



aktiv.

Ol Johans vei 4, 8692 HATTFJELLDAL

Innholdsrik bolig. Garasje og uthus. Like ved kommunesentrum i Hattfjelldal



Eiendomsmegler MNEF

Ninni Moldrem

Mobil 419 27 672

E-post ninni.moldrem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen

Mathias Bruns gate 3, 8657 Mosjøen. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Omkostn.: Kr 48 890,-
Total ink omk.: Kr 1 948 890,-
Selger: Gry Irene Iversen
Bjørn Øvergård Rasmussen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 280/328 m²
Tomtstr.: 998 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 61
Gnr. 1, bnr. 152
Oppdragsnr.: 1806260011

Innholdsrik bolig. Garasje og uthus. Like ved kommunesentrum.

Velkommen til Ol Johans vei 4

Meget sentral beliggenhet nær kommunesenter og butikker i Hattfjelldal.

Boligdelen består av 2 etasjer med terrasse over garasje. Inneholder: Yttergang, gang, kjøkken, stue, bad, 4 soverom, bod og Tv-stue. I tillegg inneholder deler av kjelleren med bl.a. vaskerom og boder boligenheten. Frittstående uthus. Tidligere næringsdel i underetasjen (se beskrivelse i salgsoppgaven).

Er dette boligen for deg, - husk å meld deg på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	84
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 280 m²

BRA - e: 48 m²

BRA totalt: 328 m²

TBA: 32 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 19 m². Kjeller hoveddel. Bod , Vaskerom , Hall m/trapp

BRA-i: 84 m². Kjeller kontorlokaler. Kontor , Kontor 2, Kafferom, Bod , Bad , Gang , Fellesrom, Vindfang

1. etasje

BRA-i: 112. m². Stue , Kjøkken , Bad , Vindfang , Hall m/trapp , Soverom

TBA: 32 m². Terrasse

2. etasje

BRA-i: 65 m². TV-stue , Soverom , Bod , Soverom 2, Bod 2, Soverom 3, Trapperom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Garasje i underetasjen i boligen

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m²

Ikke målbare arealer

Loft: ALH: 9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendige romhøyder:

Kjelleretasje kontorer: Ca. 2,40- 2,42 meter.

Kjelleretasje hoveddel: Ca. 2,39- 2,42 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,45- 2,47 meter.
Loftetasje: Knevegger ca. 1,35 meter.
Innvendige romhøyder:
Underetasje: Ca. 2,43 meter.
Hovedetasje: Ca. 2,37- 2,39 meter.
Loftetasje: Ca. 1,05- 2,25 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.

OBS OBS

Det bemerkes at bruksarealet av garasjeplanet også er medtatt i boligens bruksareal (spesifisert som S-ROM i eget etasjeplan, se over). Dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" når garasjen ligger inntil eller som en del av boligen, dvs. ikke er frittstående.

Forklaring: En bruksenhet er et rom eller en samling av rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av én bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksretthaver. En bruksenhet kan være en bygning, flere bygninger, del av bygning eller deler av bygning. Kilde: "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave gjeldende fra 9. februar 2015".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

998 m²

Tomtebeskrivelse

Tomta består av:

Gnr. 1, bnr. 61 i Hattfjelldal: 558,8 m²

Gnr. 1, bnr. 152 i Hattfjelldal: 239,7 m²

Boligen ligger i et skrående terreng med utsikt over sentrum i Hattfjelldal.

Byggegrunn er ukjent.

Tomten er opparbeidet med asfalt i front og oppkjørsel, støttemurer, plen, tretrapp, div busker og trær.

God plass for parkering i front. Oppført tilbygget garasje og frittliggende uthus.

Beliggenhet

Boligen ligger i et forholdsvis rolig område i sentrum av Hattfjelldal kommune.

Bygningssakkyndig

Knut Edmund Kjønnås

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fundamentert på betongmur med støpt plate på mark.

Yttervegger av antatt isolert bindingsverk med stående bordkledning fra ukjent byggeår.

Takkonstruksjon er av type saltak med taksperrer i tre.

Yttertak er tekket aluminium takplater og undertak er antatt asfaltapp.

Takrenner og nedløp i stål.

Boligen har terrasse i betong på ca. 32 m² med utgang fra hovedinngang.

Vinduer og dører med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

Ett vindu på kontor i kjeller med koblet glass.

Det er etablert støttemur mot terreng og parkeringsplass.

UTHUS:

Byggeår: 1958

Uthus på ca. 27 BRA-e fundamentert på stein og støpt ringmur.

Bygget har innlagt el med stikk og lys.

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

Bindingsverk av 73x73 mm. stenderverk med senteravstand C/C. ca. 1 m.

Innvendig takverk oppbygd med taksperrer av 48x148 mm. med senteravstand C/C ca. 1 m.

Adkomst via dør i front.

Innvendig gulv kledd med trebord.

Tak er tekket med profilerte stålplater uten undertak og takrenner.

Vedlikehold uthus:

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Det er sprekker i ringmur, råte i bordkledning m.m.

Mye bulker i takplater observert fra bakkenivå.

GARASJE:

Byggeår: 1957

Garasje på ca. 21 BRA-e

Garasje fra byggeår med innlagt strøm og port.

Adkomst via leddport, støpt gulv, yttervegger er oppført i betonghulsten med utvendig påstøp av betong.

Innlagt el. med stikk og lys.

Taket benyttes som takterrasse/inngang til bolig.

Garasjen har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det må påberegnes riving/renovering av garasjen.

Garasje har store setningsskader i mur samt gulv Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betonghulstein. Yttervegg er kledd med bordkledning ned mot terreng.

Yttervegger er innpresset/oppsrukket og (tak) betongdekke er telesprengt og skadd. Søylar har store skader.

Det er påvist fuktgjennomtrenging og manglende armering i yttervegger.

Det gjenstår arbeider med å tette dørhull inn mot boligen.

Garasjen står foran riving/total renovering.

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 2 500 000

Standard

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

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

Innvendig er boligen oppusset i forskjellige tidsepoker.

Boligen har utvendig etterslep av vedlikehold.

Bytte av råteskadd bordkledning må påberegnes.

Yttertak og undertak samt takrenner må byttes.

Noen vinduer må vedlikeholdes og eventuelt byttes ut.

Innvendig hovedetasje og loftsetasje mangler en del listverk mot dører/tak og trapp.

Boligen har enn del fugen mot tak og listverk med akryl.

Kjeller har en del dører som må justeres.

Det er registrert høye verdier av fukt i gulv, det er også avdekket saltutslag på vegg og kapillæroppsug (fukt fra grunnen) i betongvegger.

Det er avdekket at den del hulrom bak mur-puss på vegger samt hulrom under gulvfliser på vaskerom.

Det bør påberegnes ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

Hovedetasje:

Gulv: Parkett, laminat.

Vegger: Panel, korepanel, strie malte plater.

Himling: malt MDF, panel og malte takplater.

Løftetasje:

Gulv: Lakkert furugulv, laminat.

Vegger: MDF plater, malt strie.

Himling: MDF panel, hvitmalt panel.

Kjeller:

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Korepanel, panel og strie.

Himling: Panel, malte takplater, huntonittplater, malte huntonittplater.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av type furu, levert av Nygårds trevarefabrikk AS.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

VÅTROM

Bad i kjeller og hovedetasje fra forskjellige tidsepoker.

Vaskerom i kjeller fra ukjent byggeår.

Våtrommene er dekket med fliser/vinylbelegg på gulv og våtromsplater/våtromstapet og fliser på vegger.

Takene er dekket med malte takplater og panel.

Hulltaking er foretatt mot våtsone fra vegg i gangen i hovedetasjen uten å påvise forhøyde verdier.

Hulltaking er ikke foretatt i underetasjen grunnet betongvegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rørøpplagg består av kobber rør, med avløpsrør av plast og stål. (jernrør)

Vanntrykk er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstank på ca 200l fra 2018, plassert på vaskerom i kjelleren.

Varmepumpe av type luft til luft plassert i hall i gangen i hovedetasjen.

Boligen har to sikringsskap.

Sikringskap 1. med kursbetegnelse er montert ved trappenedgang i hall i hovedetasjen.

Sikringskap 2. er plassert i gangen i underetasjen.

Tekniske installasjoner:

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 Mørk orange (avvik som kan kreve tiltak):

Kjøkken hovedetasje:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av typen furu levert av Nygårds trevarefabrikk AS.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Platetopp er fra 2015 og oppvaskmaskin fra 2017 ifg. eier.

Kjøkkenet er trolig fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er påvist en del slitasje i kant av benkeplate og på dører/skuffer. En del knirk i dørhengsler. Det mangler fuging mot dekkside. Skrog under utslagsvask har noen fuktskjolder etter vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Noe oppgraderinger av kjøkkenet bør påberegnes.

Noen hengsler bør justeres/smøres.

Det bør fuges mellom dekkside og benkeplate.

Dører underetasje:

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Nytt beslag under dør bør etableres. Det bør tettes mellom dekkbord og mur.

Innvedige trapper:

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn fra loftsetasjen og til kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert åpninger i rekkverk på mellom 11- 14,4 cm.

Høyde rekkverk opp til loftsetasjen er ca. 82 cm.

Trappen har en del knirk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
 - Andre tiltak:
 - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Dette for å hindre at barn ikke kan krype gjennom åpninger.
- Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales angående knirk i trapp.
- Takstingeniør anbefaler at det etableres sikring i trinn på laminat for å forhindre skli/fallulykker i trappen.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Loftsetasje har formpressede hvite dører inn til boder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør fra bod mot dør fra soverom i loftsetasjen går i hverandre ved åpning.
- Det er registrert skade i overflate på dør inn til bod.
- Dør inn til bod i loftsetasjen mangler plastpropper.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Innvendige dører kjeller:

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Alle dører på kontor/lager tar i karm unntatt dør ut mot yttergang. Dør inn mot kontor mot øst mangler beslag rundt nøkkelhull.

Konsekvens/tiltak

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

Overflater gulv/ hovedetasje bad:

Gulvet er Vinylbelegg på støpt betonggulv. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke montert kabler under dusj og under innredning.

Fall på gulv er tilnærmet lik null.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, Veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Lekkasjesikring på innebygget systerne bør etableres.

Kjeller hoveddel/vaskerom:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 cm./m.

Vurdering av avvik:

- 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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjellerlokaler/bad:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1 cm/m

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Sprekk i skjøt på gulvbelegg under innrdning. Ved dørlist er det ingen oppkant på belegg. Fuging er løsnet.

Konsekvens/tiltak

Belegg bør fuges ved dør.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

Stråleovn på vegg er plassert for nær himling.

Konsekvens/tiltak

Øke avstand til stråleovn mot taket.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner:

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist en del kondens på kobberrør i gangen i kjeller.

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. Kobberør bør isoleres for å forhindre kondens.

Varmesentral:

Det er installert varmepumpe av typen luft til luft i hall i hovedetasjen av merket Fujitsu.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Normal levetid for varmepumpe er 12-15 år.

Varmepumpen var ikke tilkoblet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Varmepumpen bør ha service.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018 av merket Alitech, plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift

Drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng

Dreneringsrør er av plast til grunn.

Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Tilstand er vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Det bør gjøres lokale tiltak.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Plastlist over vorteplast bør festes og etableres hvor det mangler.
- Plast bør heves min. 5 cm. over terreng.

Grunnmur og fundament:

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Det er påvist saltutslag på mur under trapp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Mur må rehabiliteres på utsatte plasser hvor det er skader. Grunnmuren må males for å få en tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL).

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg: Se s. 24 i vedlagte tilstandsrapport.

TG2 Lys orange (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vindu på soverom i hovedetasjen mot nord er vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert kondensmerker på innsiden av vinduer på soverom i loftsetasjen. Vindu på soverom mot vest har defekt pakning. Dekkbord utvendig er ført helt ned mot beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Vinduer må justeres.

Pakninger bør byttes. Åpning mellom beslag og bordkledning bør etableres. 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.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør med isolert glass fra 2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karm er ikke i loddrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Dør bør justeres/retts opp.

Radon:

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³ ved utleie.

Begrepet tiltaksgrense defineres som den grensen hvor Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes.

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone "usikkert"

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Andre tomteforhold:

Asfaltert innkjørsel.

- Det er avvik:

Asfalt har en del hjulspor og slitasje mot garasje og i innkjørsel.

Konsekvens/tiltak

Innkjørsel bør påberegnes oppgradert

TG3 Rød (store eller alvorlige avvik):

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er registrert hull i taktekkingen mot sør.

Det er opplyst om vanninntrenging/hull i taket mot nord av eier.

Det er synlige glipper i skjøter på takplater samt utett mønebeslag og stor glippe mellom underdel av pipehatter mot takplater.

Konsekvens/tiltak:

Undertak og yttertak er modent for utskifting.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp av metall og stige til pipen.

Piper er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype. Taktekke med ru overflate bør ikke ha større helling på taket enn 27 grader.

Taktekke med glatt overflate bør ikke ha større helling på taket enn 5 grader.

Nedløpsrør og beslag er moden for utskifting

Veggkonstruksjon:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut. Oppsprukket og råteskade bordkledning bør byttes ut.

Takkonstruksjon/loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bæring fra knevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

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

Det ble registrert spor av mus i knevegger og på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det er viktig at lekkasjen stoppes og at fuktskadene utbedres snarest, da det etableres muggsopp som er helsefarlig som følge av dette. Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Vinduer underetasje:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i underetasjen.

Vindu på kontor mot vest har koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist glippe mellom vindu og mur. Vinduer mangler beslag. Vindu av koblet glass lar seg ikke åpne/lukke og har en del råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Åpninger rundt vinduer i kjellermur må tettes.

Beslag under vinduer må etableres.

Vindu av koblet glass må påberegnes utbyttes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse med utgang fra hovedgang på ca. 32 m².

Terrassegulvet er av betong.

Rekkverkshøyde på ca. 86 - 98 cm.

