sted	HATTFJELLDAL
Kommunenavn	Hattfjelldal
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188126162
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	78f3556e-3830-4f4e-804f-d1570a85ee97
Dato	30.01.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montering tetningslister

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	195
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svenskveien 4
Postnummer: 8692
Sted: HATTFJELLDAL
Kommune: Hattfjelldal
Bolignummer: H0101
Dato: 30.01.2024 9:57:40
Energimerkenummer: 78f3556e-3830-4f4e-804f-d1570a85ee97

Kommunennummer: 1826
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 50
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 188126162

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostad men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostad- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostad kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostad- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostader også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 23: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Svenskveien 4

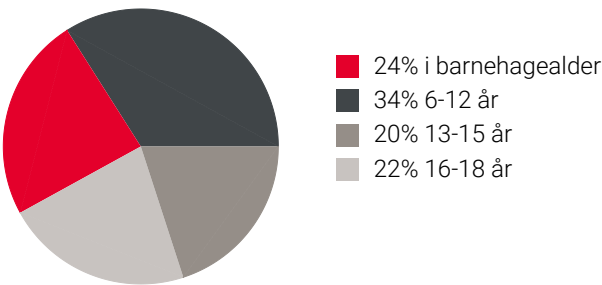
Offentlig transport

🚶 Hattfjelldal	5 min
Linje 231, 245	0.4 km
✈ Mosjøen lufthavn Kjærstad	1 t 12 min

Skoler

Hattfjelldal oppvekstsenter (1-10 kl.)	10 min
109 elever, 12 klasser	0.7 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	1 t 5 min
350 elever	74.7 km
Mosjøen videregående skole	1 t 5 min
900 elever	75.1 km

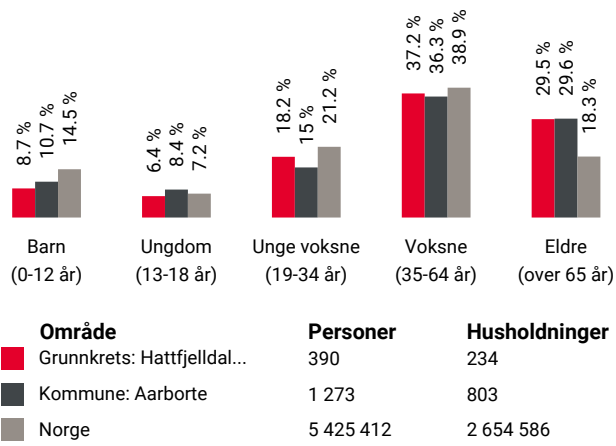
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Hattfjelldal barnehage (1-5 år)	2 min
30 barn	0.2 km
Varntresk barnehage (3-5 år)	2 min
3 barn	0.2 km