Terrassen er fundamentert på ringmur.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Betongdekke har betydelige sprekker og mangler. Det er ikke påvist beslag mellom dekket og vegg. Det er påvist råteskader i håndlist, rekkverk har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ny tekking må legges.

Betongdekket er modent for renovering/utbytting.

Tekking og takrenne i front av balkong bør etableres.

Utvendige trapper:

Hovedinngangstrapp oppbygd av impregnerte materialer med adkomst fra plen opp til balkongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Høyde mellom opptrinn er fra 16 - 23 cm.

Trapp har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp er moden for utskifting.

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

Utvendige trapper - Trapp fra balkongdør:

Trapp ut fra ned fra balkongdør ut fra stue er ei tretrapp i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Inntrinn/opptrinn varierer mye på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Inntrinn/opptrinn bør justeres

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Det er montert 2 stk piper i huset, det er kun pipe mot vest som er i bruk.

Pipe nr 2 er støpt igjen.

Sotluke er lokalisert i gangen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Ildfast plate på gulv under vedovn i stue er for liten.

Hovedregelen er at ildfast plate skal dekke 30 cm foran ovnsdøren, men det er viktig å følge bruks- og monteringsanvisningen til peisovnen. Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feievesenet. Det er påvist sprekk i ildfast stein i ovn. Pipe over kaldloft er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak bør gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Det anbefales at pipe over kaldloft pusses.

Ildfast stein i ovn må byttes.

Rom under terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist fukt i vegger og gulv mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Drenering etc. er fra byggeår og ut fra alder er det påregnelig med kapilær oppsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Målinger med pigger eller veggelektroder viser vanninnholdet i trevirke og angis som vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, dannes det over tid muggsopp.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Det må også utføres tiltak mot kapilær oppsuging i den støpte sålen.

Kjeller hoveddel/vaskerom:

Ventilasjon:

Det er ingen ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Forstøtningsmurer.

Forstøtningsmurer er av betongstein og i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er ikke montert rekkverk på mur mot vest. Det er påvist store skjevheter i mur mot terreng grunnet sig av jordmasser.

Muren er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Rekkverk må etableres.

Mur mot terreng på av boligen må rives og bygge på nytt.

Sig av jordmasser mot mur må forhindres.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall på terrenget mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Branntekniske forhold:

se s. 25 i vedlagte tilstandsrapport.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Kjeller hoveddel/vaskerom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger er av betong.

Feil og mangler fra selgers egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Hvitevarer

Hvitevarer som medfølger: oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber. Villmarksnett.

Parkering

Garasje

God plass for biloppstilling

Forsikringsselskap og Polisenummer

KLP, polisenummer 81065683

Radonmåling

Det er lovpålagt at radonverdier må måles og oppgis for alle boliger hvor det foregår

utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak slik at radonnivåene er i tråd med tiltaks- og grenseverdiene. Se nærmere på nettsiden www.dsa.no/radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe

Vedovn

Strøm

El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 900 000

Omkostninger kjøper

1 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

48 890 (Omkostninger totalt)

65 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 948 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 965 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 968 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 318

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter per år (i 2024) er:

- Kr 2 587,- eiendomsskatt

- Kr 749,- feiing

- Kr 3 189,- fastavgift vann

Det er montert vannmåler i boligen.

- Kr 19,38 per m³, - forbruksavgift vann

- Kr 2 793,- fastavgift avløp

- Kr 15,64 per m³, - forbruksavgift avløp

Avgifter faktureres to ganger årlig. I mars og september.

tillegg kommer renovasjon (SHMIL) med kr 6 324,- pr. år.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

Kr 1 293

Formuesverdi primærbolig

Kr 746 978 for år 2022

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 838 515 for år 2022

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 61 i Hattfjelldal kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 152 i Hattfjelldal kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke byggegodkjente tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse fra den opprinnelige oppføringen av bygningsmassen. Bygningen ble i følge matrikkelbrev registret tatt i bruk 01.01.1950.

Ifølge informasjon vi har mottatt fra Karl Olav Bostad i Hattfjelldal kommune har det vært drevet næring i bygget siden det ble bygd.

Til å begynne med var det bakeri i sokkelen, senere butikk, så systue og nå drives det kontorvirksomhet i bygget.

Manglende informasjon fra kommunen kan skyldes at en del papirer gikk tapt da deler av kommunalt arkiv brant opp samtidig med rådhuset 29 mai 1956.

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpsteder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det trolig ikke er behandlet byggesøknader i Hattfjelldal kommune før 18.06.1965.

Følgelig var det ikke krav til at bebyggelse før 1965 skulle søkes om til kommunene. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten/ulovligheten rundt bruken av rommene i denne bygningen.

Fra kommunen har vi bl.a. mottatt følgende om påbygging/ombygging siden oppføringen:

25.04.1994 ble det søkt om flytting og stifting av vindu på røystvegg mot vest, samt skiftning av vindu loft fasade øst. I brev datert 02.05.1994 har kommunen sagt at endringen er så liten at tillatelse er gitt direkte fra Teknisk Sjef i kommunen.

11.10.1995 ble det søkt om å skifte vinduer på sokkel på OL Johans vei nr. 4. Søknaden ble godkjent 25.10.1995.

04.09.1999 ble det søkt om bygging av altan og takoverbygg. Søknaden ble godkjent 30.09.1999. Altan som er omsøkt og godkjent finnes imidlertid ikke på eiendommen lenger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for flere av ovennevnte tiltak. Her nevnes:

* Flytting av dør fasade mot øst. Sak nr. 10/94 datert 28.03.94

* Fasadeendring sak nr. 80/95 datert 25.10.95

* Situasjonsplan med oversikt av bygningene på tomten datert 30.09.99

Kjøper overtar ansvar og risiko for ovennevnte forhold, og det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved evt. søknader, godkjenninger o.l.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan ha vært gjort søknadspliktige endringer på boligen innvendig mellom oppføringen og salgstidspunkt. Dette er forhold som for eiendomsmegler er umulig å vurdere da det ikke fantes verken innvendige eller utvendige bygningstegninger fra oppføringstidspunktet. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette forholdet og er kjent med at det kan påløpe kostnader til søknadsarbeid, ombygging, tilbakestilling eller lignende dersom kommunen skulle kreve det.

Det er registrert én boenhet og i tillegg forretningsmessig tjenesteyting i eiendommens matrikkel.

Bygningsmassen består i dag av en boligdel som strekker seg over 2. og 3. etasje av bygningen, samt en liten del av sokkelen.

Sokkeletasjen har tidligere vært utleid til Hattfjelldal regnskapskontor. Nå er det ingen som leier sokkeletasjen.

Vei, vann og avløp

Vei:

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Næringsdelen består av;

3 kontor, Bod , Bad , Gang , Fellesrom, Vindfang.

Tidligere leietakere er utflyttet og leieavtalen gikk ut i nov. 25

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Ingen konsesjonsplikt

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 2,50% av salgssum. I tillegg betales markedsføringspakke kr 11 500,- tilretteleggingshonorar kr 9 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 240,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Ninni Moldrem
Eiendomsmegler MNEF
ninni.moldrem@aktiv.no
Tlf: 419 27 672

Ansvarlig megler bistås av

Ninni Moldrem
Eiendomsmegler MNEF
ninni.moldrem@aktiv.no
Tlf: 419 27 672

Oppdragstaker

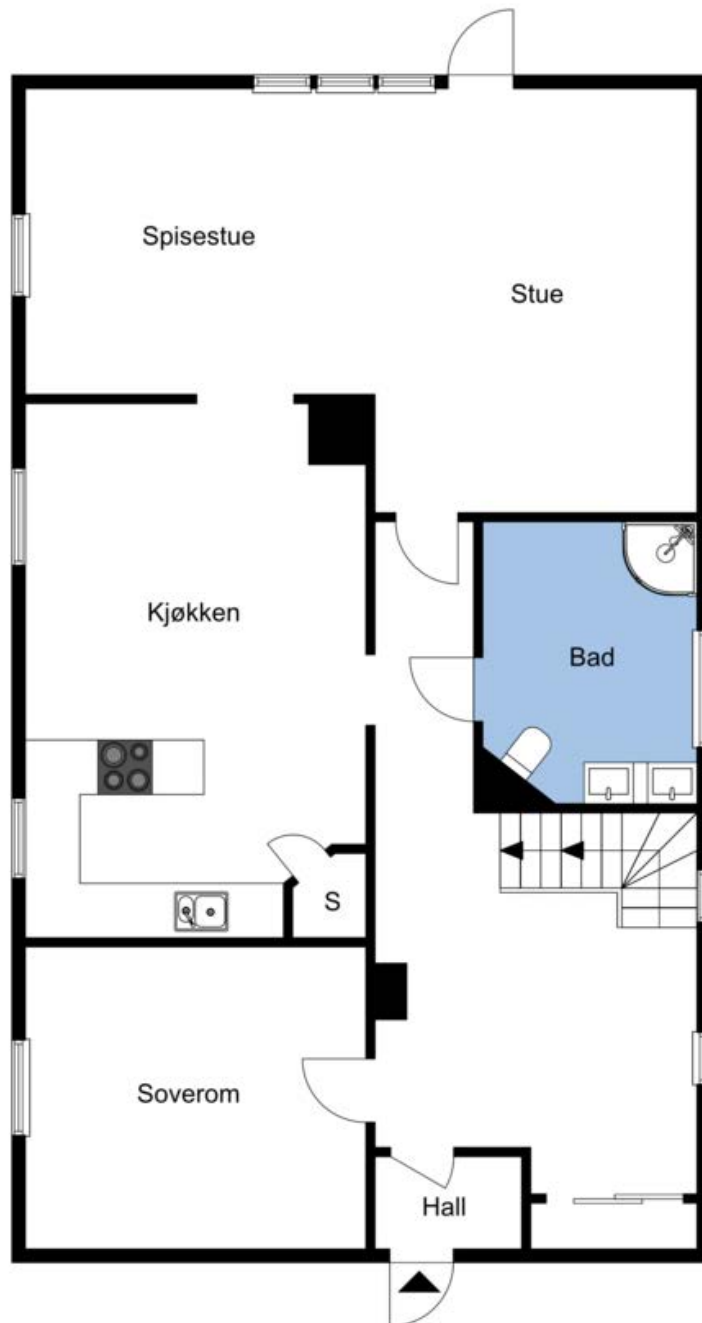
REDE Eiendomsmegling Mosjøen, organisasjonsnummer 989062751
Mathias Bruns gate 3,

Salgsoppgavedato

19.02.2026

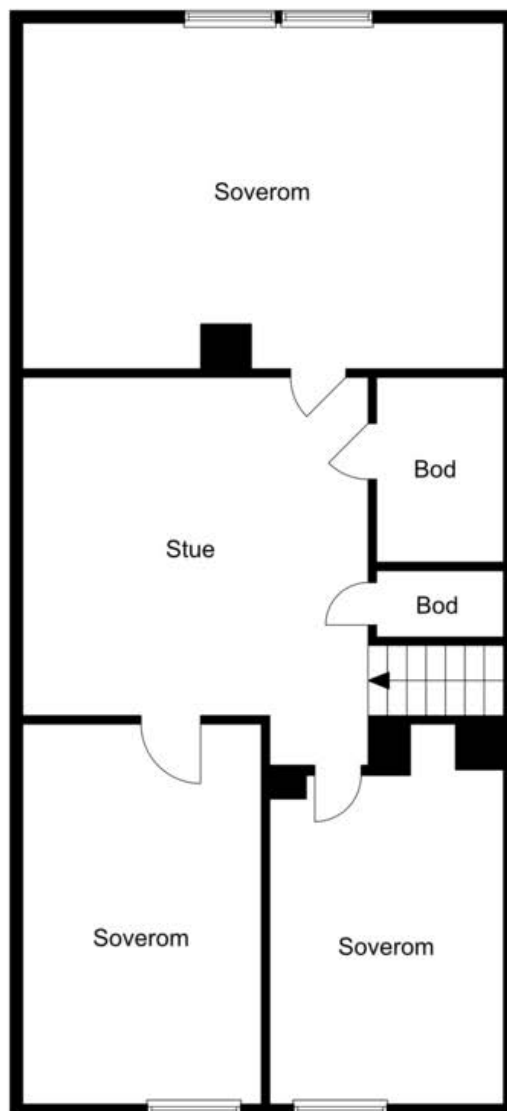


2 etg/Hovedetg



Ol Johans vei 4

3 etg/Loft



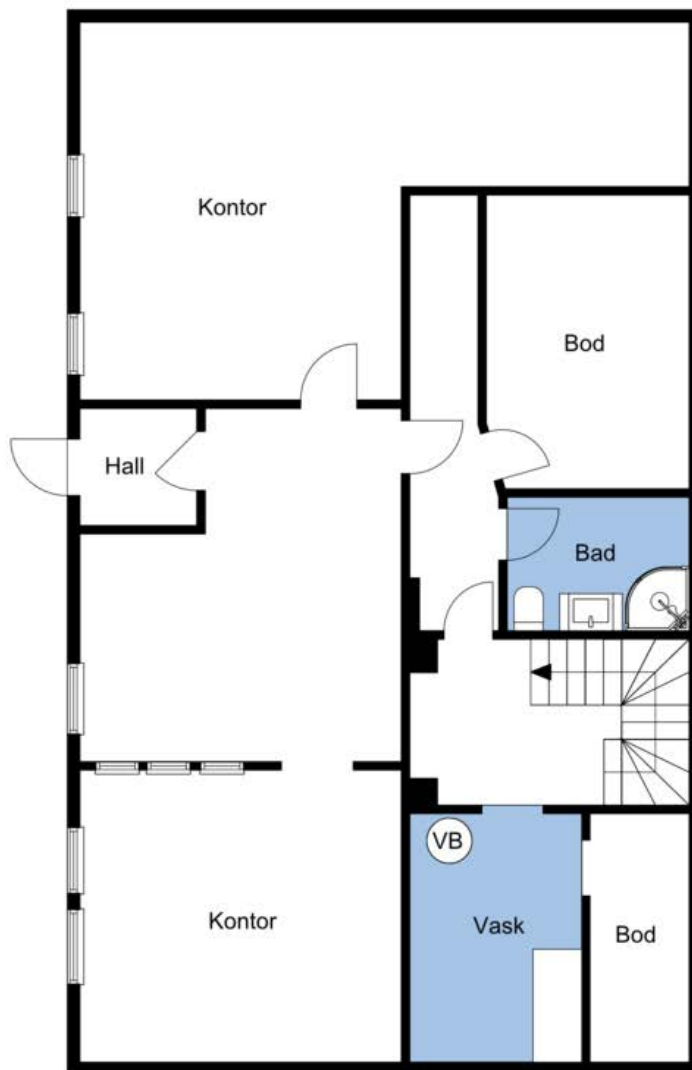
Ol Johans vei 4

Avvikelse kan forekomme

Produced by **DIAKRIT**

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

Kjeller/1 etg



Ol Johans vei 4

Avvikelse kan forekomme

Produced by DIAKRIT

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ol Johans vei 4, 8692 HATTFJELLDAL



HATTFJELLDAL kommune



gnr. 1,1, bnr. 61,152, snr. 0,0

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 328 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 20352-1270

Referansenummer: CQ1958

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



HBK AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Knut Kjønås

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

Boligen har utvendig etterslep av vedlikehold, bytte av råteskadd bordkledning må påberegnes.
Yttertak og undertak samt takrenner må byttes.
Noen vinduer må vedlikeholdes eventuelt byttes ut.

Innvendig hovedetasje og loftetasje mangler en del listverk mot dører/tak og trapp.
Boligen har enn del fugen mot tak og listverk med akryl.

Kjeller har en del dører som må justeres.
Det er registrert høye verdier av fukt i gulv, det er også avdekket saltutslag på vegg og kapillærropsug (fukt fra grunnen) i betongvegger.
Det er avdekket at den del hulrom bak mur-puss på vegger samt hulrom under gulvfliser på vaskerom.
Det bør påberegnes ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på betongmur med støpt plate på mark.

Yttervegger av antatt isolert bindingsverk med stående bordkledning fra ukjent byggeår.

Takkonstruksjon er av type saltak med taksperrer i tre.

Yttertak er tekket aluminium takplater og undertak er antatt asfaltapp.
Takrenner og nedløp i stål.

Boligen har terrasse i betong på ca. 32 m2. med utgang fra hovedinngang.

Vinduer og dører med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

Ett vindu på kontor i kjeller med koblet glass.

Det er etablert støttemur mot terreng og parkeringsplass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Korepanel, panel og strie.

Himling: Panel, malte takplater, huntonittplater, malte huntonittplater.

Hovedetasje:

Gulv: Parkett, laminat.

Vegger: Panel, korepanel, strie malte plater.

Himling: malt MDF, panel og malte takplater.

Loftetasje:

Gulv: Lakkert furugulv, laminat.

Vegger: MDF plater, malt strie.

Himling: MDF panel, hvitmalt panel.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad i kjeller og hovedetasje fra forskjellige tidsepoker.

Vaskerom i kjeller fra ukjent byggeår.

Våtrommene er tekket med fliser/vinylbelegg på gulv og våtromsplater/våtromstapet og fliser på vegger.

Takene er kledd med malte takplater og panel.

Hulltaking er foretatt mot våtsone fra vegg i gangen i hovedetasjen uten å påvise forhøyde verdier.

Hulltaking er ikke foretatt i underetasjen grunnet betongvegger.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av type furu, levert av Nygårds trevarefabrikk AS. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rørapplegg består av kobber rør, med avløpsrør av plast og stål. (jernrør)

Vanntrykk er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstank på ca 200l fra 2018, plassert på vaskerom i kjelleren.

Varmepumpe av type luft til luft plassert i hall i gangen i hovedetasjen.

Boligen har to sikringsskap.

Sikringsskap 1. med kursbetegnelse er montert ved trappenedgang i hall i hovedetasjen.

Sikringsskap 2. er plassert i gangen i underetasjen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i et skrående terreng med utsikt over sentrum i Hattfjelldal.

Byggegrunn er ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	328 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	280 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

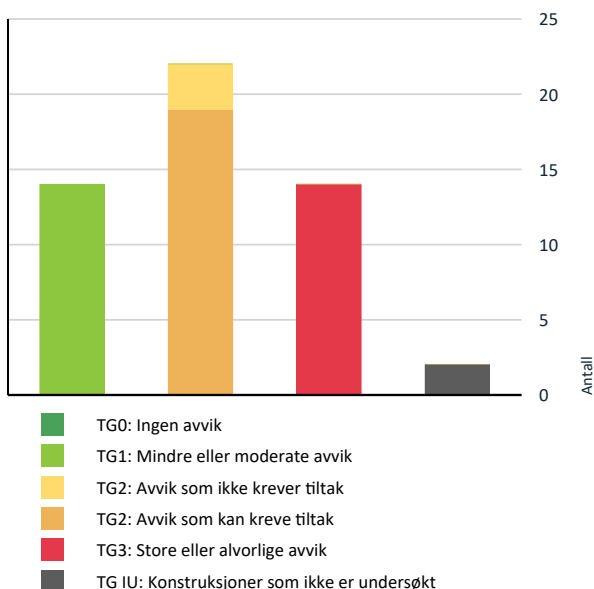
Enebolig

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

Terrasse ut fra stuen er fjernet.

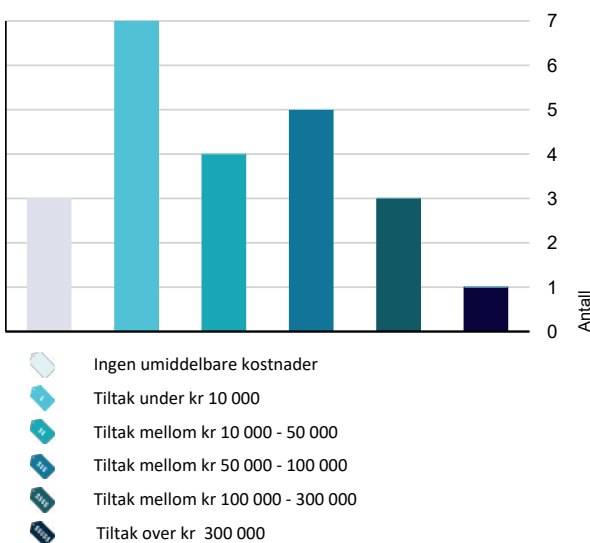
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Underetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - Trapp fra balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller kontorlokaler > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører - Underetasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører kjeller.	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller kontorlokaler > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller kontorlokaler > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller kontorlokaler > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Iht. matrikelbrev

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger utvendig.

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Innvendig er boligen oppusset i forskjellige tidsepoker.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er registrert hull i taktekkingen mot sør.

Det er opplyst om vanninntrenging/hull i taket mot nord av eier.

Det er synlige glipper i skjøter på takplater samt utett mønebeslag og stor glippe mellom underdel av pipehatter mot takplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertak og yttertak er modent for utskifting.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall og stige til pipen.

Piper er teknet med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype.

Taktekke med ru overflate bør ikke ha større helling på taket enn 27 grader.

Taktekke med glatt overflate bør ikke ha større helling på taket enn 5 grader.

Nedløpsrør og beslag er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Oppsprukket og råteskade bordkledning bør byttes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bæring fra knevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

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

Det ble registrert spor av mus i knevegger og på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det er viktig at lekkasjen stoppes og at fuktskadene utbedres snarest, da det etableres muggsopp som er helsefarlig som følge av dette.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Isoering med glassull og ingen ventilasjon.

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vindu på soverom i hovedetasjen mot nord er vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert kondensmerker på innsiden av vinduer på soverom i loftsetasjen.

Vindu på soverom mot vest har defekt pakning.

Dekkbord utvendig er ført helt ned mot beslag

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.

Pakninger bør byttes.

Åpning mellom beslag og bordkledning bør etableres.

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

Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Vinduer - Underetasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i underetasjen.

Vindu på kontor mot vest har koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist glippe mellom vindu og mur.
Vinduer mangler beslag.

Vindu av koblet glass lar seg ikke åpne/lukke og har en del råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Åpninger rundt vinduer i kjellermur må tettes.
Beslag under vinduer må etableres.

Vindu av koblet glass må påberegnes utbyttet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører - Underetasje

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Nytt beslag under dør bør etableres.

Det bør tettes mellom dekkbord og mur.

1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med isolert glass fra 2016

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karm er ikke i loddrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dør bør justeres/retts opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra hovedgang på ca. 32 m².
Terrassegulvet er av betong.

Rekkverkshøyde på ca. 86 - 98 cm.

Terrassen er fundamentert på ringmur.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Betongdekke har betydelige sprekker og mangler.

Det er ikke påvist beslag mellom dekket og vegg.

Det er påvist råteskader i håndlist, rekkverk har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ny tekking må legges.

Betongdekket er modent for renovering/utbytting.
Tekking og takrenne i front av balkong bør etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp oppbygd av impregnerte materialer med adkomst fra plen opp til balkongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Høyde mellom opptrinn er fra 16 - 23 cm.

Trapp har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Trapp er moden for utskifting.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp fra balkong.

! TG 3 Utvendige trapper - Trapp fra balkongdør

Trapp ut fra ned fra balkongdør ut fra stue er ei tretrapp i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Inntrinn/opptrinn varierer mye på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Inntrinn/opptrinn bør justeres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Kjeller:

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Korepanel, panel og strie.

Himling: Panel, malte takplater, huntonittplater, malte huntonittplater.

Hovedetasje:

Gulv: Parkett, laminat.

Vegger: Panel, korepanel, strie malte plater.

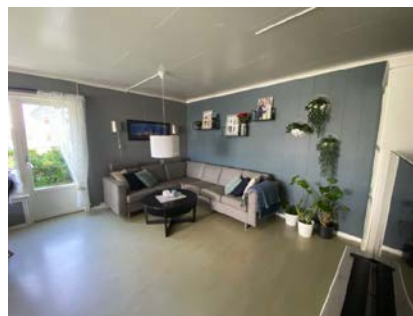
Himling: malt MDF, panel og malte takplater.

Loftetasje:

Gulv: Lakkert furugulv, laminat.

Vegger: MDF plater, malt strie.

Himling: MDF panel, hvitmalt panel.



Loftsstue.



Soverom loftsetasje.



Kontor kjeller.

! TG 1 Gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Delvis oppforet gulv.

Det er målt ca 8 mm. høydeforskjell på gulv i underetg. over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca. 8 mm. gjennom hele rommet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag mellom loftsetasje og kjelleretasje.

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

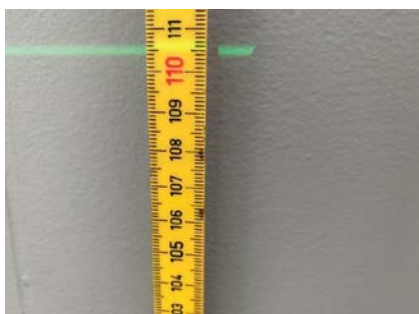
Det er målt ca. 10 mm. gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca. 6 mm. gjennom hele rommet.



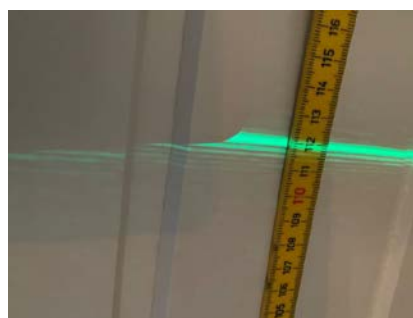
Måleavvik stue. Hovedetasjen.



Måleavvik stue. Hovedetasjen.



Måleavvik stue. Loftsetasjen.



Måleavvik stue. Loftsetasjen.

TG 2 Radon

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³ ved utleie.

Begrepet tiltaksgrense defineres som den grensen hvor Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes.

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone "usikkert"

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Det er montert 2 stk piper i huset, det er kun pipe mot vest som er i bruk.

Pipe nr 2 er støpt igjen.

Sotluke er lokalisert i gangen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsrapport

Ildfast plate på gulv under vedovn i stue er for liten.
Hovedregelen er at ildfast plate skal dekke 30 cm foran ovnsdøren, men det er viktig å følge bruks- og monteringsanvisningen til peisovnen.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feievesenet.

Det er påvist sprekk i ildfast stein i ovn.

Pipe over kaldloft er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

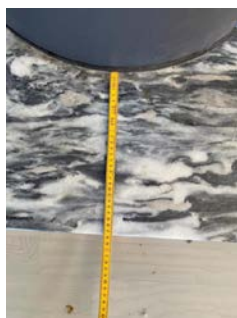
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak bør gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Det anbefales at pipe over kaldloft pusset.

Ildfast stein i ovn må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ca. 27 cm. til brennbart materiale.



Sprekk i ildfast stein.



Sotluke.

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist fukt i vegger og gulv mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Drenering etc. er fra byggeår og ut fra alder er det påregnelig med kapilærøpsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Målinger med pigger eller veggelektroder viser vanninnholdet i trevirke og angis som vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, dannes det over tid muggsopp.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Det må også utføres tiltak mot kapilærøpsug i den støpte sålen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling mot gulv i gangen i underetasjen. Målingen viser store utslag.



Fuktmåling mot gulv på lagerrom i underetasjen. Målingen viser store utslag.



Fuktmåling i treverk mot tilfarergulv fra gangen i underetasjen. Forhøyde verdier.



Kapilærøppsug (fukt fra grunn trekker opp i betongkonstruksjonen) påvist flere plasser i gangen i kjeller.

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn fra loftsetasjen og til kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert åpninger i rekkverk på mellom 11- 14,4 cm.
Høyde rekkverk opp til loftsetasjen er ca. 82 cm.

Trappen har en del knirk.

Konsekvens/tiltak

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

Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Dette for å hindre at barn ikke kan krype gjennom åpninger.

Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales angående knirk i trapp.