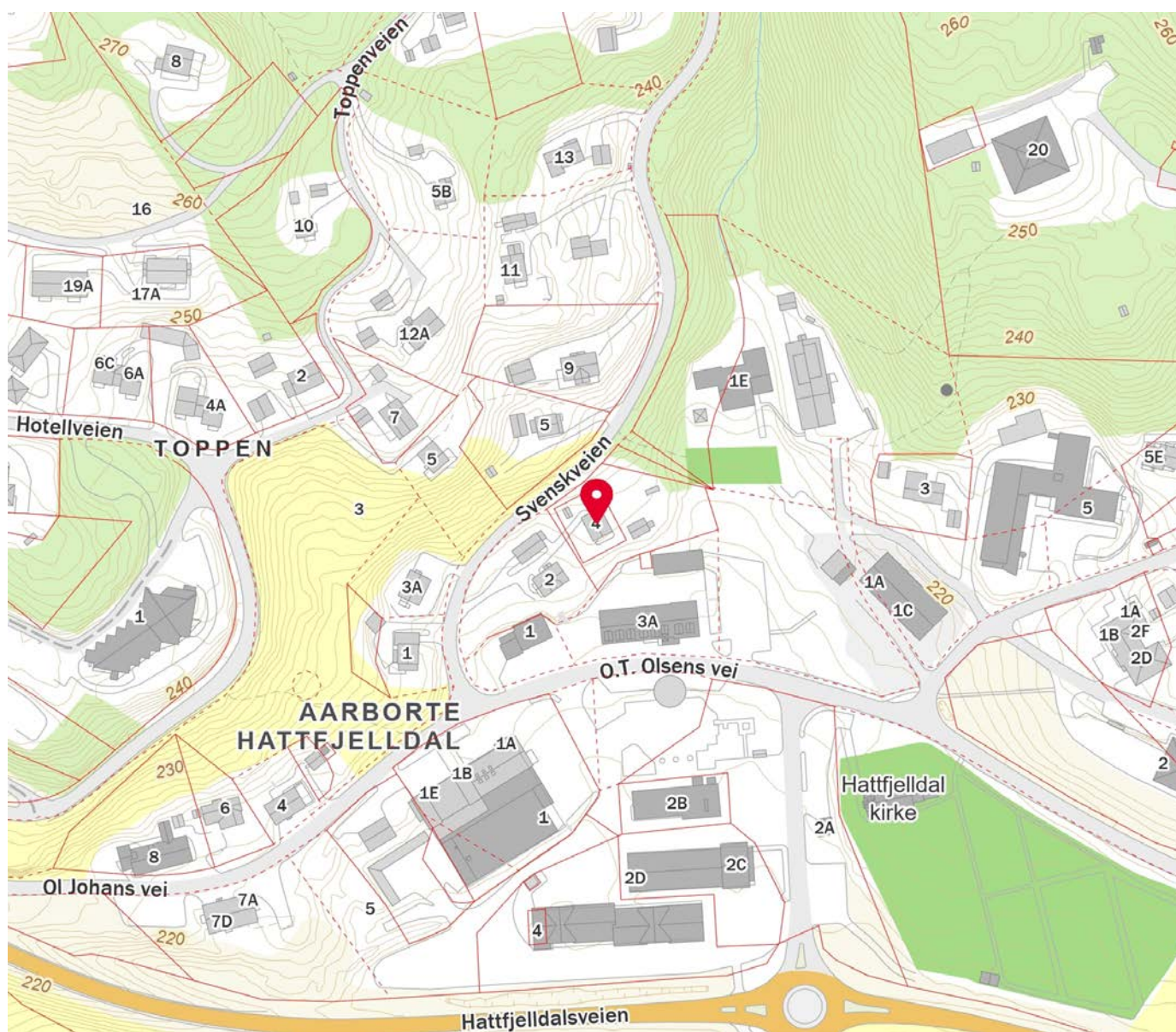
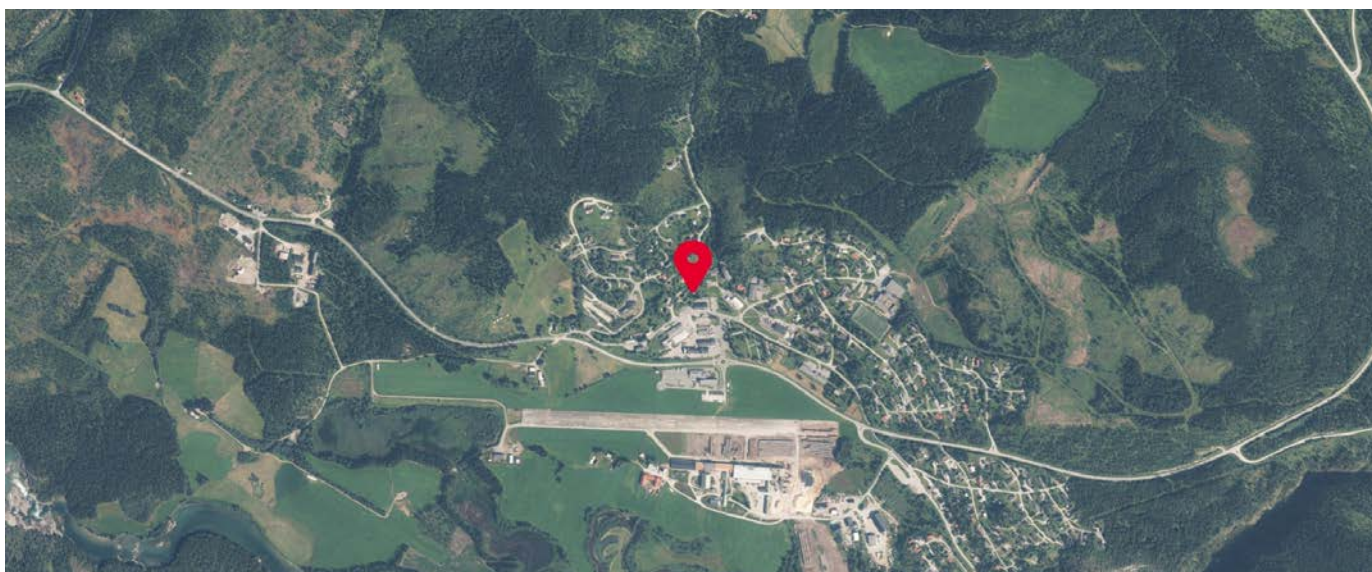
Dagligvare

Coop Prix Hattfjelldal	1 min
Post i butikk	0.1 km
Bunnpris Hattfjelldal	4 min
PostNord	0.3 km

Sport

🏐 Sameskolen ballbane	6 min
Ballspill	0.4 km
🏐 Hattfjelldal oppvekstsenter	11 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Svenskeien 4
8692 HATTFJELLDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes**Oppdragsnummer:** 1801240005**Telefon:** 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

12.03.2024

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