Takstingeniør anbefaler at det etableres sikring i trinn på laminat for å forhindre skli/fallulykker i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedgang fra loftsetasjen.



Tilstandsrapport



Åpninger rekkverk.



Høyde rekkverk.

TG 2

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Loftsetasje har formpressede hvite dører inn til boder.

Vurdering av avvik:

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

Dør fra bod mot dør fra soverom i loftsetasjen går i hverandre ved åpning.

Det er registrert skade i overflate på dør inn til bod.

Dør inn til bod i loftsetasjen mangler plastpropper.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Dør inn til bod i loftsetasjen mangler propper, glippe i listverk.



Dører fra bod til soverom.

TG 2

Innvendige dører kjeller.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Alle dører på kontor/lager tar i karm unntatt dør ut mot yttergang.

Dør inn mot kontor mot øst mangler beslag rundt nøkkelhull.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Mangler beslag rundt nøkkelhull inn til kontor.



Dør i kjeller mot lagerrom.



Dør i kjeller mot yttergang.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

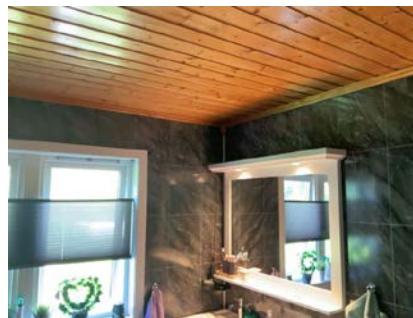
Røropplegg utført av Comfort fra Mosjøen.
I 2017 ble det lagt opp fast tilkobling til steamdusj.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2007



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er Vinylbelegg på støpt betonggulv. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke montert kabler under dusj og under innredning.

Fall på gulv er tilnærmet lik null.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

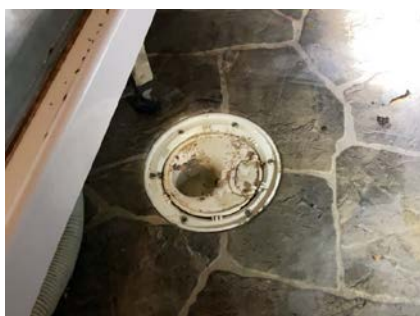


HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

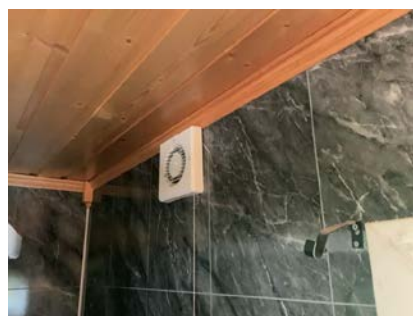
Lekkasjesikring på innebygget susterne bør etableres.



HOVEDETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking ble utført mot susterne/våtsone fra tilliggende soverom. Fuktverdier i treverk bør ikke inneholde mer en 17% fuktinnhold.



Hulltaking fra vegg i gang mot susterne. Ingen forhøyde verdier registrert.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

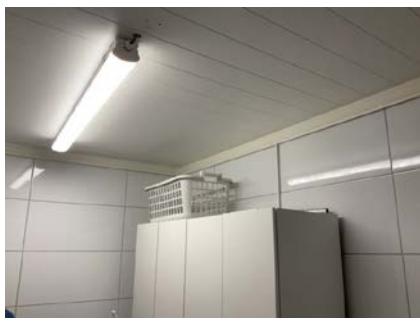
KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Himling er teknet med MDF- himlingspanel.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 cm./m.

Vurdering av avvik:

- 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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap og laminert benkplate, Utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og VVS bereder.



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger er av betong.

Tilstandsrapport

KJELLER KONTORLOKALER > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

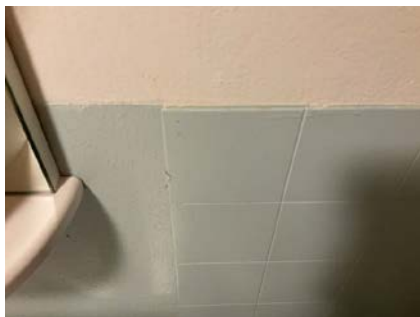
KJELLER KONTORLOKALER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er av malt betong.
Taket har panel.

På vegg er det skruehull etter tidligere montering i betongvegg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



KJELLER KONTORLOKALER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1 cm/m

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sprekk i skjøt på gulvbelegg under innrdning.

Ved dørlist er det ingen oppkant på belegg. Fuging er løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Belegg bør fuges ved dør.



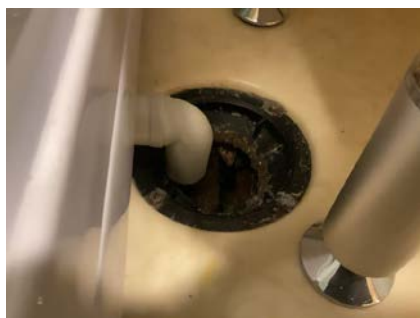
KJELLER KONTORLOKALER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER KONTORLOKALER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stråleovn på vegg er plassert for nær himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Øke avstand til stråleovn mot taket.



KJELLER KONTORLOKALER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER KONTORLOKALER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger er av betong.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av typen furu levert av Nygårds trevarefabrikk AS.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Platetopp er fra 2015 og oppvaskmaskin fra 2017 ifg. eier.

Kjøkkenet er trolig fra 1996.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er påvist en del slitasje i kant av benkeplate og på dører/skuffer. En del knirk i dørhengsler.

Det mangler fugging mot dekkside.

Skrog under utslagsvask har noen fuktskjolder etter vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger av kjøkkenet bør påberegnes. Noen hengsler bør justeres/smøres.

Det bør fuges mellom dekkside og benkeplate.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde kjøkken.



Slitasje på bankeplate og skuffer.



Rørapplegg.



Det mangler fuging mot dekkside.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenvifte over nedfelt platetopp med avtrekk ut gjennom vegg.

Filter bør rengjøres.



Takhengt ventilator med avtrekk ut i vegg.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist en del kondens på kobberør i gangen i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kobberør bør isoleres for å forhindre kondens.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer og gjennom veggventiler.

Takstingeniør anbefaler at det etableres luftespalte under dør inn til soverom for å få bedre sirkulasjon av luften.



Ventil vindu kjeller.



Veggventil kjeller.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe av typen luft til luft i hall i hovedetasjen av merket Fujitsu.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for varmepumpe er 12-15 år.

Varmepumpen var ikke tilkoblet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Varmepumpen bør ha service.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018 av merket Alitech, plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet lokalisert ved trapp i hall og i gang i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent El-kontroll er utført av Det lokale el-tilsyn i 2017
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales på generell basis alltid en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap kjeller.

Tilstandsrapport



Sikringsskap hovedetasje.



Brannslukkerapparat.

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, men brannslukkingsapparat er over 10 år.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukkerapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringsrør er av plast til grunn.

Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Tilstand er vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Plastlist over vorteplast bør festes og etableres hvor det mangler.
Plast bør heves min. 5 cm. over terreng.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

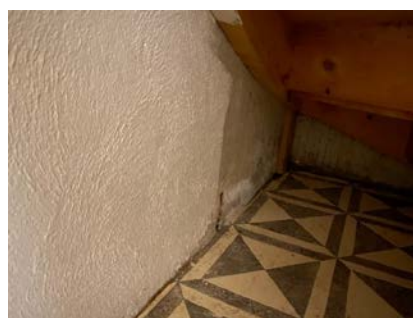
Det er påvist saltutslag på mur under trapp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Mur må rehabiliteres på utsatte plasser hvor det er skader

Grunnmuren må males for å få en tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.



Saltutslag på vegg under trapp i underetasjen.

Tilstandsrapport



Stor sprekk i mur ved hjørne mot garasje.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er ikke montert rekkverk på mur mot vest.

Det er påvist store skjevheter i mur mot terreng grunnet sig av jordmasser.

Muren er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Rekkverk må etableres.

Mur mot terreng på av boligen må rives og bygge på nytt.

Sig av jordmasser mot mur må forhindres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Støttemur mot garasje har store skjevheter.



Rekkverk må etableres. Åpning mot mur bør tettes.



Store skjevheter i mur grunnet sig fra jordmasser.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall på terrenget mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL).
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Andre tomteforhold

Asfaltert innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Asfalt har en del hjulspor og slitasje mot garasje og i innkjørsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innkjørsel bør påberegnes oppgradert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Hobbyrom/vedlagring.

Byggeår

1958

Kommentar

Iht forrige takst.

Standard

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

Uthus på ca 27 m2 fundamentert på stein og støpt ringmur.

Bindingsverk av 73x73 mm. stenderverk med senteravstand C/C. ca. 1 m.
Innvendig takverk oppbygd med taksperrer av 48x148 mm. med senteravstand C/C ca. 1 m.

Adkomst via dør i front.

Bygget har innlagt el med stikk og lys.

Innvendig gulv kledd med trebord.

Tak er tekket med profilerte stålplater uten undertak og takrenner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Det er sprekker i ringmur, råte i bordkledning m.m.
Mye bulker i takplater observert fra bakkenivå.

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

1957

Kommentar

Iht. forrige takst.

Standard

Adkomst via leddport, støpt gulv, yttervegger er oppført i betonghulsten med utvendig påstøp av betong.

Innlagt el. med stikk og lys.

Taket benyttes som takterrasse/inngang til bolig.

Garasjen har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Det må påberegnes riving/renovering av garasjen.

Beskrivelse

Garasje fra byggeår med innlagt strøm og port.

Garasje har store setningsskader i mur samt gulv Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betonghulstein. Yttervegg er kledd med bordkledning ned mot terreng.

Yttervegger er innpresset/oppsrukket og (tak) betongdekke er telesprengt og skadd. Søyler har store skader.

Det er påvist fuktgjennomtrenging og manglende armering i yttervegger.

Det gjenstår arbeider med å tette dørhull inn mot boligen.

Garasjen står foran riving/total renovering.



Garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

280 m²/280 m²

Enebolig: 4 Bod, Vaskerom, 2 Hall m/trapp, 3 Kontor, 2 Bad, Gang, 2 Vindfang, Fellesrom, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, TV-stue, Trapperom

Andre bygg: Uthus, Garasje

Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bj Aaslids vei 22 ,8692 HATTFJELLDAL 117 m² 1970 3 sov	10-11-2022	1 900 000	1 750 000		1 750 000	14 957
2 Toppeneien 10 ,8692 HATTFJELLDAL 84 m² 1961 2 sov	08-03-2023	1 100 000	1 120 000		1 120 000	13 333
3 Bj Aaslids vei 51 ,8693 HATTFJELLDAL 137 m² 1987 3 sov	17-03-2024	1 900 000	1 700 000		1 700 000	12 409
4 Haugveien 9 ,8693 HATTFJELLDAL 154 m² 1980 4 sov	11-07-2022	2 100 000	1 850 000		1 850 000	12 013
5 Bj Aaslids vei 52 ,8693 HATTFJELLDAL 191 m² 1985 3 sov	24-10-2023	2 000 000	1 850 000		1 850 000	9 686
6 Bj Aaslids vei 54 ,8693 HATTFJELLDAL 154 m² 1985 4 sov	19-11-2023	1 500 000	1 450 000		1 450 000	9 416
7 Bj Aaslids vei 35 ,8693 HATTFJELLDAL 198 m² 1974 5 sov	18-09-2019	1 680 000	1 600 000		1 600 000	8 081

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

Renovasjon	Kr.	6 324
Vann/kloakk stipulert	Kr.	5 123
Eiendomsskatt	Kr.	1 293
Feie og tilsyn	Kr.	599
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	28 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

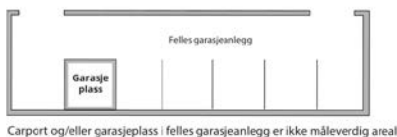
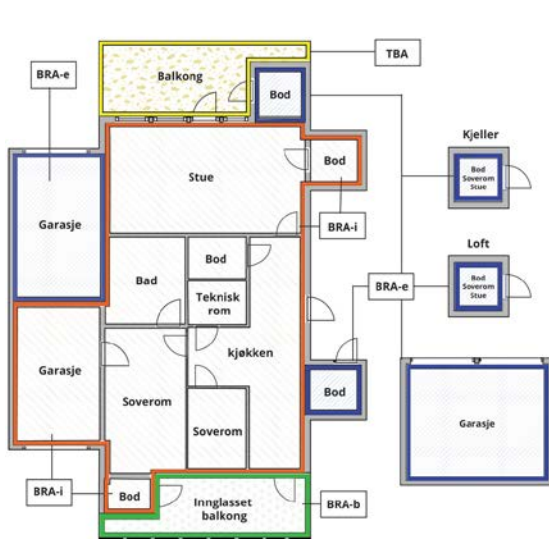
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller hoveddel	19			19			19
Kjeller kontorlokaler	84			84			84
Hovedetasje	112			112	32		112
Loft	65			65		9	74
SUM	280				32	9	289
SUM BRA	280						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller hoveddel	Bod , Vaskerom , Hall m/trapp		
Kjeller kontorlokaler	Kontor , Kontor 2, Kontor 3, Bod , Bad , Gang , Fellesrom, Vindfang		
Hovedetasje	Stue , Kjøkken , Bad , Vindfang , Hall m/trapp , Soverom		
Loft	TV-stue , Soverom , Bod , Soverom 2, Bod 2, Soverom 3, Trapperom		

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Kjelleretasje kontorer: Ca. 2,40- 2,42 meter.

Kjelleretasje hoveddel: Ca. 2,39- 2,42 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,45- 2,47 meter.

Loftetasje: Knevegger ca. 1,35 meter.

Innvendige romhøyder:

Underetasje: Ca. 2,43 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,37- 2,39 meter.

Loftetasje: Ca. 1,05- 2,25 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrasse ut fra stuen er fjernet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

OBS OBS

Det bemerkes at bruksarealet av garasjeplanet også er medtatt i boligens bruksareal (spesifisert som S-ROM i eget etasjeplan, se over). Dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" når garasjen ligger inntil eller som en del av boligen, dvs. ikke er frittstående. Forklaring: En bruksenhet er et rom eller en samling av rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av én bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksretthaver. En bruksenhet kan være en bygning, flere bygninger, del av bygning eller deler av bygning. Kilde: "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave gjeldende fra 9. februar 2015".

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	262	18
Uthus	0	0
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Knut Kjønås	Takstingeniør
	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Bjørn Rasmussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1826 HATTFJELLDAL	1	61		0	758.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ol Johans vei 4, 8692 HATTFJELLDAL

Hjemmelshaver

Rasmussen Bjørn

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1826 HATTFJELLDAL	1	152		0	239.7 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Ol Johans vei 4, 8692 HATTFJELLDAL

Hjemmelshaver

Bjørn Rasmussen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et forholdsvis rolig område i sentrum av Hattfjelldal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt i front og oppkjørsel, støttemurer, plen, tretrapp, div busker og trær.
God plass for parkering i front. Oppført tilbygget garasje og frittliggende uthus.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

646 800

Formuesverdi

924 000

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
975 000	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	81065683		9 438 000	10 104
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CQ1958>

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bjørn Øvergård Rasmussen

Boligen

Ol Johans Vei 4
8692 Hattfjelldal

1826-1/61/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2007
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Kapskarmo elektro

Beskrivelse av arbeidet: Strøm til kontakt over vasken og til steamdusj. Montering og tilkobling av varmekabler i gulv og strøm til avtrekksvifte i vegg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Comfort Mosjøen

Beskrivelse av arbeidet: Flytting av rør til vegghengt toalett, ny punkt for vask og for dusj.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Plateslåtte vegger, støping av gulv, legging av gulvbelegg og tak, samt lister og foringer til dør og vindu.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran rundt rør i gulv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu på soverom i 1 etg. 2 stk. Samt isolert i vegger med 20 cm. Skiftet bordkledning mot røstveggen i øst. Arbeid utført av faglært snekker/tømrer, men ikke som firma.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Innervegg i garasje har sprukket opp en gang før jeg overtok i 2007. Har ikke sett eller kjent endringer i dette siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Ventilator på kjøkken er byttet ca 2010, og avtrekksrøret derfra kortet ned med ca 10 meter til nytt utløp. Baderomsvifte er også byttet ca 2015.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Beskrivelse av arbeidet: Kjøpt ny vifte og byttet innmaten. Dette er et Rørosprodukt.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Hattfjelldal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmpumpe og årlig 3 års service.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ildsted.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Kapskarmo elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert jordfeilbryter til bad og lagt egen kurs til bad/steamdusj. Dette etter pålegg etter kontroll av lokal kraftleverandør.



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjelleren var visstnok bygget som bakeri og med flere beboerenheter i 1. og 2. etasje. Kjelleren ble på et tidspunkt bygget om til kontorlokaler og etasjene over til en enebolig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tiltaket er godkjent av kommunen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjelleren er regulert til næring (pr tiden som kontorlokaler)

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstrappreport utarbeidet sommer 2024

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Spekk i garasje innervegg fra før 2007. Ikke til hinder fra å bruke garasjen.
Byttet garasjeport i 2019.

Boligen har også et uthus av enkelt konstruksjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1826 - HATTFJELLDAL
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 61

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.07.2024 kl. 10:24

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 matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: ESTAD
Etableringsdato: 04.08.1956
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 61	758,8 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050474	RASMUSSEN BJØRN		OL JOHANS VEI 4 8692 HATTFJELLDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7275364	453269		758,8 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Skylddeling	04.08.1956				
Skylddeling					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1826 - 1/5	0	
		Mottaker	1826 - 1/61	0	

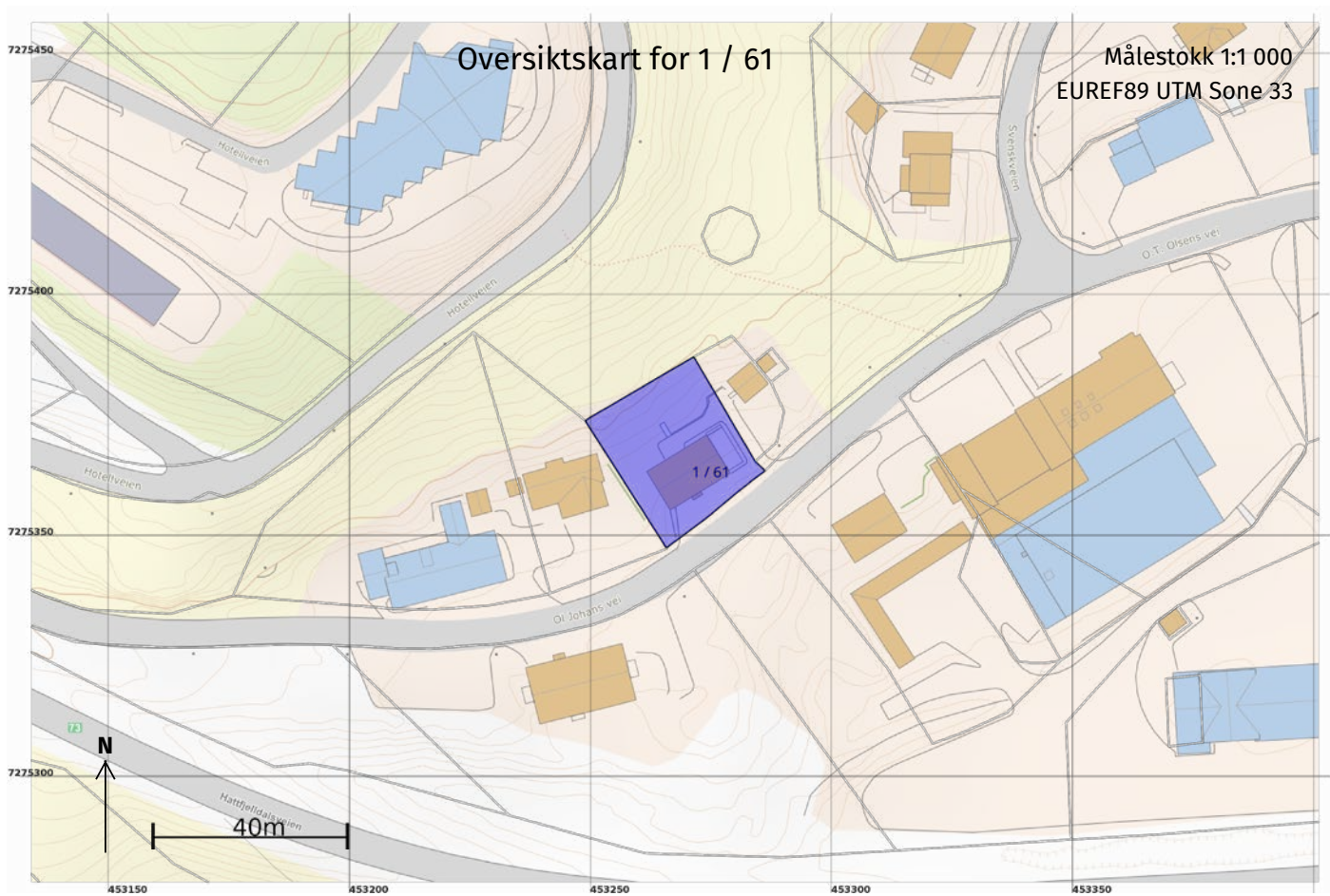
Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kilodekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Ol Johans vei	1400	4		Grunnkrets:	0105 Hattfjelldal vest	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1 HATTFJELLDAL	
			7275364	453269	Kirkesokn:	10030401 Hattfjelldal	
					Postnr.område:	8692 HATTFJELLDAL	
					Tettsted:	7601 Hattfjelldal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 126 251	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	275	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		lgangsettingstillatelse:	
	Nord: 7275364 Øst: 453269	Bruksareal totalt:	275	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	67	0	67	0	0	0	0	0
H01	1	108	0	108	0	0	0	0	0
U01	0	100	0	100	0	0	0	0	0

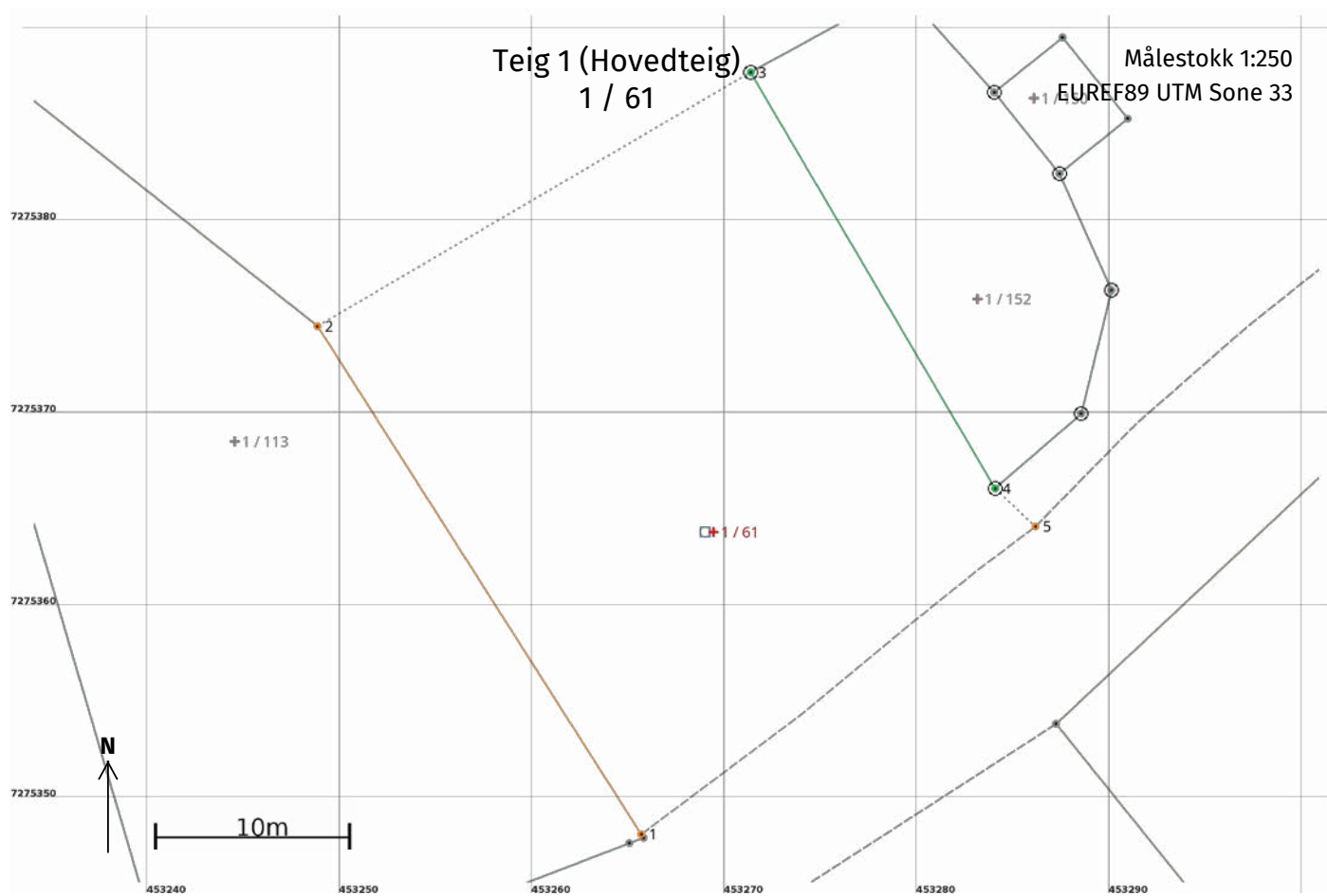
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
1400 Ol Johans vei 4	H0101			Bolig		0	0		0 0



25.07.2024 10:24

Matrikelbrev for 1826 - 1 / 61

Side 4 av 6



25.07.2024 10:24

Matrikelbrev for 1826 - 1 / 61

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 758,8 Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7275364 Øst: 453269

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7275348,29	453265,68	31,29	Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
2	7275374,68	453248,87	26,07	Geometrisk hjelpепunkt	45 Digitalisert fra ortofoto	2000	
3	7275387,87	453271,36	25,07	Hjelpelinje fiktiv grense	10 Terrengmålt	13	
4	7275366,25	453284,06	2,87	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7275364,28	453286,15	25,98	Hjelpelinje fiktiv grense	45 Digitalisert fra ortofoto	2000	
				Geometrisk hjelpепunkt		500	
				Hjelpelinje vegkant			

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1826 - HATTFJELLDAL
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 152

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.07.2024 kl. 10:27

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 matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TILLEGG TIL ESTAD
Etableringsdato:	06.08.1983
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 152	239,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050474	RASMUSSEN BJØRN		OL JOHANS VEI 4 8692 HATTFJELLDAL	1 / 1

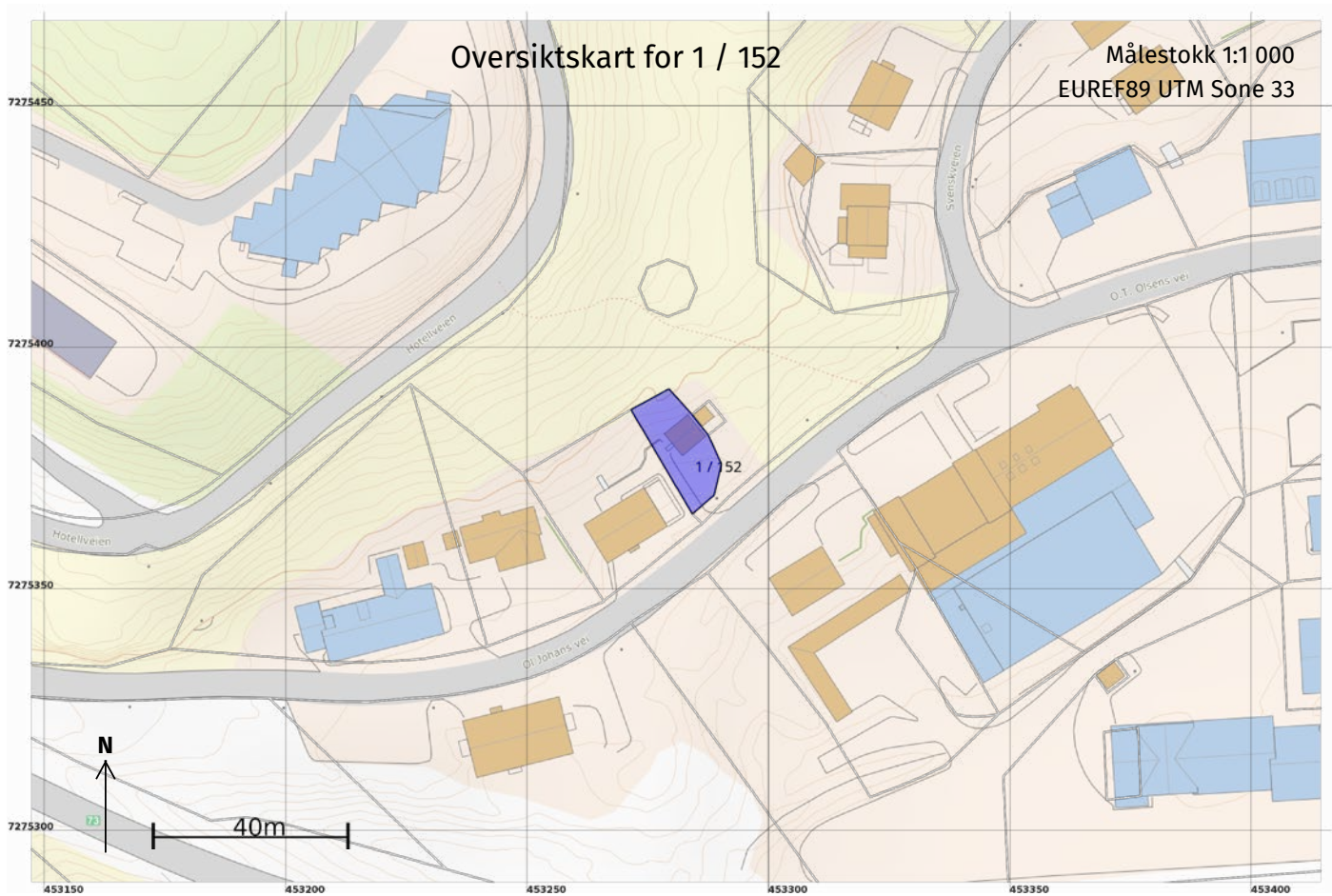
Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7275376	453283		239,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling					
Kart- og delingsforretning					
	06.08.1983				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1826 - 1/124	-240	
		Mottaker	1826 - 1/152	240	

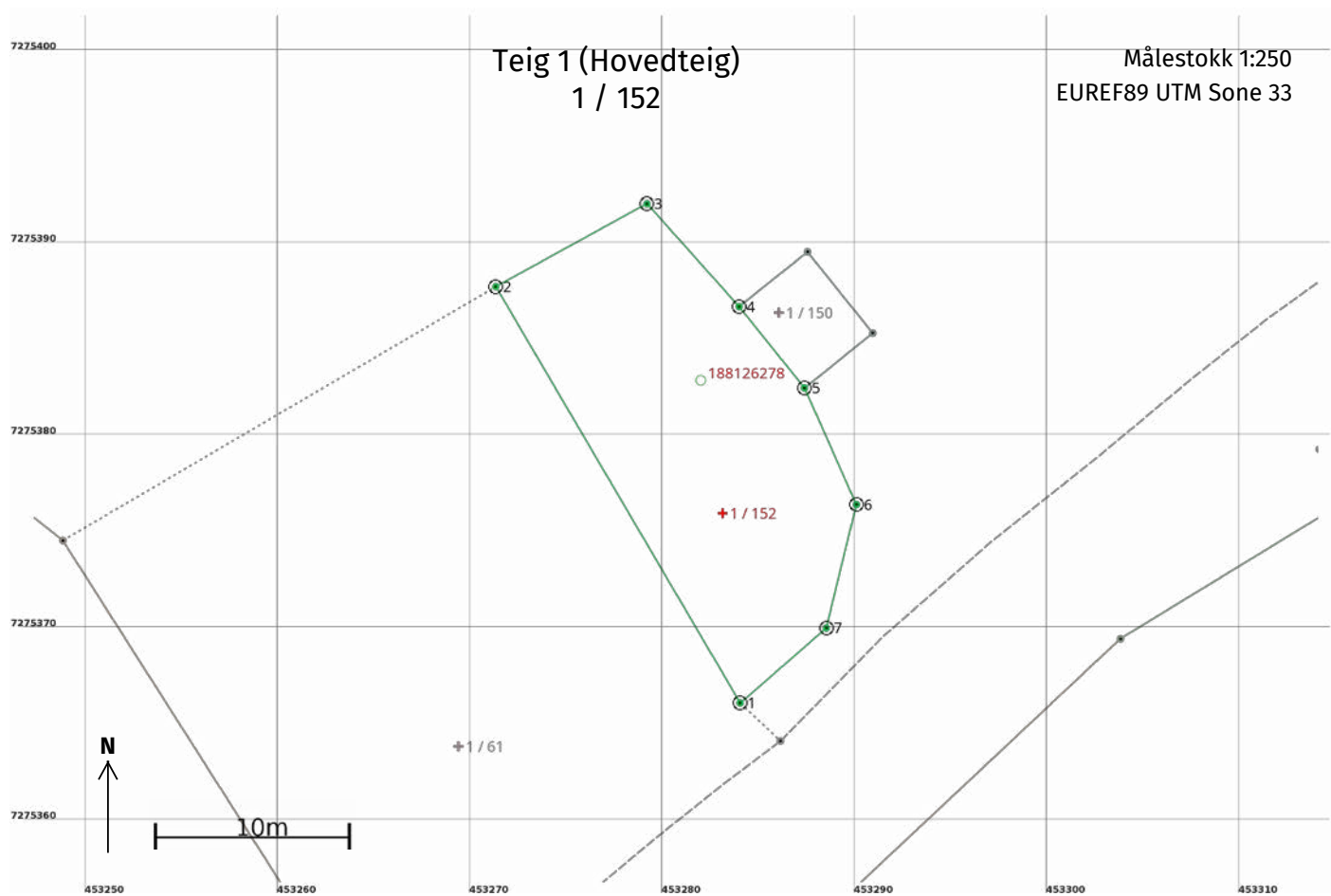
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten												
Bygningsnr: 188 126 278					Bebygd areal:		0	Ant. boliger:		0	Datoer	
Løpenr:					Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:		1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33					Bruksareal annet:		25	Vannforsyning:			Igangsettingstillatelse:	
Nord: 7275383 Øst: 453282					Bruksareal totalt:		25	Avløp:			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:		0	Har heis:		Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig					Bruttoareal annet:		0				Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring					Bruttoareal totalt:		0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk					Alternativt areal:		0					
Energikilder:					Alternativt areal 2:		0					
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	25	25	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
					Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	1/152



25.07.2024 10:27

Matrikkelbrev for 1826 - 1 / 152

Side 4 av 6



25.07.2024 10:27

Matrikkelbrev for 1826 - 1 / 152

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 239,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7275376 Øst: 453283

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7275366,25	453284,06	25,07	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7275387,87	453271,36	8,96	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7275392,18	453279,21	7,19	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7275386,83	453284,01	5,41	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7275382,61	453287,40	6,63	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7275376,55	453290,10	6,60	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7275370,14	453288,53	5,93	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



MØTEBOK, ADMINISTRATIVT VEDTAK, dato 25.10.95

Saksbehandler: GT

Arkiv: Mappe

**HATTFJELLDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
ADM-VEDTAK 80/95.**

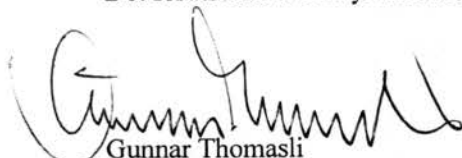
MELDING OM FASADEENDRING PÅ OL JOHANS VEI NR 4 I HATTFJELLDAL.

Kjell Granefjell søker om å skifte vinduer på sokkel på Ol Johans vei nr 4 i henhold til skisse som er vedlagt søknaden.

Vedlegg: Søknad dat. 11.10,95 og fasadetegning.

**I MEDHOLD AV DELEGERT MYNDIGHET GJØR TEKNISK SJEF SLIKT
VEDTAK:**

Skifting av vinduer godkjennes som omsøkt og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Det forutsettes at de nye vinduene står i stil med byggets øvrige vinduer.



Gunnar Thomasli
teknisk sjef

Utskrift: Kjell O. Granefjell, 8690 Hattfjelldal.
Sentraladministrasjonen, her.
Revisjonen, her.

Hattfjelldal Regnskapskontor AS

Postboks 114
8691 Hattfjelldal
Tel/fax 75 18 45 80

Hattfjelldal Kommune
Teknisk etat
8690 Hattfjelldal

Hattfjelldal Kommune

Teknisk etat

Dato 16.10.95 Saksb. GT

Jr. 95009622

Sr. mappe

Ar. 9504229

Hattfjelldal, 11. oktober 1995

Søknad om fasadeendring Ol Johansv. 4

Det søkes om tillatelse til fasadeendring slik:

- skifte av vinduer på sokkel, fasade mot Ol Johansvei i henhold til vedlagte skisser.

Hattfjelldal Regnskapskontor AS


Kjell O. Granerfjell

2 vedlegg

HATTFJELLDAL KOMMUNE

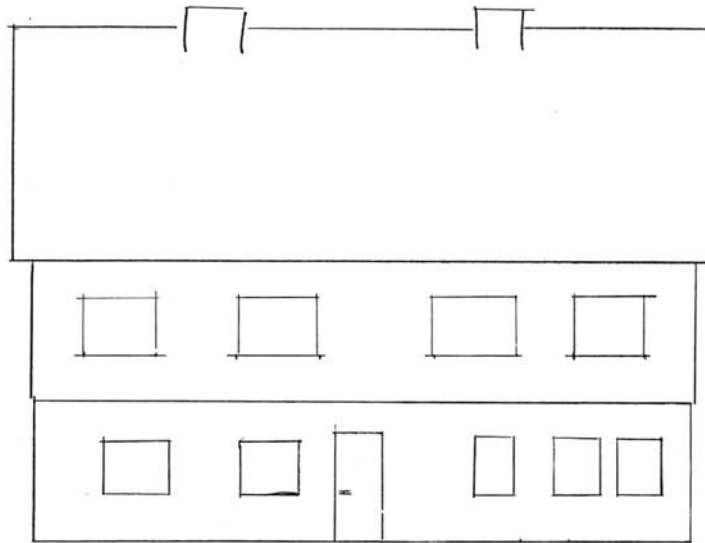
Sak nr. 80/95

Behandlet den 25.10.95

Godkjent med merknader


Teknisk sjef

OL JOHANS V. 4, HATTJELLDAL



ETTER
ENDRING

HATTJELLDAL KOMMUNE

Sak nr. 80/95

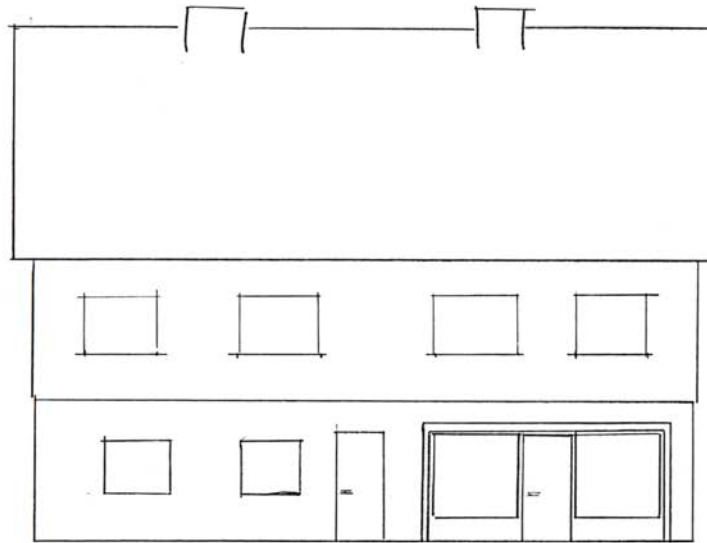
Behandlet den 25.10.95

Godkjent med merknader

Gunnar Kvern
Teknisk sjef

SKISSE AV:
FASADE MOT SØR
ETTER ENDRING

OL JOHANSV. 4, HATTJELLDAL



FØR
ENDRING

HATTJELLDAL KOMMUNE

Sak nr. 80/25

Behandlet den 25.4.25

Godkjent med merknader

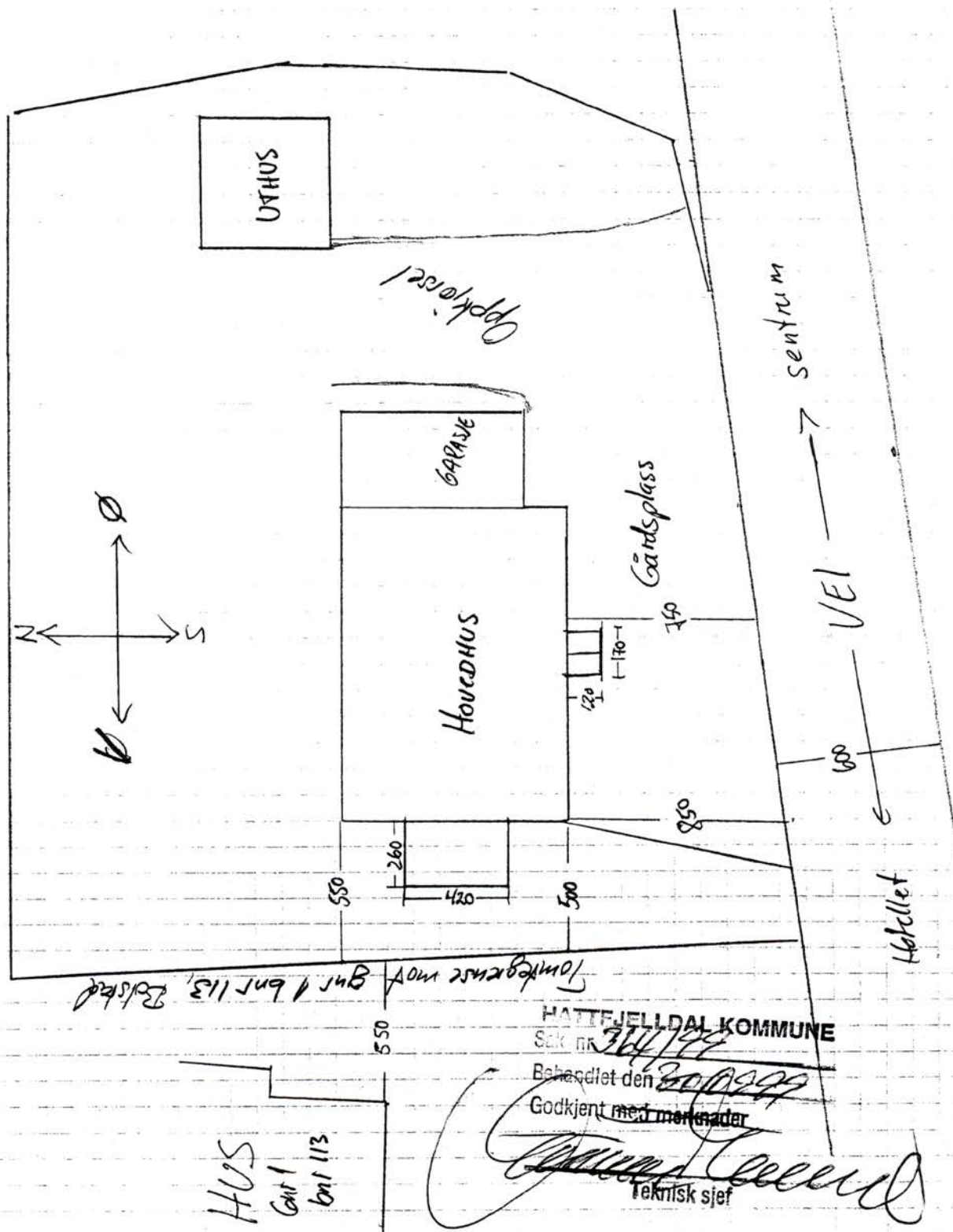
Teknisk sjef

SKISSE AV:
FASADE MOT SØR
FØR ENDRING

OK JOHANSVEI 4, HATTEFJELLDAL

2

SITUASJONSPLAN



Hattfjelldal Regnskapskontor AS

Postboks 114
8690 Hattfjelldal
Tel/fax 75 18 45 11

6.

Hattfjelldal Kommune
Teknisk etat

8690 Hattfjelldal

HATTFJELLDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Mottatt: 25/4 -94

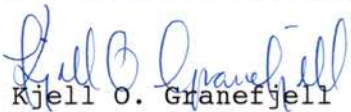
J.nr.: 386 Ark.nr.,

Søknad om fasadeendring Ol Johansv. 4

Det søkes om tillatelse til fasadeendring slik:

- 1) Flytting og skifting av vindu på røystvegg mot vest i henhold til vedlagte skisse.
- 2) Skifting av vindu loft fasade mot øst.

Hattfjelldal, 25.04.1994
Hattfjelldal Regnskapskontor AS

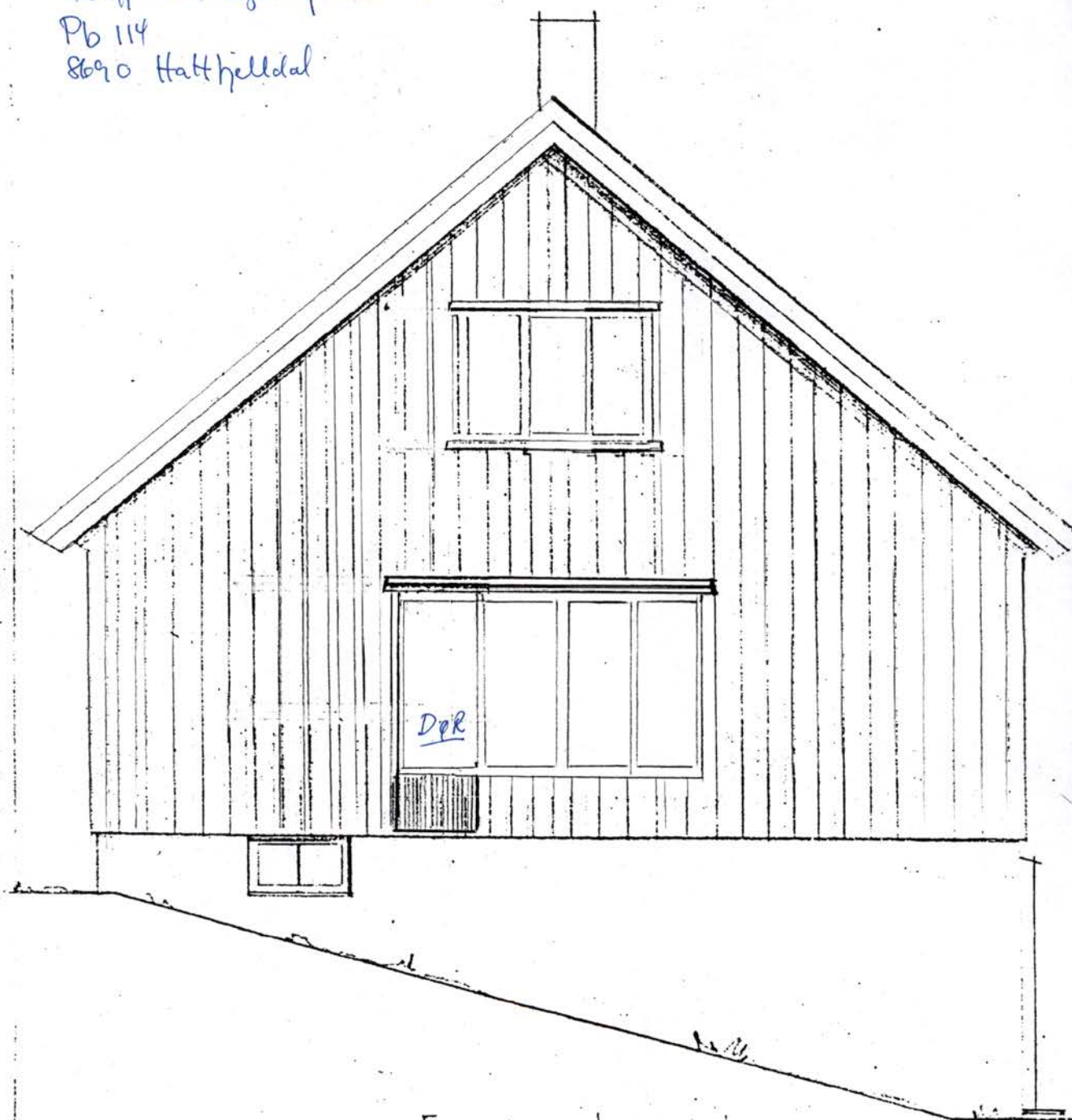

Kjell O. Granefjell

Eier:

Hattfjelldal Regnskapskontor AS

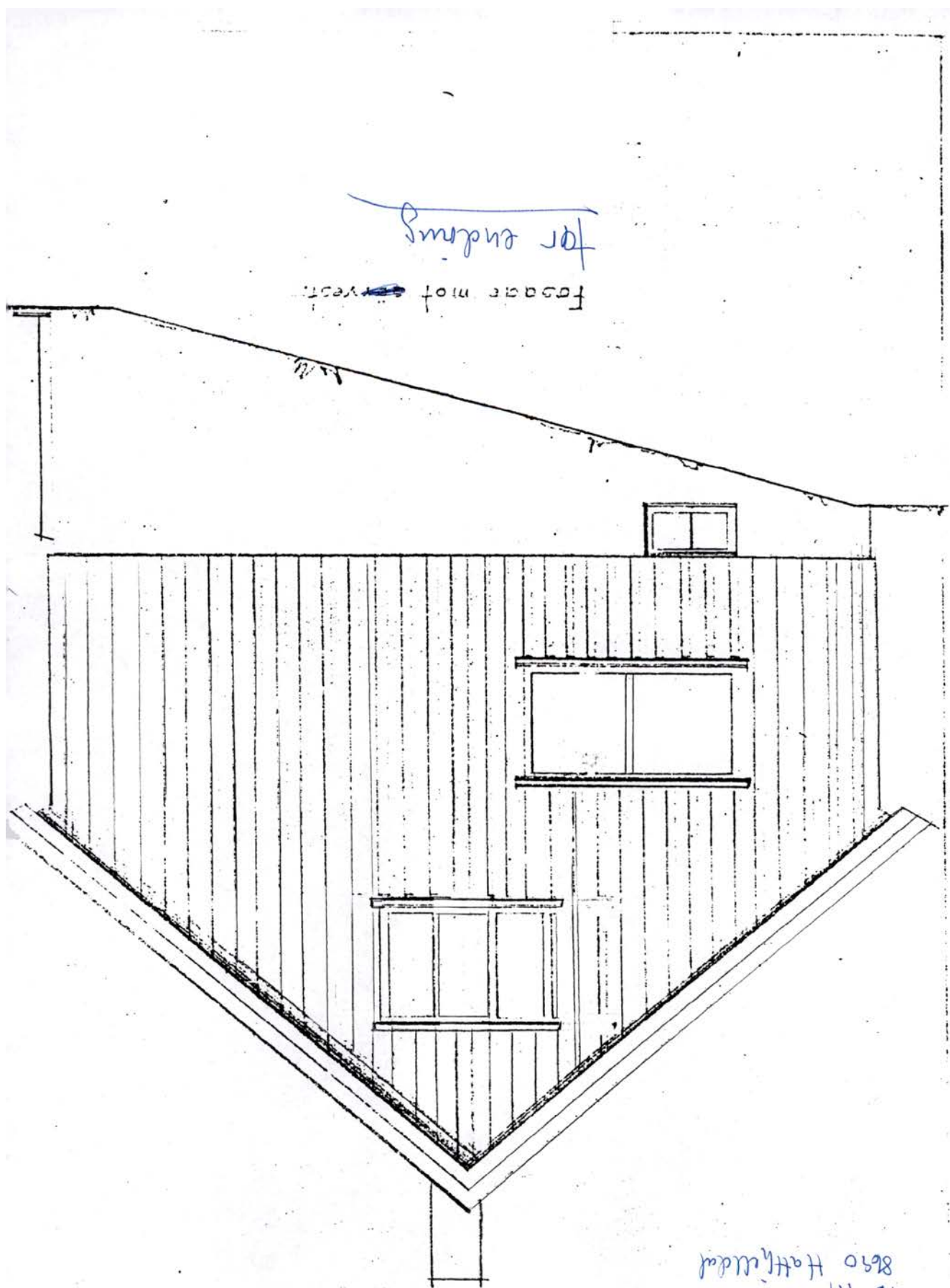
Pb 114

8690 Hattfjelldal



Fasade mot ~~sør~~vest.

etter endring



Zier:
Hattli, Alled Begruhnapsnaker AS
Pb 114
8690 Hattli, Alled



MØTEBOK

For HATTFJELLDAL BYGNINGSRÅD, DEN 28.03.94.

Saksbehandler: GT

Arkiv: mappe

J.nr.285/94

Kjell O. Granefjell
8690 HATTFJELLDAL.

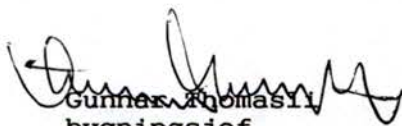
B-SAK: 10/94

SØKNAD OM FASADEENDRING PÅ OL.JOHANSVEI NR 4.

Det vises til Deres søknad av 24.03.94 hvor det søkes om tillatelse til å gjøre noen mindre fasadeforandringer på Ol.Johansvei nr 4. Søknaden er også vedlagt fasadetegning påtegnet omsøkte forandringer.

BYGNINGSJEFENS VEDTAK:

Flytting av inngangsdør og vinduer godkjennes som omsøkt. Det forutsettes at det benyttes vinduer med utforming/utseende mest mulig lik eksisterende vindustype.


Gunnar Thomassen
bygningsjef

Ref: Bygningsrådet.

Eier: Hattfjelldal Regnskapskontor AS
Kjell O. Granehell
Postboks 114
8691 Hattfjelldal

Eiendom "Estad"
Ol. Johansen 4



Fasade mot øst.
etter flytting av dør

HATTFJELLDAL BYGNINGSRÅD

Sak nr. 10/84

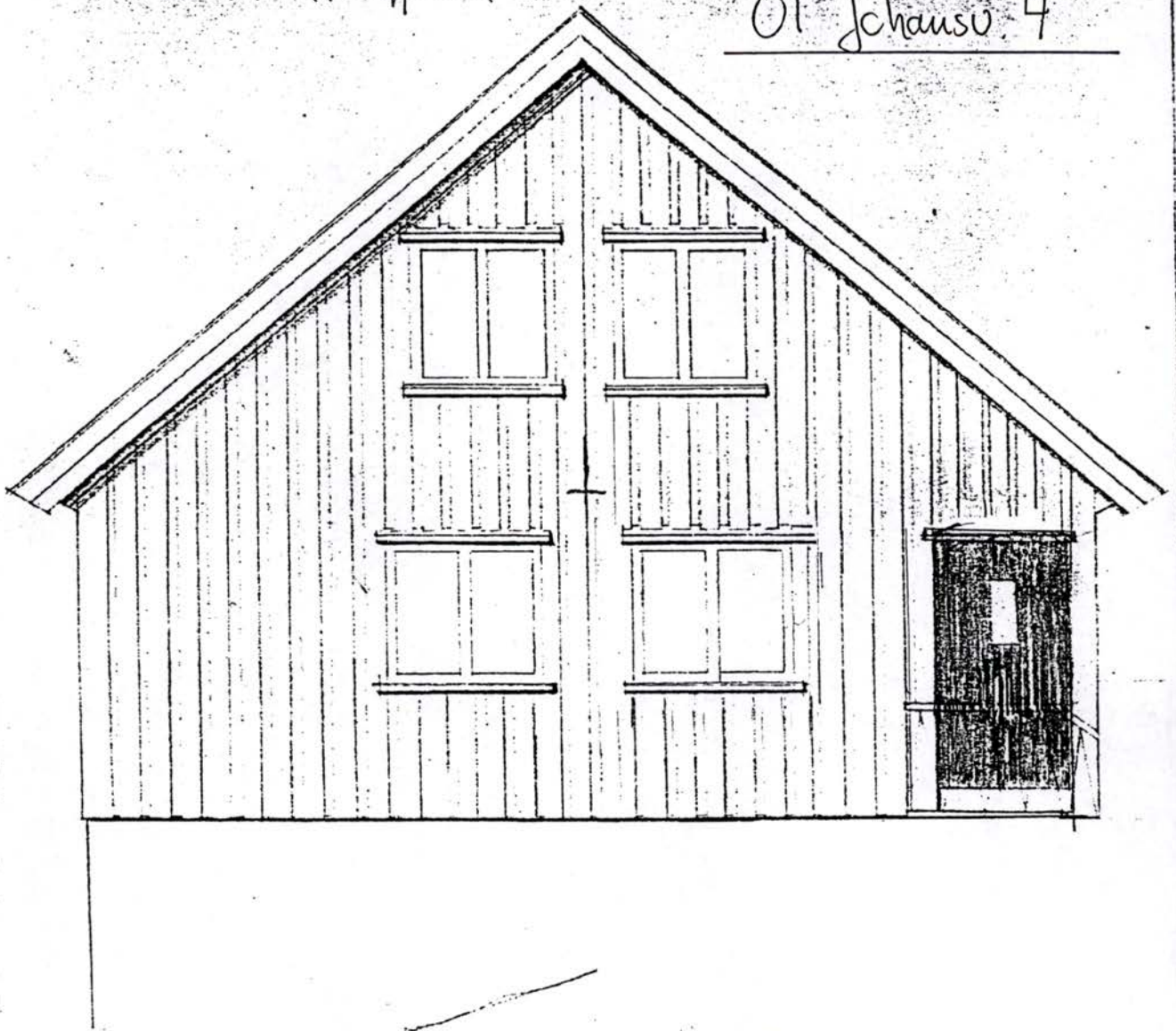
Betalt den 28.03.94

Bygningssjef

[Handwritten signature]

Eier: Hattfjelldal Regnskapskontor AS
Kjell O. Granehell
Postboks 114
8691 Hattfjelldal

Eiendom "Estad"
Ol. Johansen 4



Fasade mot ~~Sørst~~ øst.

for flytting av dør

HATTFJELLDAL BYGNINGSRÅD

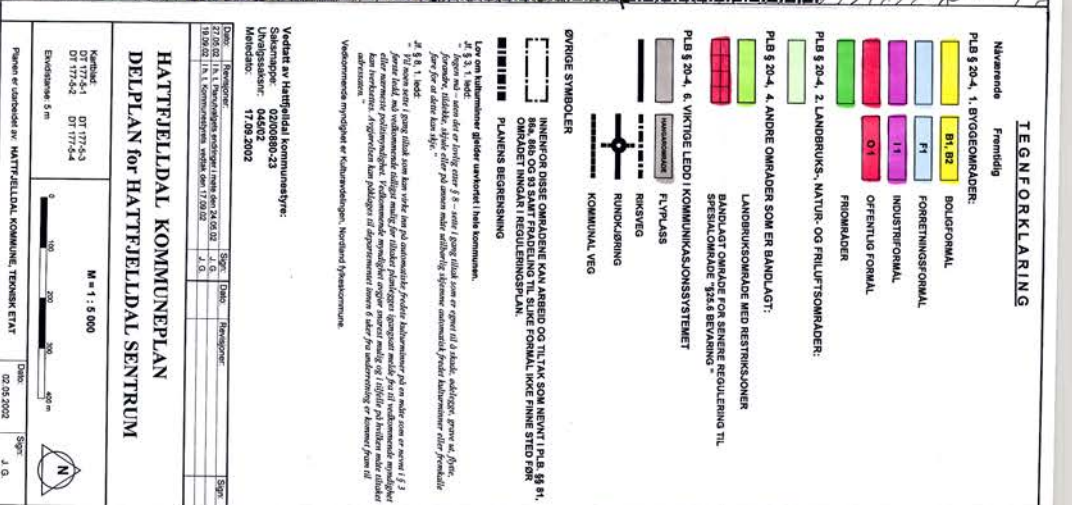
Saks nr. 10/24

Behandlet den 23.03.24

Godkjent med merke

Bygningsseier

Grunnlegg



**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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SENTRUM I HATTFJELLDAL KOMMUNE.

HATTFJELLDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan/reguleringsendringer for:

SENTRUM, HATTFJELLDAL KOMMUNE

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak :

Området reguleres for følgende formål: Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Spesialområder
Landbruksområder.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Bebyggelsen skal innen dette området ikke plasseres nærmere veg enn angitt med byggelinje.

§ 2

Område for forretninger og andre servicebygg.

- a) Forretningsbygg skal oppføres som vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Bygningsrådet kan tillate at 2.etasje innredes til boligformål.
- b) Areal C utnyttes til serviceanlegg og bensinstasjon, og det skal kun oppsettes bygninger og innretninger som har direkte tilknytning til dette.
- c) Kiosk, gatekjøkken og lignende kan bygges i planområdet, enten som frittliggende eller del av forretningsbygg.
- d) Garasje/lager-bygninger skal samordnes med resterende servicebygg og skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- e) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for bedriftens bruk.
- f) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende eller til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel.

§ 3

Områder for offentlig bebyggelse.

- a) Bebyggelse til offentlige formål kan oppføres i inntil 3 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, parkering, avkjørsel og beplantning skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- b) Areal E bør ikke benyttes til annet formål enn vist på planen.

§ 4

Område for småhusbebyggelse.

- a) Innenfor planområdet kan det ikke bygges frittliggende eneboliger utenom de eksisterende. Påbygg, tilbygg og garasjer kan godkjennes av bygningrådet.

§ 5

TRAFIKKOMRÅDER.

- a) I trafikkområdene skal det anlegges nye veger og fortau, torg og parkeringsplasser, vegundergang og landbruksundergang.
- b) Felles trafikkområde vist på planen skal benyttes som parkering og avkjørsel for forretningsbygg.
- c) Felles trafikkområde for busser skal kun benyttes som buss-stasjon og oppstillingsplass for rutegående kjøretøyer.

§ 6

Frnområde.

Frnområdene på planen skal nyttes til park og det tillates ikke oppført bygninger av noe slag.

§ 7

Spesialområde.

Området skal nyttes til å utvide gravlunden og for oppsetting av bårerom. Andre bygninger for oppbevaring av redskap/utstyr til kirkegård kan tillates oppsatt.

§ 8

Landbruksområder.

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres. Det kan også oppføres bygninger tilknyttet gartneridrift.

§ 9

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningrådet skal ved behandline av hvsomeldinger nåse at behandlingen f8

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

**Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Avskrift av dagbok nr. 2753 1938
Valdres til
Alstahaug sorenskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede Aksel Johansen søker herved om til-

latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne¹ gjennom/løpse med

riks- veg nr. 761 ved (min) eiendom(men)²
Estad gnr. 7 bnr. 61 i Kattfjell herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselkilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens³ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.)

den

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³)

Kattfjell den 20. nov. 56.

Dok. nr. 2753 1938 f. Johansen (sign.)
Alstahaug sorenskriverembete

¹) Stryk det som ikke passer.

²) Plass for ytterligere vilkår.

³) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i
under henvisning til omstænde. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges
kr., samt kr., jfr. erklæringens pkt. (garantibeløp).

.....
den

.....
(Søkerens navn)

J-nr. Arkiv nr.

Oversendes herr sorenskriveren i
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning
av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr.

Vegsjefen i

.....
den

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen
er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra riksvegene.

Avkjørsle nr. 761
Vegvesen til 27. 12. 1956
Alstahaug sorenskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede Abel Johansen eier av eiendommen

Eiendommen Esfad gnr. 7 bnr. 61 i Kalkvikdal

herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg nr. 761 vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørselen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørselen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørselen over den offentlige vega grøft, må det under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørselen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørselen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Kalkvikdal den 20. nov. 1956.
A. Johansen (sign.)

Til vitnerlighet:

Leasmannen i Kalkvik (sorenskriver)
Egil Kalkvik (sign.)

Dok. nr. 2752 1956 12. 12. 56
Alstahaug sorenskriverembete

Vegsjefen i fylke. den

Herr.....

Etter Deres søknad av gir en herved tillatelse
til å legge

gjennom.....

ved

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

.....

.....

.....

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringskjema — utfylt, datert og
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

.....

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

.....

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

..... den

Til vitterlighet

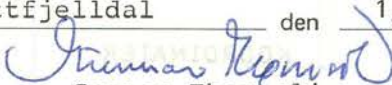
.....

.....

Sendes herr vegtilsynsmannen i.....
for videre ekspedisjon til søkeren.

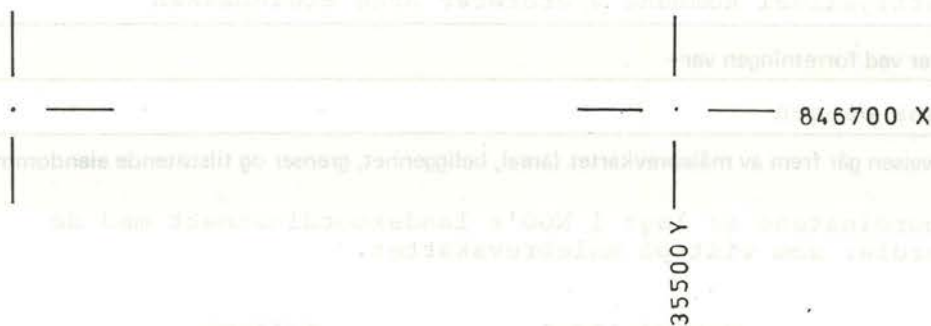
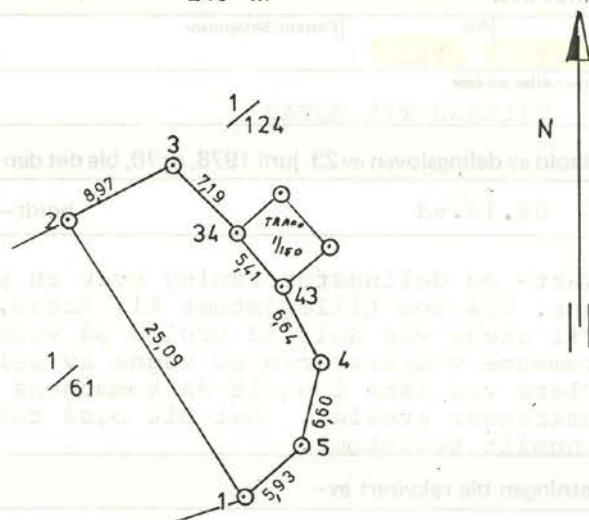
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

.....

Kommunens navn (ev. stempel)			MÅLEBREV		J nr
HATTFJELLDAL					44/80
					Målebrev nr
					D 13
Målebrev over—					
Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr			
1	152				
Bruksnavn eller adresse					
TILLEGG TIL ESTAD					
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—					
Dato		holdt—			
06.10.83					
Dagbokstempel					
DAGBOKFØRT 23.11.83 07634					
SORENSKRIVEREN I ALSTHAUG					
Kart- og delingsforretning over en parsell av Toppen, gnr. 1 bnr. 124 som tilleggstomt til Estad, gnr. 1 bnr. 61. Til stede var Solfrid Grolid på vegne av kjøper og Hattfjelldal kommune v/ordføreren på vegne av selger. Flere var ikke innkalt da kommunens og kjøpers eiendom omkranser arealet. Det ble også tatt hensyn til en tidligere innmalt trafotomt.					
Forretningen ble rekvirert av—					
Hattfjelldal kommune v/ordfører Arne Steinbakken					
Bestyrer ved forretningen var—					
Hans Jensen					
Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)					
Koordinatene er lagt i NGO's landskoordinatnett med de verdier som vist på målebrevskartet.					
Hattfjelldal den 1/11-83					
 Gunnar Thomasli					
 Hans Jensen					
Dagbokstempel ved tinglysing			Tinglysingsstempel		
DAGBOKFØRT 23.11.83 07634			TINGLYST		
SORENSKRIVEREN I ALSTHAUG			GEBYR BETALT MED KR. 125,-		
Påtegninger (Rettelser o.l.)					

Gnr	Bnr	Festenr
1	152	
Representasjonspunkt		
X	846725	Y 35490 Z
Koordinatsystem		Kartblad
NGO		DT 177-1-37
Målestokk		Areal
1:500		240 m ²

MÅLEBREVSKART



KOORDINATER

Pkt.	X	Y
1	846711,68	35494,56
2	732,94	481,25
3	737,47	488,98
34	732,25	493,93
43	728,13	497,44
4	722,15	500,31
5	715,69	498,92



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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ol Johans vei 4
8692 HATTFJELLDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ninni Moldrem

Oppdragsnummer:

Telefon: 419 27 672
E-post: ninni.moldrem@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:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre