




aktiv.



Halsmovegen 68, 8663 MOSJØEN

**Halsåsen - Enebolig over to plan  
med utleiedel - Garasje**





Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

## Rita Aanes

**Mobil** 977 57 155

**E-post** rita.aanes@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 87 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 537 490,-  
**Selger:** Cavo Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 208/211 kvm  
**Tomtstr.:** 749.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 105, bnr. 303  
**Oppdragsnr.:** 1801240088

# Halsåsen - Enebolig over to plan med utleiedel - Garasje

Velkommen til Halsmovegen 68! Eneboligen ligger fint til i Halsåsen med flott utsikt mot Halsøy og Vefsnfjorden hvor du kan se på båtene komme inn samt nyte synet av vakre Øyfjellet. For de turglade er omgivelsene helt ideelle, kort avstand til fine turområder sommer som vinter. Til Mosjøen sentrum er ca 2,5 km, ca 2 km til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Avstand til kolonial, post og bensinstasjoner er ca 1 km.

Merk deg dette:

- Enebolig over to etasjer med utleiedel, garasje og utebod
- Lys og luftig stue med store vindusflater
- Vedovn i begge etasjer
- To varmpumper
- 3 soverom
- Balkong med utgang fra kjøkken på ca. 35 m<sup>2</sup>
- Terrasse over garasjen
- Gode solforhold
- Fine turområder innen kort avstand - Tårnet - Utsikten - Bystranda

Velkommen til hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæringsskjema Norsk takst. ....	88
Plantegninger .....	96
Ferdigattest .....	103
Reguleringsplan .....	104
Matrikkelrapport .....	113
Energiattest .....	120
Nabolagsprofil .....	127
Budskjema .....	138

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 208 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 211 m<sup>2</sup>

TBA: 50 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 108 m<sup>2</sup> Stue , Kjøkken , Gang, Bad , Bod, Entre , Vindfang , Hobbyrom , Toalettrom , Hall, Vaskerom, Bod 2 , Gang med adkomst til garasje.

#### 1. etasje

BRA-i: 100 m<sup>2</sup> Stue , Kjøkken , Bad , Bod , Entré , Gang , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

#### Kjeller

14 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

36 m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ENEBOLIG

Kommentar

Garasje på 18,5 kvm er tilknyttet underetasjen via dør inn til boden.



Innvendig romhøyder i underetasjen er ca. 2,43-2,44 m.  
Innvendige romhøyder i hovedetasje er ca. 2,43-2,44 m

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:

Hovedetasje:

Yttergang er utvidet.

Kjeller:

Det er etablert vegg med dør i underetasje.

Dør til wc er flyttet med inngang fra soverom i underetasjen.

Dør mellom underetasje og garasje er etablert, hall er brukt som hjemmekontor.

Hobbyrom mot sør er brukt som soverom.

Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring.

Påkostninger for søknad må påberegnes.

Utvendig:

Altan på vegg mot vest er utvidet.

To av de fire vinduene på vegg mot øst er byttet med større vinduer.

Nyere håndverkstjenester

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

BOD

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Utebod er brukt som lagring noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig. Høyde fra tak til gulv ved dør er målt til 2,03m.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

749.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Boligen ligger i skrående terreng med opparbeidet plen og beplantning. Det er forstøtningsmur mot nabo og mot terreng ved trappeoppgang til hovedetasjen. Det er bebygd en bod på tomten fra ca. 1990

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Halsåsen ca. 2,5 km nord øst for Mosjøen sentrum. Kort avstand til populært turområde. Avstand til kolonial, post og bensinstasjoner er ca 1 km. Avstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole er ca 2 km. Utsikt mot Øyfjellet og Vefsnfjorden.

**Adkomst**

Eiendommen har adkomst via kommunal gate

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Dolstad barnehage (0-5 år) 4 min med bil

Kulstad barnehage (1-5 år) 5 min med bil

Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 6 min med bil

Skoler

Kulstad skole (1-7 kl.) 5 min med bil

Mosjøen skole (1-7 kl.) 6 min med bil

Olderskog skole (1-7 kl.) 8 min med bil

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min med bil

Mosjøen videregående skole 5 min med bil

Mosjøen vgs. Kippermoen 7 min med bil

Sport

Kulstadleira femmerbane, Ballspill 23 min å gå

Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgressb..., Fotball 24 min å gå

Vefsn skole og treningssenter 6 min med bil

Helsehuset Treningssenter 6 min med bil

**Skolekrets**

Kulstad

**Offentlig kommunikasjon**

Buss

**Bygningssakkyndig**

Knut Edmund Kjønnås



## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.07.2024 av Knut Kjønnås teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

**BAD/VASKEROM:**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

JA - Fukt mot line bak varmtvannstank etter kondens på kobberør.

**VANN/AVLØP/RØR:**

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

JA - Montert ekspansjonstank på varmtvannstank av Haaland AS

Montert 2 mye dusjkabinett tilkoblet vann av Haaland AS

Tilkobling oppvaskmaskin av Mosjøen Rørleggerservice AS

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp?

JA - Nedløp mot vest har sprekk.

**LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:**

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

JA - Hybelleilighet i kjeller.

22. Er det foretatt radonmåling?

JA - Verdien ble målt til 61 i 2021, oktober-november.

**ARBEIDER VED BOLIGEN/SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/**

**AREALMÅLINGER:**

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

JA - Div. innvendig oppussing utført av fagmann - Cavo Eiendom AS.

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

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

JA - Planlagt leiligheter på åsen, øst for boligen.

## **Innhold**

Hovedetasje: Bad , Bod , Entré , Gang , Hjemmekontor/Kjeller, Kjøkken , Toalettrom , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3

Kjelleretasje: Soverom , Stue , Vaskerom , Kjøkken , Gang , Bad , Garasje , Toalettrom , Gang 2, Bod , Bod 2, Hjemmekontor

Utebod

## Standard

Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

Taket er tekket med profilerte aluminiumsplater med elementpipe over tak. Taket over garasje er tekket med papp fra ukjent årstall. Takrenner og nedløp av plast som er ført ned i grunn. Yttervegger er oppført med bindingsverk, utvendig kledd med malt liggende bordkledning. Underetasjen og garasje er oppført med betongmur. Det er ikke påvist grunnmurplast på mur som er under terreng. Vinduer i kjeller har koblete glass fra byggeår. Vinduer i hovedetasjen har 2 lags isolerglass fra ukjent årstall. Vindu på toalettrom er av koblet glass. Ytterdør i under og hovedetasje av typen Harmonie med isolerglass er fra 2024 Balkongdør er fra 1996. Det er oppført veranda for hovedetasjen på øst og sør siden av boligen. Konstruksjonen er fundamentert på søyler støpt på grunn. Markterasse med impregnerert dekke foran inngangsparti i underetasjen. Utvendig trapp fra balkong og hovedetasje er utført i trekonstruksjon, trolig fra byggeår

### INNVENDIG

Hovedetasje:

Det er laminat teppebelegg og vinyl gulvbelegg på gulv. På vegger er det tapet, strie, panel og koreaplater. Tak er tekket med malte plater med format 60x120 cm.

Underetasje:

Det er laminat teppebelegg, teppeflis og vinyl gulvbelegg på gulv. På vegger er det tapet, strie, panel og koreaplater. Tak er tekket med malte plater og panel. Innvendige dører med finerte dørbled. Innvendig tretrapp med malte overflater og teppebelegg i trinn. Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er foretatt radonmåling i kjeller i 2021 av eier. Målingen visste 61 bequerell, krav til radon ved utleie er under 100 bequerell.

### VÅTROM

Bad i hovedetasje har belegg på gulv med oppbrett på vegger. Tapet på vegger og malte plater i himlingen med format. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant og enkel innredning. Ventilasjon via kanal i tak, det er luftespalte i øverkant av dør. Bad i underetasjen har perginolgulv. Våtromsplater/malte plater på vegg og malte himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant og gulvtoalett. Ventilasjon via mekanisk avtrekk ut gjennom vegg. Det ble foretatt hulltaking fra bod mot våtsone uten forhøyde verdier. Dusjkabinett på begge bad er fra 2022 og er montert av rørleggerfirmaet Haaland AS. Vaskerom har malt betonggulv. Vegger og tak er kledd med panel. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank med ekspansjonstank er plassert i vaskerom.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen hovedetasjen er fra byggeår med slette malte fronter og skrog. Laminert benkeplate og rustfri utslagsvask og kum. Det er installert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator montert i 2022 med avkast via kanal



over kaldloft. Oppvaskmaskin fra 2022. Kjøkkenet i underetasjen består av enkel innredning med slette malte fronter og skrog. Laminert benkeplate og rustfri utslagsvask og kum. Gulvet er tekket med vinyl gulvbelegg. Kjøkkenventilator fra 2022 med kullfilter.

#### SPESIALROM

Toalettrom i hoved og underetasjen med vinyl gulvbelegg og malte plater på vegger. Tak er tekket med panel og malte takplater. Rommet inneholder vegghengt vask og gulvmontert toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger er av kobberør. Avløpsrør er av plast og soilrør (jernrør) Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og ventiler i vegger. Varmtvannsbereder til hovedetasjen fra 1999, og er plassert på vaskerom i underetasjen. Varmtvannsbereder fra byggeår til underetasjen er plassert under trapp, grunnet manglende tilkomst er ikke tanken inspisert. Det er installert to varmpumper av type luft til luft som er plassert i hovedetasjen. Type Toshiba fra ca. 2010 og Mitsubitchi fra ca. 2019. Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår med skrusikringer. Noe elektrisk arbeid i hovedetasjen er utført i 2022 av Sinus AS.

#### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn, men det antas at boligen er fundamentert på fjell. Eiendommen ligger i skrått terreng.

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

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

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2

Trapp i betongheller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betongheller har skjevheter og er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er foretatt fuktmåling i betonggulv inne på bod tilliggende bad uten å påvise forhøyde verdier. Det er foretatt fuktmåling i vegger mot terreng og det er påvist forhøyde verdier på 16,6 prosent. Det er påvist dampspærre plast bak plater i veggen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. 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

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Utførede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring. Takstingeniør anbefaler at dampsperre/plast i vegg fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator montert i 2022 med kullfilter.

Mekanisk avtrekk av gammel modell fra vegg og ut.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Drenering

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.

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

Tilstand er vurdert på bakgrunn av alder.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'



Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Taket er tekket med profilerte aluminiumsplater.

Utvendig overflatebehandling er slitt bort.

Årstall for taktekkingen er ukjent.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Vindskier har råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadd kledning bør byttes.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på hver side av taket ovenfor plen.

Det er påvist en del rust på beslag som går ned i takrenne.

Nedløpsrør på nordvest side av huset har skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takstingeniør anbefaler montering av snøfangere hvor det mangler på taket.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.

Beslag fra tak mot takrenne bør byttes samt nedløpsrør mot nordvest

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer - Hovedetasje

Malte vinduer i tre med to-lags energiglass fra 1996. og vindu på wcrom fra byggeår med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

Utvendig > Vinduer - Underetasje

Vinduer av tre med koblede glass fra byggeåret.

Utvendig > Dører - Balkongdør hovedetasje

Malt balkongdør

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktsvellinger i felt under glasset på døra.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Fukt/råteskader under glassfelt på døra må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra kjøkken på ca. 35 m<sup>2</sup>.

Balkongdekke av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm. og 108 cm.

Balkongen mot vest er fundamentert på søyler, terrassen mot sør er fundamentert på betongdekke.

Terrassen over garasjen er tekket med asfaltpapp som tettesjikt.

Boligen har markterrasse på ca 14 m<sup>2</sup> forran inngangsparti i underetasjen.

Dekket er av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige trapper

Malt trapp med teppebelegg i trinn.

Rekkverkshøyde er ca. 73 cm.

Åpninger i rekkverk er mellom ca. 10- 15 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

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

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

Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendige dører: Lakkerte finerdører bra byggeår.

Malte dører i underetasjen, 4 stk dører er fjernet mellom ganger i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører i underetasjen tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Innvendig > Innvendige dører -Brannjør mellom garasje leilighet.

Brannjør mellom garasje og leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pakning på dør er deffekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pakning må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggpanel mangler ned mot gulvet bak varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom med inngang fra soverom.

Vegger har malte veggplater med vinylbelegg på gulv.

Taket er kledd med malt panel.

Rommet har gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Ventilasjon via mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom med inngang fra gang i hovedetasjen

Vegger har malte veggplater med vinylbelegg på gulv.

Taket er kledd med malte plater

Rommet har gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Ventilasjon via ventil i tak og luftespalte over dør.

Det er foretatt fuktmåling under servant mot våtrom.

Ingen forhøyde verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Andre tiltak:

Luftespalte nede i dør bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannledninger består av plast og kobberør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ventilasjonskanal i asbest inne på vaskerom i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved arbeid med asbest anbefales det å ta kontakt med en aktør med dokumentert kompetansef.eks. enmiljøkartlegger eller asbestsaneringsfirma.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert på vaskerommet i underetasjen, av typen OSO fra 1999.

Ekspansjonstank montert i 2022 av rørleggerfirma Haaland AS

Vurdering av avvik:

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

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

Takstingeniør anbefaler at det monteres tilfredsstillende el-tilkobling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det er instalert varmtvannstank fra byggeår under trapp til hovedetasjen.

Tanken er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende



forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Andre tiltak:

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

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av varmtvannstanken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår

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. 1973

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja  
Montert stikkontakter på stue, opplegg av strøm til vaskemaskin på bad i hovedetasje. Montert stikkontakt på bod og byttet ut noen stikkontakter på kjøkken i hovedetasje. Utført av Sinus AS

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Betongmur med støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Murpuss ved oppgang til hovedetasje mangler stedvis grunnet frostsprenging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

Takrenne bør etableres.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Støtter mot sør og øst i kreasotbehandlede materiale. Forstøtningsmur av kreasot (jernbanesviller)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har synlige råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadd materiale bør utbyttes.

- Etter 30. april 2023 ble det ikke tillatt å selge kreasotbehandlede materialer på det norske markedet. Det er ikke lov å gjenbruke materialet. Ved riving må det leveres godkjent deponi.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk, utvendig kledd med malt liggende bordkledning montert direkte på vindsperre. Det er påvist råteskader i kledning på gavlvegg mot nordøst og vegg mot øst.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.  
Det anbefales å bytte bordkledning mot nordøst og vestvegg og samtidig legge ny vindspærre og lekter for lufting bak kledningen.  
Råteskadd kledning må byttes på relativt kort sikt for å unngå skader på konstruksjon.  
Det anbefales også at det etableres lufting bak kledning på resten av huset.  
Kostnadsestimat gjelder utbytte av råteskadet bordkledning.  
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Utvendig > Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er oppbygd av impregnerte materialer fra byggeår.  
Trapp ned fra terrasse er oppbygd av impregnerte materialer fra byggeår.  
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 1 meter på begge sider av trappene.

Åpninger i rekkverk skal ikke være over 10 cm.

Begge trappene står foran utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell

Vaskerommet har malt betonggulv.

Vegger og tak er kledd med panel.

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Våtrom som er bygd før innføringen av TEK 97, vil automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påberegnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Panel på vegger er kledd ned mot gulvet.

Maling på gulv er slitt.

Tetting av gjennomføringer i vegg mangler.

Det er foretatt fuktmåling mot gulv uten forhøyde verdier.

Rommet har fall til sluk.

Eier opplyser om at det er registrert kondens på kobberrør bak varmtvannstanken.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet står foran oppgradering.  
Kobberrør bør isoleres ved kondensering.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell

Badet har lineloium på gulv.

Vegger er tekket med våtromsplater og malte sponplater.

Taket er tekket med malte takplater.

Rommet har vegghengt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Dusjkabinett er fra 2021.

Våtrom som er bygd før innføringen av TEK 97, vil automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påberegnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Vurdering av avvik:

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

Våtromsplater har utette skjøter og er montert helt ned mot gulvet.

Takplater har glipper i skjøter.

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte ut i vegg.

Det mangler tilgang til tilluft via dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

Bad fra byggeår med vinyl gulvbelegg med oppbrett mot vegger.

Vegger er tapet og taket er tekket med malte takplater.

Rommet er innredet med vegghengt servant, enkel innredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett som ble montert i 2021.

Det er ikke målt fall over sluk grunnet manglende tilkomst.

Det er foretatt fuktsøk i gulv ved dusjkabinett og på vegg under servant uten forhøyde verdier.

Vurdering av avvik:

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

Belegg mot terskel på dør er løsnet.

Det er skader i tapet nede mot gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer som følger med i salget: Kjøkken i hovedetg.: Komfyr, oppvaskmaskin (fra 2022), kjøleskap og kjøkkenventilator montert i 2022 med avkast via kanal over kaldloft. Kjøkken i u.etg.: Kjøkkenventilator fra 2022 med kullfilter.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tilbygg / modernisering

2021 - Modernisering: Montering av dusjkabinett hoved og underetasje samt opplegg for vaskemaskin på bad i hovedetasje. Rørlegger Haaland AS. Opplegg for stikkontakt for vaskemaskin. Sinus AS

2021 - Modernisering: Maling av vegger/innvendige dører og listverk i underetasje.

2021 - Ombygging: Montering av vegg med dør i underetasje. Cavo Eiendom AS

2021 - Modernisering: Legging av teppeflis på gulv i stue, sov og ganger i underetasje. Cavo Eiendom AS

2022 - Modernisering: Maling av innvendige vegger/stue-tak i hovedetasje.

2021 - Modernisering: Montering av brannplate på vegg bak peisovn samt brannsikker plate under peisovn i underetasje. Cavo Eiendom AS.

2021 - Modernisering: Nye røykvarslere fra 2021 og nye brannslukkerapparat fra 2023.

2022 - Modernisering: Bytte av gulv på kjøkken i hovedetasje. Bygg Tech Mosjøen AS.

2022 - Modernisering: Montering av ekspansjonskar på varmtvannstank. Rørlegger Haaland AS.

2022 - Modernisering: Laminatgulv på 1 soverom i hovedetasjen. Ufaglært.

2022 - Modernisering: Div elektrisk arbeid, bytte/opplegg av stikk-kontakter i hovedetasje. Sinus AS

2022 - Modernisering: Ny oppvaskmaskin på kjøkken i hovedetasje. Mosjøen Rørleggerservice AS

2022 - Modernisering: Ventilator på kjøkken i underetasje fra 2021, ventilator hovedetasje byttet 2022.

2024 - Modernisering: Nye ytterdører i hoved og underetasje.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber bredbånd og altibox tv

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom samt garasje

### **Forsikringsselskap**

Fremtind



**Polisenummer**

25622010

**Radonmåling**

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Huseier har utført måling av radon i fra oktober til november 2021, målingen viser 61 bequerell.

Eiendommen ligger i et område med aktsomhet moderat-lav

**Diverse**

Boligen har vært utleid siden 2021.

Dagens samlede leieinntekter er 21.220,./mnd.

Inkl fiber bredbånd og altibox tv.

Leietakere betaler strøm.

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

## Energi

**Oppvarming**

Det er installert to varmepumper av type luft til luft som er plassert i hovedetasjen.

Type Toshiba fra ca. 2010 og Mitsubitchi fra ca. 2019. Kamin/vedovn hovedetasje, vedovn underetasje

**Energikarakter**

E

**Energifarge**

Gul

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 450 000

**Kommunale avgifter**

Kr 9 703

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

For èn boenhet:

Abn. Vanngelyr Kr. 1 985

Vannforbruk stipulert. Kr. 1 344

Avløp stipulert. Kr. 3 270

Kloakk stipulert. Kr. 2 432

Feie og tilsyn. Kr. 672

**Eiendomsskatt**

Kr 3 770

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Skattetakst: kr. 942 600,- Betales med kr 3770,- for 2024

**Formuesverdi primær**

Kr 1 031 058

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 918 019

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Strøm

Forsikring stipulert av takstingeniør til Kr. 10.000,- pr år

Renovasjon 240l dunk. Kr. 6 312,- pr år fordelt på 6 terminer

Vedlikeholdskostnader stipulert av takstingeniør til Kr. 20 000,- pr. år

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 105, bruksnummer 303 i Vefsn kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på boligbygg datert 05.07.1974.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.07.1974.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen har adkomst via kommunal 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 boligbebyggelse.

### **Adgang til utleie**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 450 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

87 490 (Omkostninger totalt)

102 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 537 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 552 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 555 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 87 490

### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen



konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.900,- oppgjørshonorar kr 5.500,- og visninger kr 1.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg grunnbokutskrift. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no  
Tlf: 977 57 155

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

25.11.2024



Fasade



Romslig og møbleringsvennlig stue, godt lysinnslipp fra store vindusflater





Flott utsikt fra godstolene



Utsikten går helt ut Vefsnfjorden





Kamin/vedovn gir en fin varme på kjølige dager



TV-krok, et koselig samlingssted for familien





Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Hvitevarer som kjøleskap, og oppvaskmaskin.



Spisebord foran kjøkkenvindu og utgang til balkong





Balkong med utgang fra kjøkken på ca. 35 m<sup>2</sup>

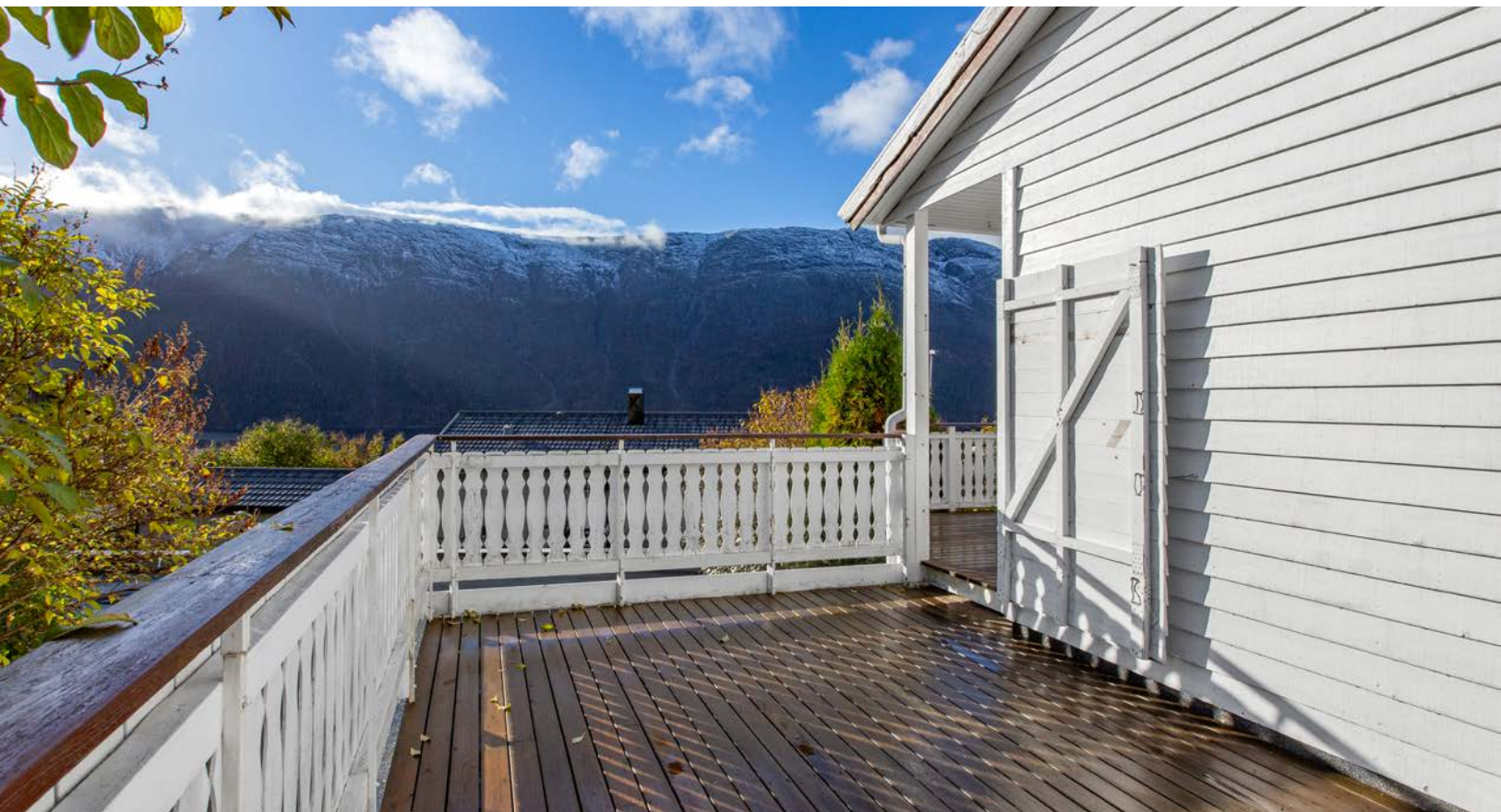


Fin utsikt ut Vefsnfjorden





Solrik og koselig balkong



Terrassedekke over garasjen





Fra kjøkken til gang



Soverom 1





Soverom 2



Soverom 3



Badet i hovedetasje er utstyrt med dusjkabinett, servant og enkel innredning. Opplegg for vaskemaskin

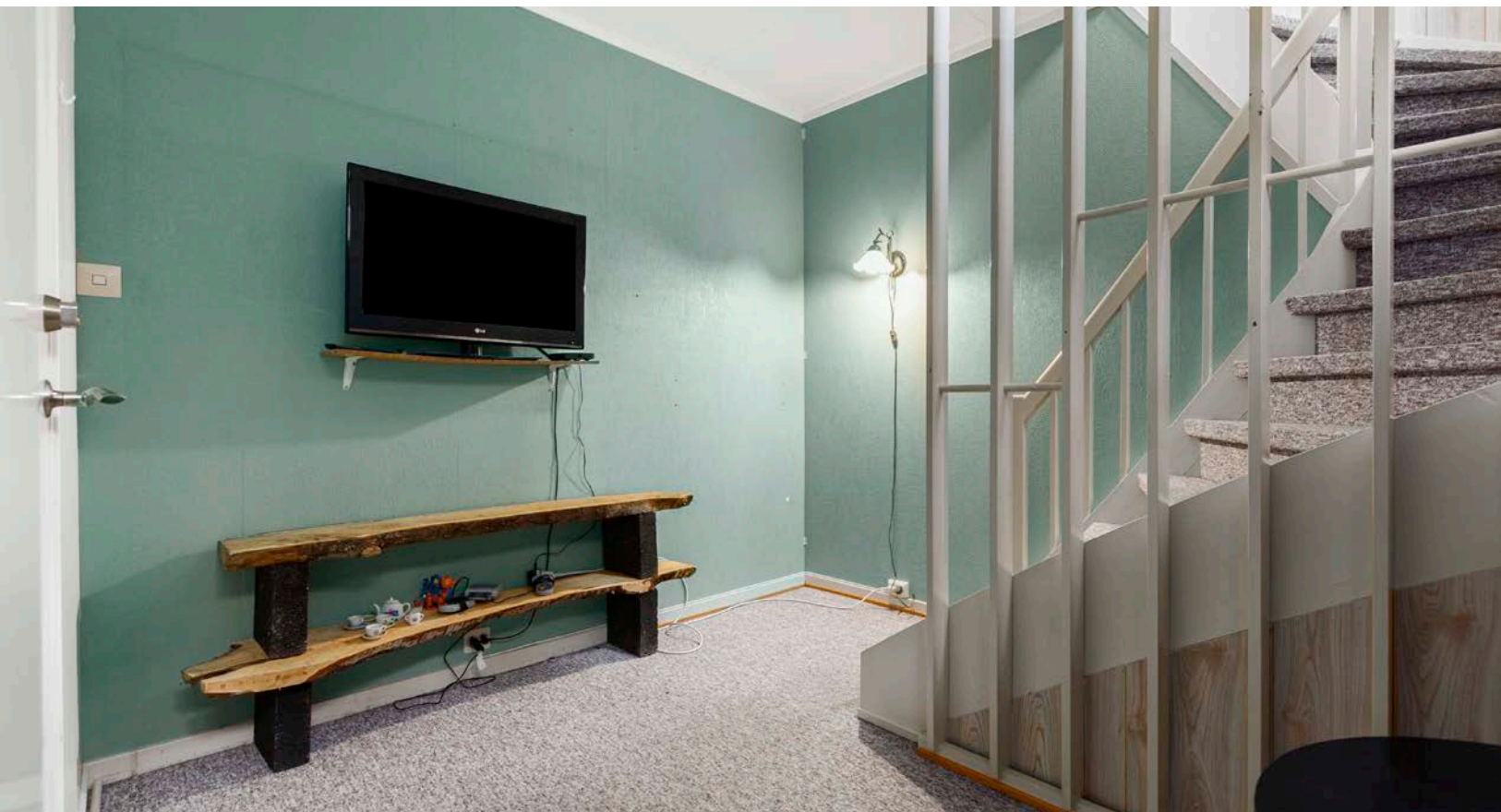


Toalettrom, hovedetasje





Vindfang, gang og trapp ned til kjellerstue/hjemmekontor



Kjellerstue/hjemmekontor





Fasade, utebod



Utsikt mot Øyfjellet , Halsøy og ut Vefsnfjorden





Fasade



Inngangsparti, underetasje





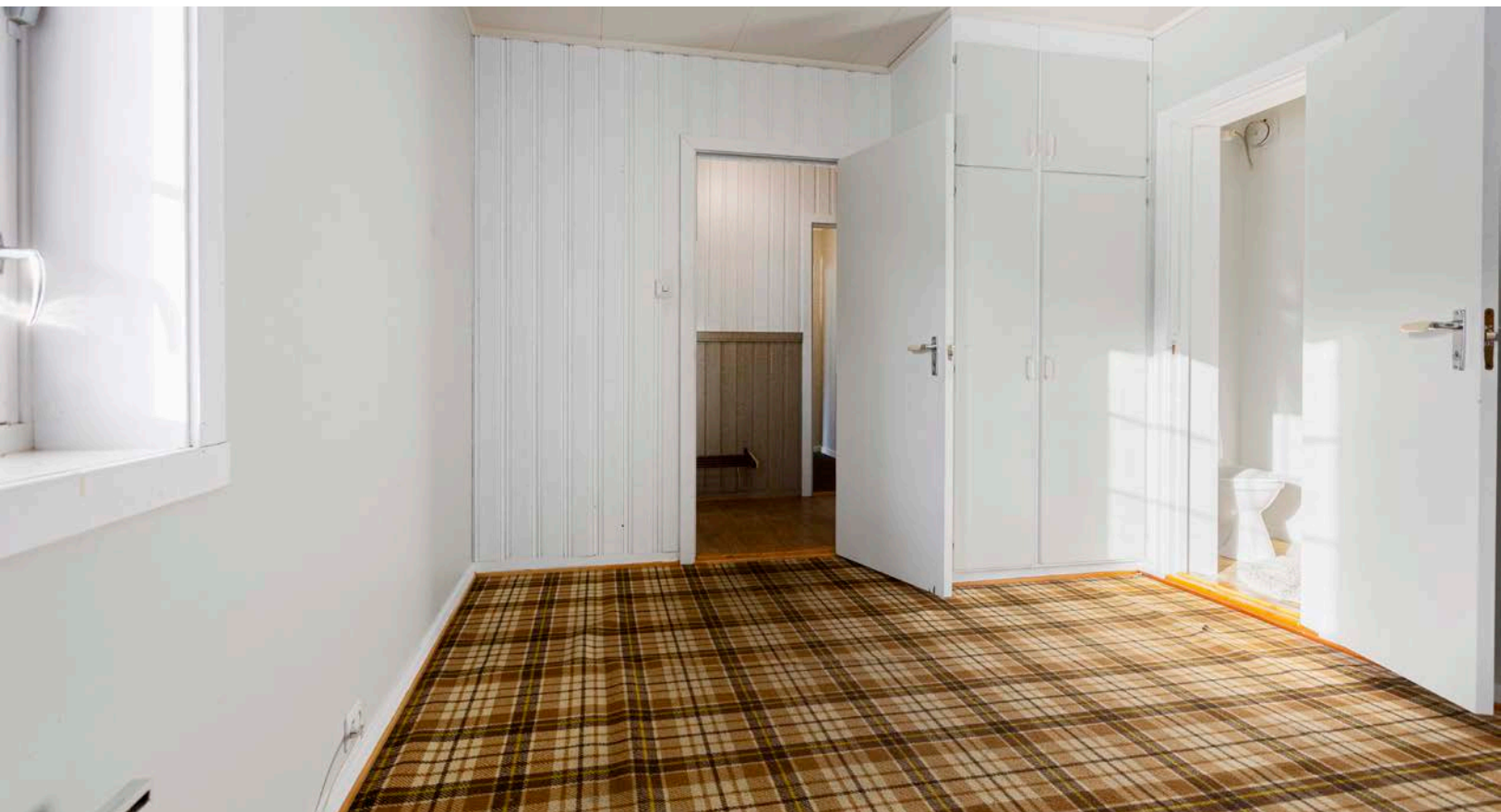
Stue, underetasje



Kjøkken , underetasje



Hjemmekontor. Rom ved siden av badet



Soverom, underetasje. Inngang til toalettrom til høyre



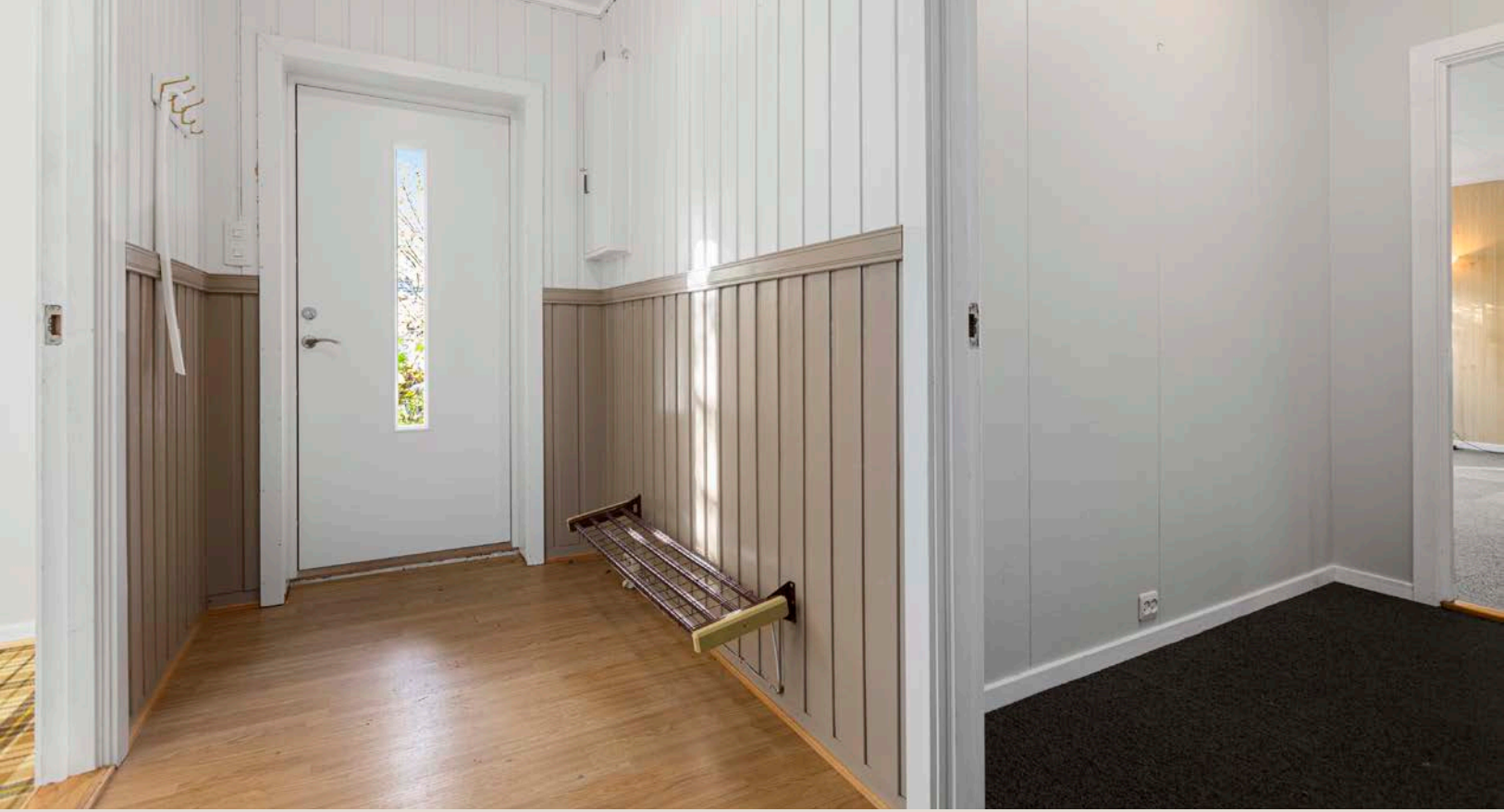


Badet i underetasjen er utstyrt med dusjkabinett, servant og gulvtoalett.



Vaskerom, bod og branddør ut til garasjen.



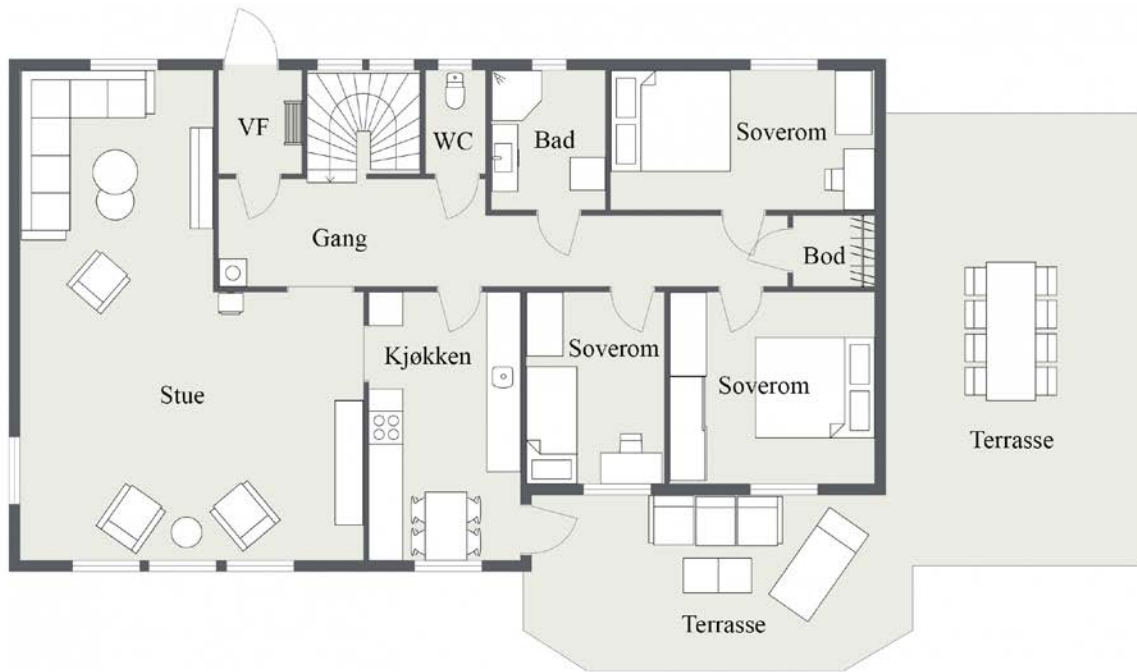


Gang



Fasade

### 1.etg. 2D plantegning



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

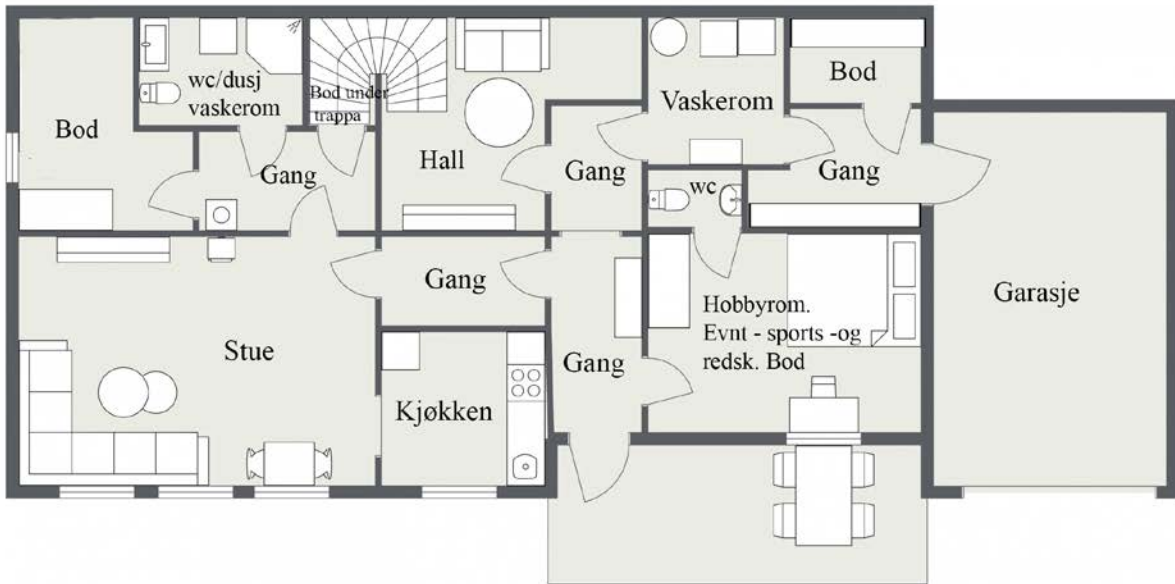
### 1.etg. 3D Plantegning



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



## Underetasje 2D Plantegning



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





## Underetasje 3D Plantegning



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Halsmovegen 68, 8663 MOSJØEN  
 VEFSN kommune  
 # gnr. 105, bnr. 303

## Markedsverdi

**3 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m<sup>2</sup> BRA-i: 208 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.07.2024

Rapportdato: 12.07.2024

Oppdragsnr.: 20352-1265

Referansenummer: HN1050

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte aluminiumsplater med elementpipe over tak.

Taket over garasje er tekket med papp fra ukjent årstall.

Takrenner og nedløp av plast som er ført ned i grunn.

Yttervegger er oppført med bindingsverk, utvendig kledd med malt liggende bordkledning.

Underetasjen og garasje er oppført med betongmur.

Det er ikke påvist grunnmurplast på mur som er under terreng.

Vinduer i kjeller har koblede glass fra byggeår. Vinduer i hovedetasjen har 2 lags isolerglass fra ukjent årstall.

Vindu på toalettrom er av koblet glass.

Ytterdør i under og hovedetasje av typen Harmonie med isolerglass er fra 2024  
Balkongdør er fra 1996.

Det er oppført veranda for hovedetasjen på øst og sør siden av boligen.  
Konstruksjonen er fundamentert på søyler støpt på grunn.  
Markterasse med impregnert dekke forran inngangsparti i underetasjen.

Utvendig trapp fra balkong og hovedetasje er utført i trekonstruksjon, trolig fra byggeår.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

### Hovedetasje:

Det er laminat teppebelegg og vinyl gulvbelegg på gulv.  
På vegger er det tapet, strie, panel og koreaplater.  
Tak er tekket med malte plater med format 60x120 cm.

### Underetasje:

Det er laminat teppebelegg, teppeflis og vinyl gulvbelegg på gulv.  
På vegger er det tapet, strie, panel og koreaplater.  
Tak er tekket med malte plater og panel.

Innvendige dører med finerte dørblad.

Innvendig tretrapp med malte overflater og teppebelegg i trinn.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

Bygget er ikke utført med radonsperre.  
Det er foretatt radonmåling i kjeller i 2021 av eier.  
Målingen visste 61 bequerell, krav til radon ved utleie er under 100 bequerell.

### VÅTROM

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Bad i hovedetasje har belegg på gulv med oppbrett på vegger.  
Tapet på vegger og malte plater i himlingen med format.  
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant og enkel innredning.  
Ventilasjon via kanal i tak, det er luftespalte i øverkant av dør.

Bad i underetasjen har perginolgulv.  
Våtromsplater/malte plater på vegg og malte himlingsplater i tak.  
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant og gulvtoalett.  
Ventilasjon via mekanisk avtrekk ut gjennom vegg.

Det ble foretatt hulltaking fra bod mot våtsone uten forhøyde verdier.

Dusjkabinett på begge bad er fra 2022 og er montert av rørleggerfirmaet Haaland AS.

Vaskerom har malt betonggulv.  
Vegger og tak er kledd med panel.  
Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Varmtvannstank med ekspansjonstank er plassert i vaskerom.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen hovedetasjen er fra byggeår med slette malte fronter og skrog.  
Laminert benkeplate og rustfri utslagsvask og kum.

Det er installert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenventilator montert i 2022 med avkast via kanal over kaldloft.  
Oppvaskmaskin fra 2022.

Kjøkken i underetasjen består av enkel innredning med slette malte fronter og skrog.  
Laminert benkeplate og rustfri utslagsvask og kum.  
Gulvet er tekket med vinyl gulvbelegg.

Kjøkkenventilator fra 2022 med kullfilter.

### SPESIALROM

Toalettrom i hoved og underetasjen med vinyl gulvbelegg og malte plater på vegger.  
Tak er tekket med panel og malte takplater.  
Rommet inneholder vegghengt vask og gulvmontert toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger er av kobberør.  
Avløpsrør er av plast og soilrør (jernrør)

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og ventiler i vegger.

Varmtvannsbereder til hovedetasjen fra 1999, og er plassert på vaskerom i underetasjen.  
Varmtvannsbereder fra byggeår til underetasjen er plassert under trapp, grunnet manglende tilkomst er ikke tanken inspisert.

Det er installert to varmepumper av type luft til luft som er plassert i hovedetasjen.  
Type Toshiba fra ca. 2010 og Mitsubitchi fra ca. 2019.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår med skrusikringer.  
Noe elektrisk arbeid i hovedetasjen er utført i 2022 av Sinus AS.

### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn, men det antas at boligen er fundamentert på fjell.  
Eiendommen ligger i skrått terreng.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	208 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 450 000

### Arealer

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:

Hovedetasje:  
Yttergang er utvidet.

Kjeller:  
Det er etablert vegg med dør i underetasje.  
Dør til wc er flyttet med inngang fra soverom i underetasjen.  
Dør mellom underetasje og garasje er etablert, hall er brukt som hjemmekontor.  
Hobbyrom mot sør er brukt som soverom.

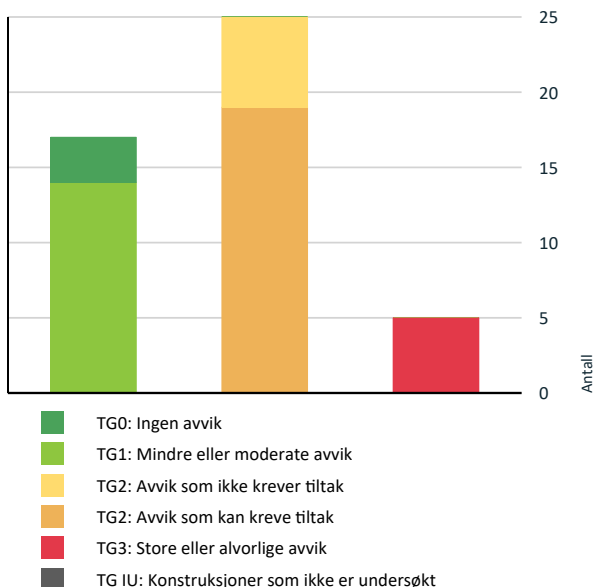
Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring.  
Påkostninger for søknad må påberegnes.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

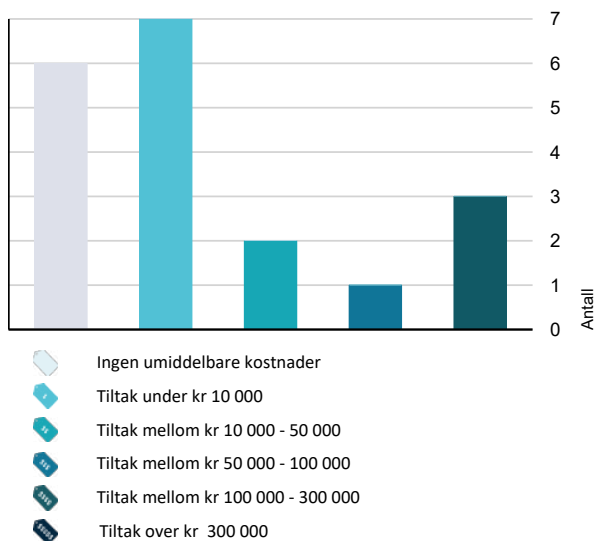
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Hovedetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Underetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Balkongdør hovedetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører -Branddør mellom garasje leilighet. [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Godkjent byggetillatelse

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

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

## Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Montering av dusjkabinett hoved og underetasje samt opplegg for vaskemaskin på bad i hovedetasje. Rørlegger Haaland AS. Opplegg for stikkontakt for vaskemaskin. Sinus AS
2021	Modernisering	Maling av vegger/innvendige dører og listverk i underetasje.
2021	Ombygging	Montering av vegg med dør i underetasje. Cavo Eiendom AS
2021	Modernisering	Legging av teppeflis på gulv i stue, sov og ganger i underetasje. Cavo Eiendom AS
2022	Modernisering	Maling av innvendige vegger/stue-tak i hovedetasje.
2021	Modernisering	Montering av brannplate på vegg bak peisovn samt brannsikker plate under peisovn i underetasje. Cavo Eiendom AS.
2021	Modernisering	Nye røykvarslere fra 2021 og nye brannslukkerapparat fra 2023.
2022	Modernisering	Bytte av gulv på kjøkken i hovedetasje. Bygg Tech Mosjøen AS.
2022	Modernisering	Montering av ekspansjonskar på varmtvannstank. Rørlegger Haaland AS.
2022	Modernisering	Laminatgulv på 1 soverom i hovedetasjen. Ufaglært.
2022	Modernisering	Div elektrisk arbeid, bytte/opplegg av stikk-kontakter i hovedetasje. Sinus AS
2022	Modernisering	Ny oppvaskmaskin på kjøkken i hovedetasje. Mosjøen Rørleggerservice AS
2022	Modernisering	Ventilator på kjøkken i underetasje fra 2021, ventilator hovedetasje byttet i 2022.
2024	Modernisering	Nye ytterdører i hoved og underetasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med profilerte aluminiumsplater.  
Utvendig overflatebehandling er slitt bort.  
Årstall for taktekkingen er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

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

Vindskier har råteskader.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Råteskadd kledning bør byttes.



Takteking sett fra øst.



Takteking.

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av plast fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på hver side av taket ovenfor plen.

Det er påvist en del rust på beslag som går ned i takrenne.

Nedløpsrør på nordvest side av huset har skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takstingeniør anbefaler montering av snøfangere hvor det mangler på taket.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.

Beslag fra tak mot takrenne bør byttes samt nedløpsrør mot nordvest.

## Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader på taknedløp.

## TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk, utvendig kledd med malt liggende bordkledning montert direkte på vindsperre.

Det er påvist råteskader i kledning på gavlvegg mot nordøst og vegg mot øst.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å bytte bordkledning mot nordøst og vestvegg og samtidig legge ny vindsperre og lekter for lufting bak kledningen.

Råteskadd kledning må byttes på relativt kort sikt for å unngå skader på konstruksjon.

Det anbefales også at det etableres lufting bak kledning på resten av huset.

Kostnadsestimat gjelder utbytte av råteskadet bordkledning.

## Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader i kledning mot nord.

# Tilstandsrapport



Vegg mot nord.



Isolering mot kaldloft.



Vegg mot vest.



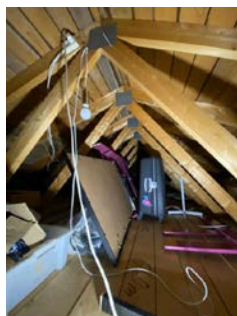
## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takstoler i tre med tre saltak takkonstruksjon med taksperer .  
Undertak av trobord.  
Loftskillet er isolert med ca.10 cm glava og ca 5 cm isolerings-matter.

Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegger.

Adkomst til kaldloftet via kvistluke i gangen utenfor soverom i hovedetasjen.



Takstoler.

## TG 2 Vinduer - Hovedetasje

Malte vinduer i tre med to-lags energiglass fra 1996. og vindu på wc-rom fra byggeår med koblet glass.

**Årstall:** 1996      **Kilde:** Tidligere salgspopgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

### Konsekvens/tiltak

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



Vindu fra stue mot øst.

# Tilstandsrapport



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

## 📍 TG 2 Vinduer - Underetasje

Vinduer av tre med koblede glass fra byggeåret.



Vindu underetasje.

## 📍 TG 2 Dører - Balkongdør hovedetasje

Malt balkongdør

Årstall: 1996 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktsvellinger i felt under glasset på døra.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Fukt/råteskader under glassfelt på døra må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkongdør



Fuktsvellinger i felt under glasset

## 📍 TG 1 Dører - Ytterdør underetasje

Malt ytterdør med isolerglass fra 2024 av type Harmonite.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Ytterdør underetasje.

## 📍 TG 1 Dører - Ytterdør hovedetasje

Malt ytterdør med isolerglass fra 2024 av typen Harmonite.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Ytterdør hovedetasje.



Veranda med utgang fra kjøkken.

## TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra kjøkken på ca. 35 m<sup>2</sup>.  
Balkongdekke av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm. og 108 cm.

Balkongen mot vest er fundamentert på søyler, terrassen mot sør er fundamentert på betongdekke.  
Terrassen over garasjen er teknet med asfaltapp som tettesjikt.

Boligen har markterrasse på ca 14 m<sup>2</sup> foran inngangsparti i underetasjen.  
Dekket er av impregnerte materialer.

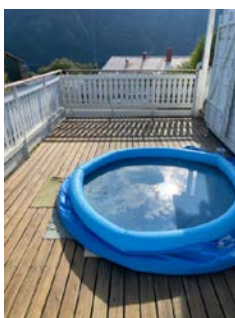
### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Terrassedekket over garasje.



Høyde rekkverk.



Høyde rekkverk.

## TC 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er oppbygd av impregnerte materialer fra byggeår.

Trapp ned fra terrasse er oppbyggs av impregnerte materialer fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 1 meter på begge sider av trappene.

Åpninger i rekkverk skal ikke være over 10 cm.

Begge trappene står forran utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TO 2 Andre utvendige forhold - 2

Trapp i betongheller

**Vurdering av avvik:**

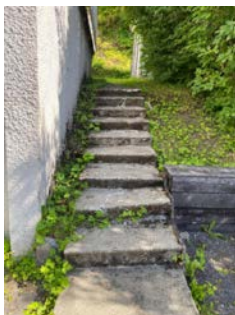
- Det er påvist andre avvik:

Betongheller har skjevheter og er slitt.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Støpt trapp opp til hovedetasjen.

## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

Underetasje:

Gulv: Teppeflis, teppebelegg, vinylbelegg og laminat.

Vegger: Koreplater, malte veggplater.

Himling: Malt panel og malte takplater.

Hovedetasje:

Gulv: laminat, vinylbelegg.

Vegger: Koreapanel, malte sponplater.

Himling: Malte takplater.

Noe ufagmessig maling av vegger på soverom i hovedetasjen.



Ufagmessig malingsarbeide på soverom i hovedetasjen.



Overflater stue hovedetasje.



# Tilstandsrapport



Overflater stue hovedetasje

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom underetasje og hovedetasjen er oppført med trebjelkelag.

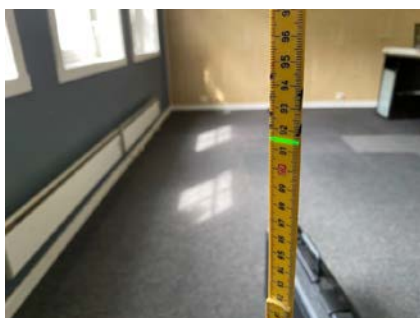
Registrert måleavvik i stuen i hovedetasjen er ca. 2 mm. innenfor 2 meter, og 4 mm. Gjennom hele rommet.

Registrert måleavvik på kjøkken i hovedetasjen er 9 mm. Innenfor 2 meter, og 14 mm. Gjennom hele rommet.

Det er registrert knirk i gulv på kjøkken og på soverom i hovedetasjen.

## TO 1 Gulv mot grunn - Underetasje

Registrert måleavvik i stuen i underetasjen er ca. 2 mm. innenfor 2 meter, og ca. 3 mm. Gjennom hele rommet.



## TO 0 Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Huseier har utført måling av radon i fra oktober til november 2021, målingen viser 61 bequerell.

Eiendommen ligger i et område med aktsomhet moderat-lav

## TO 1 Pipe og ildsted - Underetasje

Elementpipe som er fundamentert på bakken og ut over tak. En vedovn er plassert i stuen i underetasjen.

Det er montert inn sotlukeinnsats i sotluke.



Vedovn underetasje



Sotluke underetasje

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Pipe og ildsted - Hovedetasje



Kamin/vedovn hovedetasje

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er foretatt fuktmåling i betoggulv inne på bod tiliggende bad uten å påvise forhøyde verdier.

Det er foretatt fuktmåling i vegger mot terreng og det er påvist forhøyde verdier på 16,6 prosent.

Det er påvist dampsperre plast bak plater i veggen.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

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.

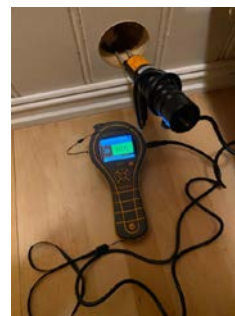
### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

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

Takstingeniør anbefaler at dampsperre/plast i vegg fjernes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuktmåling fra bod mot betongvegg under terreng.

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp med teppebelegg i trinn.

Rekkverkshøyde er ca. 73 cm.

Åpninger i rekkverk er mellom ca. 10- 15 cm.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

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

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.



Høyde rekkverk.

# Tilstandsrapport



Åpninger rekkverk.



Trapp fra hovedetasje til underetasjen.

## Innvendige dører

Innvendige dører: Lakkerte finerdører bra byggeår.  
Malte dører i underetasjen, 4 stk dører er fjernet mellom ganger i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører i underetasjen tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Dør fra soverom i underetasjen.

## Innvendige dører - Brannør mellom garasje leilighet.

Brannør mellom garasje og leilighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pakning på dør er deffekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pakning må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Brannør inn mot garasje.



## Innvendige dører - kjeller

Dør fra 2021 montert i kjeller.

Døren er ikke funksjonstestet da den var låst ved befaring.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



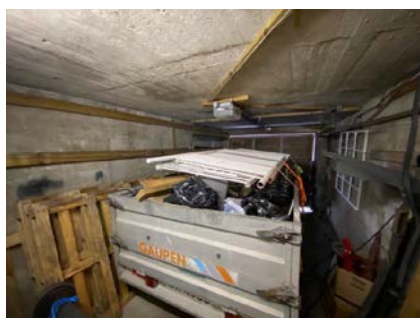
# Tilstandsrapport



Dør kjeller.

## Andre innvendige forhold

Garasje tilknyttet leilighet i underetasjen med parkering for 1 bil.  
Garasjen er av støpt betong på vegger, tak og gulv.



## VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

 Generell

Vaskerommet har malt betonggulv.  
Vegger og tak er kledd med panel.

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Våtrom som er bygd før innføringen av TEK 97, vil automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påberegnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

### Vurdering av avvik:

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

Panel på vegger er kledd ned mot gulvet.

Maling på gulv er slitt.

Tetting av gjennomføringer i vegg mangler.

Det er foretatt fuktmåling mot gulv uten forhøyde verdier.

Rommet har fall til sluk.

Eier opplyser om at det er registrert kondens på kobberrør bak varmtvannstanken.

### Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet står foran oppgradering.

Kobberrør bør isoleres ved kondensering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

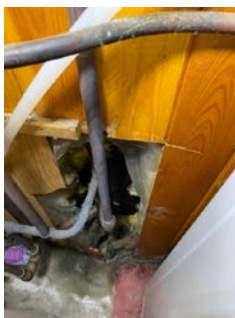


Vaskerom kjeller.

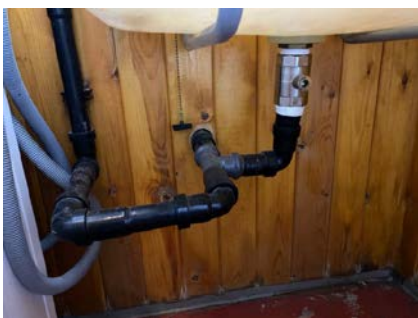


Fuktmåling rundt sluk.

# Tilstandsrapport



Manglende panel bak varmtvannstank.



Røropplegget under utslagsvask,  
**KJELLERETASJE > VASKEROM**

## **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggpanel mangler ned mot gulvet bak varmtvannstank.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## **KJELLERETASJE > BAD**

### **TG 3** Generell

Badet har lineloium på gulv.  
Vegger er tekket med våtromsplater og malte sponplater.  
Taket er tekket med malte takplater.

Rommet har vegghengt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.  
Dusjkabinett er fra 2021.

Våtrom som er bygd før innføringen av TEK 97, vil automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påberegnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

### Vurdering av avvik:

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

Våtromsplater har utette skjøter og er montert helt ned mot gulvet.  
Takplater har glipper i skjøter.

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte ut i vegg.  
Det mangler tilgang til tilluft via dør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet står forran oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## KJELLERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler.  
Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



## HOVEDETASJE > BAD

### TO 3 Generell

Bad bra byggeår med vinyl gulvbelegg med oppbrett mot vegger.  
Vegger er tapet og taket er tekket med malte takplater.

Rommet er innredet med vegghengt servant, enkel innredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett som ble montert i 2021.

Det er ikke målt fall over sluk grunnet manglende tilkomst.

Det er foretatt fuktøk i gulv ved dusjkabinett og på vegg under servant uten forhøyde verdier.

#### Vurdering av avvik:

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

Belegg mot terskel på dør er løsnet.

Det er skader i tapet nede mot gulvbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

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

Badet står forran oppgradering for å tåle dagens bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## HOVEDETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot våtsone er ikke foretatt grunnet vannrør i vegg mot våtsonen.

Fuktmåling under servant er foretatt uten forhøyde verdier.



# Tilstandsrapport



Fuktmåling under servant.

## KJØKKEN

### KJELLERETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning fra byggeår med malte fronter.  
Laminat har sluppet i forkant av benkeplate ved komfyr.



Løs laminat mot benkeplate.



Kjøkken underetasje.

### KJELLERETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator montert i 2022 med kullfilter.  
Mekanisk avtrekk av gammel modell fra vegg og ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Funksjonstest av ventilator



Mekanisk avtrekk ut i vegg, ikke funksjonstestet.

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Hvitevarer som kjøleskap, og oppvaskmaskin.

Det ble fuktmålt på gulv foran kjøkkenbenk og utsatte hvitevarer uten å påvise fukt i gulv noen steder.

# Tilstandsrapport



Kjøkkenen.



Kjøkkeninnredning.



Røropplegget.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator montert i 2022 med avtrekk ut i tak via rør over kaldloft.

Årstall: 2022      Kilde: Eier



Funksjonstest av ventilator

## SPESIALROM

### KJELLERETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med inngang fra soverom.

Vegger har malte veggplater med vinylbelegg på gulv.  
Taket er kledd med malt panel.

Rommet har gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Ventilasjon via mekanisk avtrekksvifte i vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Wc-rom underetasje.

# Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk.

## HOVEDETASJE > TOALETTRROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med inngang fra gang i hovedetasjen

Vegger har malte veggplater med vinylbelegg på gulv.  
Taket er kledd med malte plater

Rommet har gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Ventilasjon via ventil i tak og luftespalte over dør.

Det er foretatt fuktmåling under servant mot våtrom.  
Ingen forhøyde verdier ble registrert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Luftespalte nede i dør bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger består av plast og kobberør fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ventilasjonskanal i asbest inne på vaskerom i underetasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved arbeid med asbest anbefales det å ta kontakt med en aktør med dokumentert kompetanse f.eks. miljøkartlegger eller asbestsaneringsfirma.



Ventil i vindu.



# Tilstandsrapport



Veggventil.



Varmepumpe innvendig del, hovedetasje.



Avtrekk-kanal i asbest.



Varmepumpe utvendig del.

## TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmpumpe fra 2018 av typen Mitsubishi i hovedetasjen.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe innerdel hovedetasje.

## TG 1 Varmesentral - 2

Varmepumpe luft til luft av typen Toshiba fra 2010

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert på vaskerommet i underetasjen, av typen OSO fra 1999.

Ekspanjonstank montert i 2022 av rørleggerfirma Haaland AS

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

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

Takstingeniør anbefaler at det monteres tilfredsstillende el-tilkobling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Varmtvannstank

## TC 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Det er installert varmtvannstank fra byggeår under trapp til hovedetasjen.  
Tanken er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av varmtvannstanken.

## TC 2 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 bygningsakkyndig 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 skrusikringer fra byggeår

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.  
**1973**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja** **Montert stikkontakter på stue, opplegg av strøm til vaskemaskin på bad i hovedetasje. Montert stikkontakt på bod og byttet ut noen stikkontakter på kjøkken i hovedetasje. Utført av Sinus AS**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

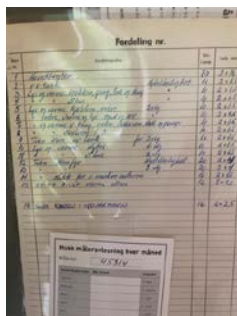
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** **Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll ihht alder.**

### Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Montert nye brannvarslere i huset i 2021 fig eier.  
Nye brannslukkerappat fra 2023 i begge etasjer.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kontrollert.  
Det antas at bygget er fundamentert på fjell.

### TG 2 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.

Drensledning 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:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.



# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Nedløpsrør fort ned i grunnen.



Nedløpsrør mot nord.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongmur med støpt plate på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Murpuss ved oppgang til hovedetasje mangler stedvis grunnet frostsprenging.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprenging. Takrenne bør etableres.



## TG 2 Forstøtningsmurer

Støtter mot sør og øst i kreosotbehandlede materiale. Forstøtningsmur av kreosot (jernbanesviller)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har synlige råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadd materiale bør utbyttes.

-Etter 30. april 2023 ble det ikke tillatt å selge kreosotbehandlede materialer på det norske markedet. Det er ikke lov å gjenbruke materialet. Ved driving må det leveres godkjent deponi.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Råteskader.



Forstøtningsmur mot sør.

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Terrenforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### 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.

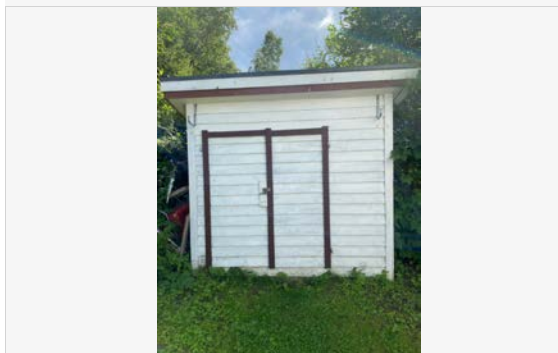
### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Vedbod, lagringsplass.

**Byggeår**

1990

**Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Standard**

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

Enkel bod med innlagt strøm.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

208 m<sup>2</sup>/208 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Bad, 3 Bod, Entré, 3 Gang, 2 Hjemmekontor, 2 Kjøkken, 2 Toalettrom, 2 Stuer, 4 Soverom, Vaskerom, Garasje

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 3 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 450 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*



### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 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

**3 450 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 450 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Halsmovegen 81 ,8663 MOSJØEN 157 m <sup>2</sup> 1975 4 sov	15-05-2023	3 200 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>24 204</b>
2 Kulstadbakken 12 ,8665 MOSJØEN 159 m <sup>2</sup> 1952 3 sov	22-05-2024	3 700 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>22 327</b>
3 Breimovegen 38 ,8665 MOSJØEN 175 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	21-05-2024	3 350 000	<b>3 790 000</b>		3 790 000	<b>21 657</b>
4 Halsmovegen 54 ,8663 MOSJØEN 151 m <sup>2</sup> 1971 5 sov	11-07-2023	3 300 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>21 523</b>
5 Snevegen 45 ,8663 MOSJØEN 189 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	02-07-2023	3 550 000	<b>3 475 000</b>		3 475 000	<b>18 386</b>

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Abn. Vanngebyr	Kr.	1 985
Vannforbruk stipulert.	Kr.	1 344
Avløp stipulert.	Kr.	3 270
Kloakk stipulert.	Kr.	2 432
Feie og tilsyn.	Kr.	672
Renovasjon 240l dunk.	Kr.	6 312
Eiendomskatt.	Kr.	3 770
Forsikring stipulert av takstingeniør.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Balkonger og veranda.	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 240 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 270 000**

## 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.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

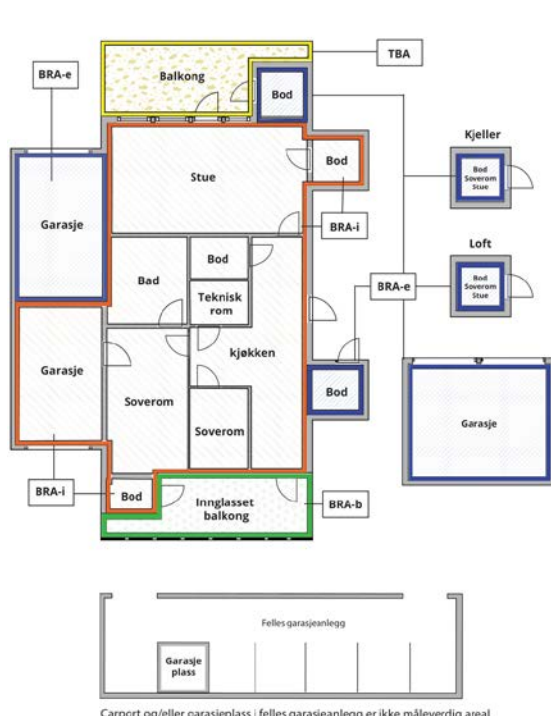
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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).

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	100			100	36
Kjelleretasje	108			108	14
<b>SUM</b>	<b>208</b>				<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>208</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Bad , Bod , Entré , Gang , Hjemmekontor/Kjeller, Kjøkken , Toalettrom , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjelleretasje	Soverom , Stue , Vaskerom , Kjøkken , Gang , Bad , Garasje , Toalettrom , Gang 2, Bod , Bod 2, Hjemmekontor		

### Kommentar

Garasje på 18,5 kvm er tilknyttet underetasjen via dør inn til boden.

Innvendig romhøyder i underetasjen er ca. 2,43-2,44 m.

Innvendige romhøyder i hovedetasje er ca. 2,43-2,44 m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Det foreligger plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:

Hovedetasje:  
Yttergang er utvidet.

Kjeller:  
Det er etablert vegg med dør i underetasje.  
Dør til wc er flyttet med inngang fra soverom i underetasjen.  
Dør mellom underetasje og garasje er etablert, hall er brukt som hjemmekontor.  
Hobbyrom mot sør er brukt som soverom.

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

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		3		3		1	4
<b>SUM</b>		<b>3</b>				<b>1</b>	<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>3</b>						

### Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.  
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Utebod er brukt som lagring noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig. Høyde fra tak til gulv ved dør er målt til 2,03m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## 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	179	29
Bod	0	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2024	Knut Kjønås	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	105	303		0	749.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Halsmovegen 68

### Hjemmelshaver

Cavo Eiendom AS



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Halsåsen ca. 2,5 km nord øst for Mosjøen sentrum.

Kort avstand til populært turområde.

Avstand til kolonial, post og bensinstasjoner er ca 1 km.

Avstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole er ca 2 km.

Utsikt mot Øyfjellet og Vefsnfjorden.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal 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 boligbebyggelse.

### Om tomten

Boligen ligger i skrående terreng med opparbeidet plen og beplantning.

Det er forstøtningsmur mot nabo og mot terreng ved trappeoppgang til hovedetasjen.

Det er bebygd en bod på tomten fra ca. 1990.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ingen registrerte servitutter på eiendommen i følge ubekreftet utskrift fra grunnboken

### Utleie

Boligen har vært utleid siden 2021.

Dagens samlede leieinntekter er 21.220,-/mnd.

Inkl fiber bredbånd og altibox tv.

Leietakere betaler strøm.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
942 600	2024	Betales med kr 3770,- for 2024

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 760 000	2021

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				12 000
<b>Kommentar</b>				
Estimert av takstmannen.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HN1050>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon





## TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter  Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.  Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): \_\_\_\_\_

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
105	303				
Adresse	HALSMØVEGEN 63		Byggeår	1973	
	MOSJØEN		Når kjøpte du boligen		2021
Postnr.	8663		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

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

FREMTIND

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale 25622010

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

## SELGER 1

Etternavn	Cavo Eiendom AS	Fornavn	913841883
Ny adresse		E-post	NORLANDTSA@hotmail.com
Postnr.	8656	Tel. priv.	
	Sted Mosjøen	Mobil	40497904

## SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
Postnr.		Tel. priv.	
	Sted	Mobil	

**BAD/VASKEROM:**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Fukt mot line bak varmtvannstank etter kokus på kobbarrer*

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

*Mont ekspansjonstank på varmtvannstank, Haaland AS.  
 Mont. 2 nye duskabinnett tilhølet vann, Haaland AS.  
 Tilkobling oppvaskemaskin, MOSJØEN Rørleggerservice AS*



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Nedløp mot Vest hvor sprekk*

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:



**KJELLER/UNDERETASJE:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei  Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:





20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: *Leilighet i kjeller*

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene? *61, målt i 2021, Okt-Nov*

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

*Dir. Innvendig oppussing utført av fagmann - Cavo Eiendom AS*

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

*Planlagt leiligheter på åsen, øst for boligen.*

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_



**TILLEGGSKOMMENTARER**

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

Empty rectangular box for additional comments.

Sted / dato

Mosjøen 01.07.24

Sign. selger 1

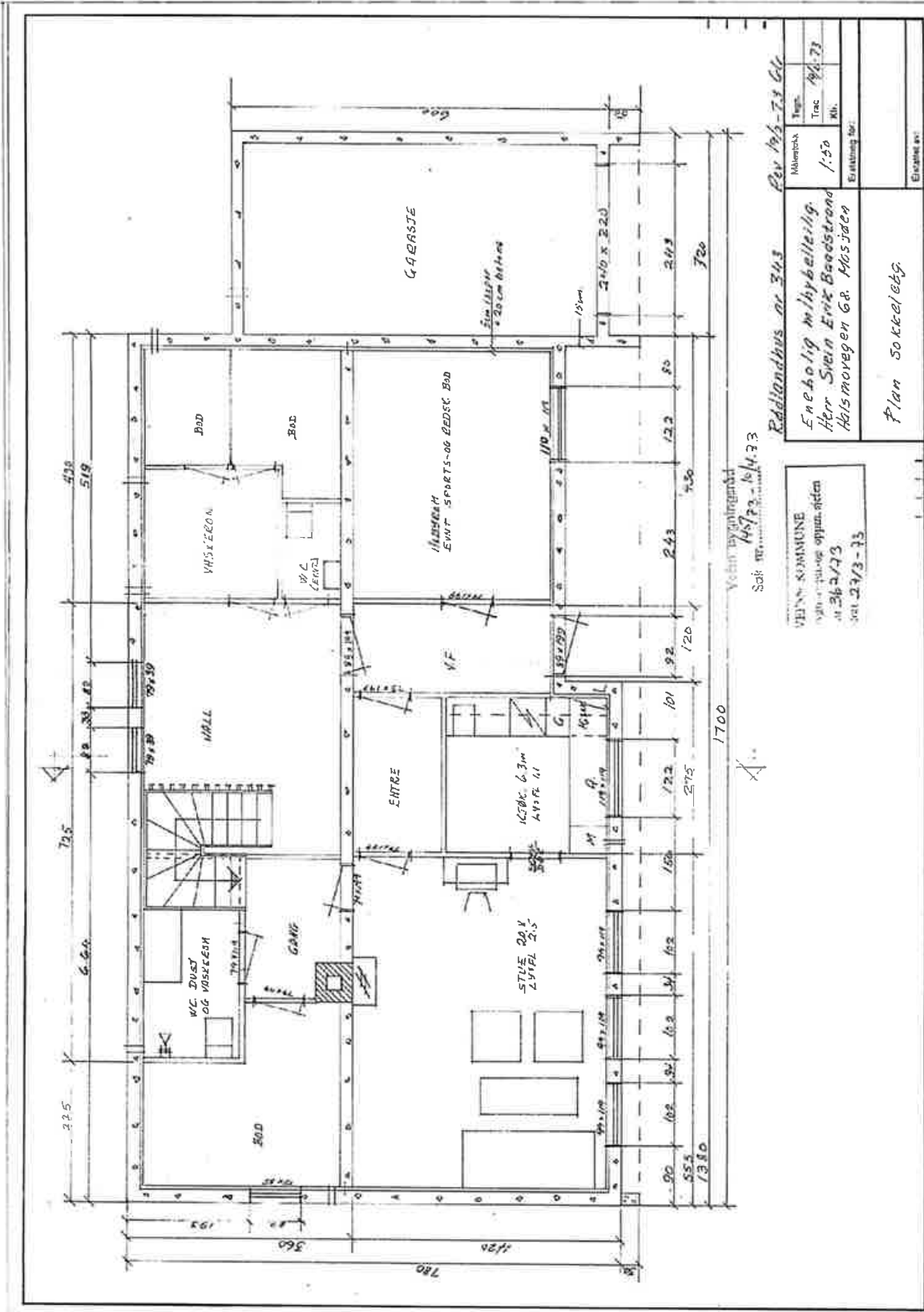


Sign. selger 2

.....



VEDLEGG: BOLIGSALGSRAPPORT.PDF

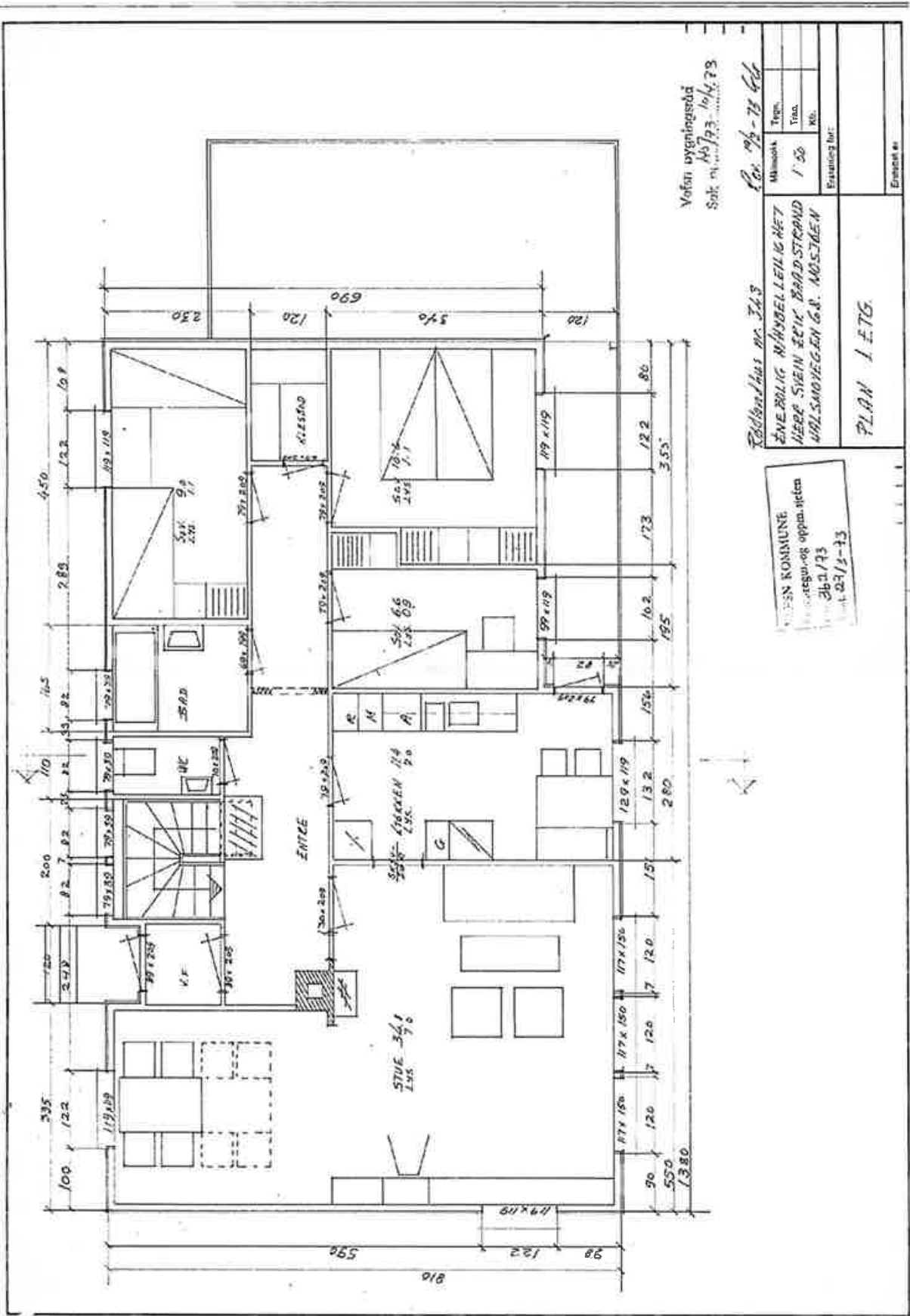


Rev 196-73 G/L	
Nåværende	1:50
Tegnet	196-73
Ark.	
Etablning for:	
Engene av:	

Radiandhus nr 343  
 Enebolig i kyllerdeling  
 Herr Svein Erik Baadstrand  
 Hølsmovegen 68. Mosjøen

Plan Sokkeløst

VEIENS KOMMUNE  
 1932-1933-oppn. tiden  
 nr 343/33  
 del 2/33-33



Vefan bygningsskild  
Sak nr. 103/73-10/4/73

Rev. 19/6-74 66

Rådhus nr. 343

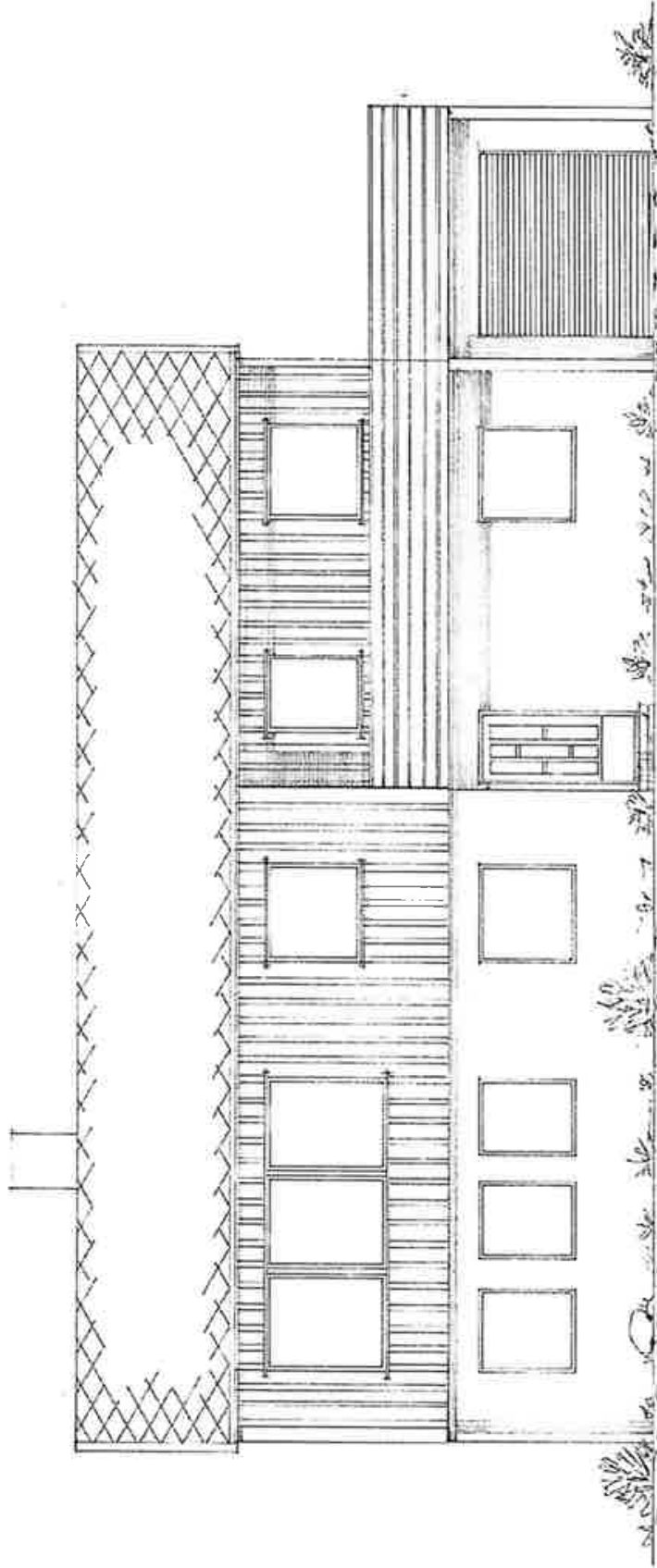
Målstokk	1:50
Trinn	
NO.	
Eksaminert byr	
Eksaminert nr.	

VEFAN KOMMUNE  
Byggesaksregulering oppnådd  
30.3.73  
101-2312-73

EVNERLIG NÅYBELLELIG HET  
HVER SIEN ETC. BADDSTRAND  
HALLSNOHEGEN G.S. MOESTEN

PLAN I E.T.G.





Vefsn byggingarátt  
105/73 - 10/1, 73  
Sok nr.

Raðgjafnúmer nr. 363

Rev. 195-73 G-5

VEFSN KOMMUNE  
Byggingarátt og byggisrátt  
nr. 105/73  
Mott. 02/13-73

ENEVOLLIG MIJABEILLEIĞHET  
HERRA SVEIN ERIK BARDSTERN  
HALS MÖGEGN ER MÖSTÖLEN

Málakost  
1.50

Típur

Frás.

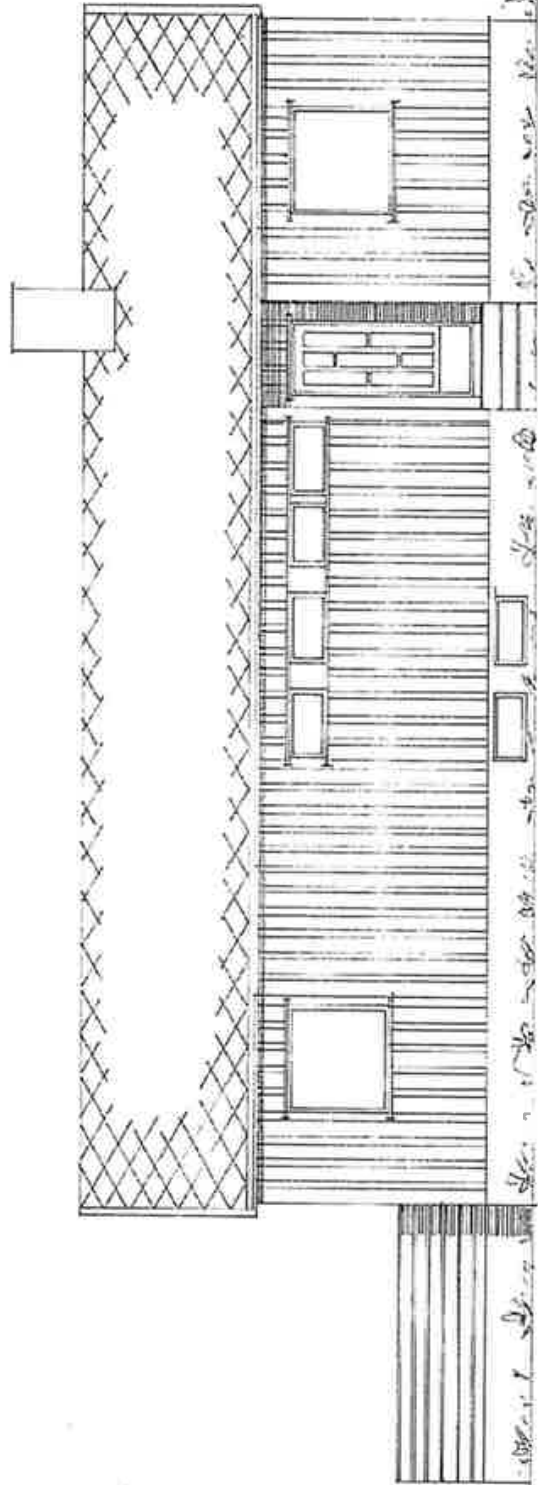
Mh.

Evaluering for:

FASADE MOT VEST

Erkjennital nr.





Mulso bygningsskild  
 No 73 - 10/4.73

Rev. 196.73

Endelshus nr. 363

ENGELING MINNELIENGHEIT  
 HERR SYEN ERIK BARDSTRAND  
 HALSMAIENGE ER MØSSTØEN

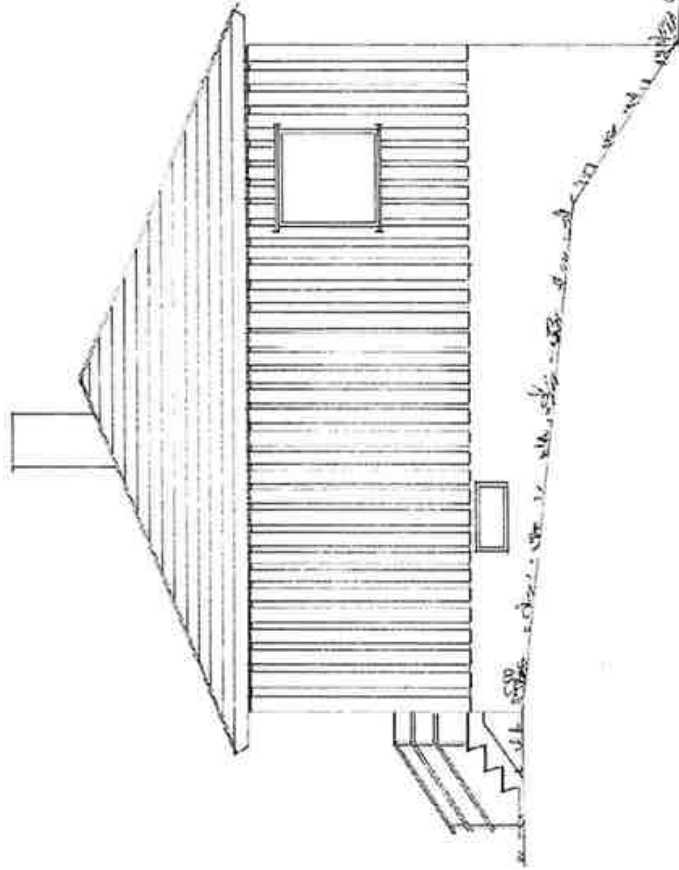
Målestokk	
1:50	

Tepp	
Tas	
Kib	

Erstatning bet:

FASADE MOT ØST

VEFSN KOMMUNE  
 P. 20-regul.-og oppm.-seten  
 100 362/73  
 A-not 22/3-73



Kulis byggingaråd  
MS/23 - 10 N. 73  
Sak nr. 11/2023

Rev. 54 - 73

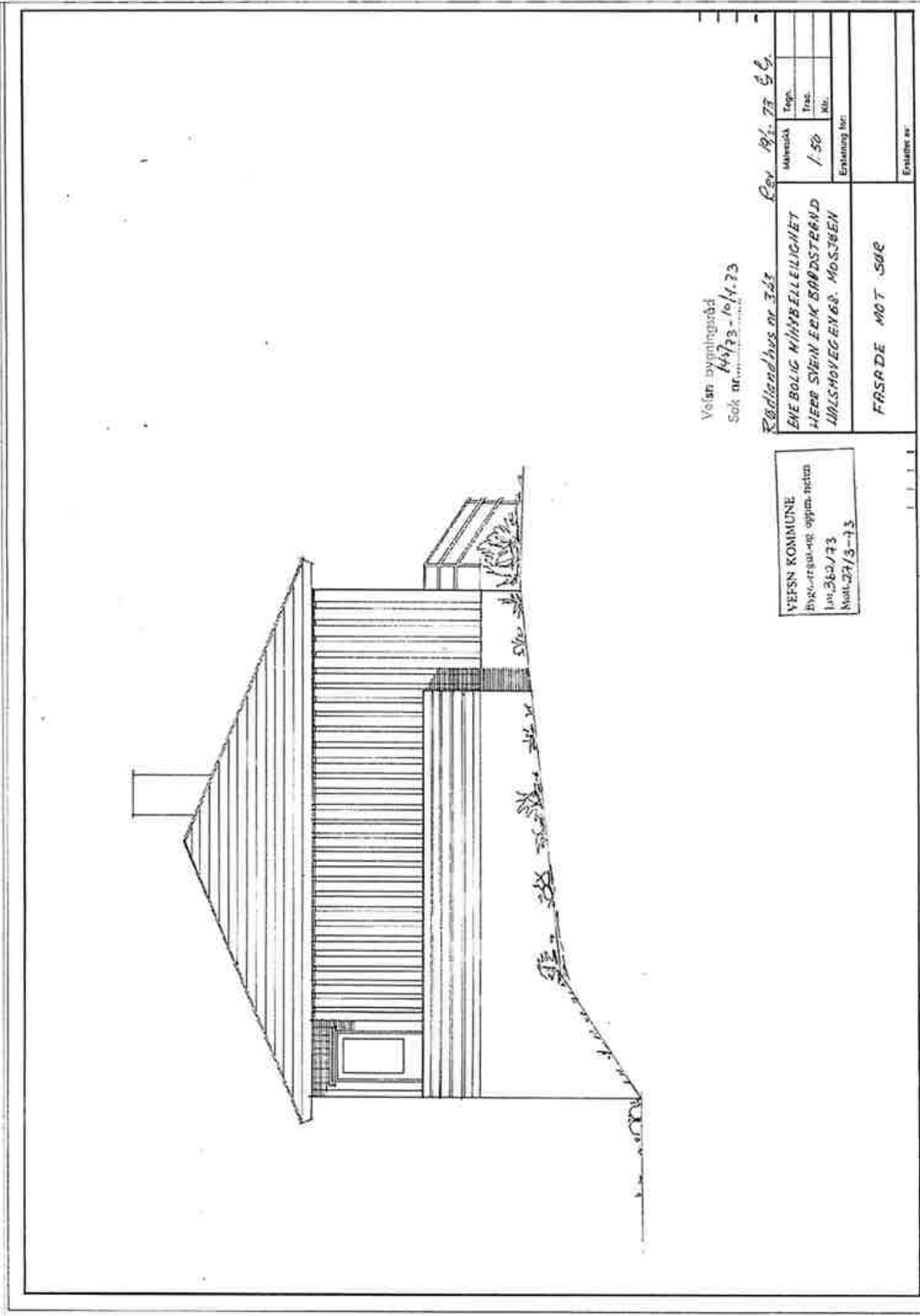
Fasadehus nr. 363

Målestokk	1:50
Trapp	
Tilsl.	
Nr.	
Erstatning nr.:	
Erstatning nr.:	

ENERGILIG HVINNELLFELAG HET  
HVER SYEN LIT BARSTERN  
HALLS ANVEGEN ER HUSSTEN

FASADE MOT NOED

VEFSN KOMMUNE  
Byggesaksregulering opplysninger  
Jan 30.2/73  
Mutt-22/3-73



Vefsn bygningsråd  
Sak nr. 143/73 - 10/11.73

Rev. 19. 73 56.

Rådhus nr 343

MAKESÅK	TEPP.
1.50	TRAC.
	MIC.
ERKLÆRING NR:	

VEFSN KOMMUNE  
BYGNINGSRÅD  
LAV. 363/73  
MOTT. 27/3-73

ENE BOLIG NÅRBELEILIGHET  
HERR SVEIN ERIK BARDSTERN  
MILLSHOVEGEN 68. MOSSØEN

FRSADE MOT SØR

Erstatte nr

ØJ/MS

Mosjøen, den 5. juli 1974

F E R D I G A T T E S T

Det bekreftes med dette at Svein Sandstrands boligbygg i  
Halsmøvegen 68 er ferdig og er ført opp i samsvar med  
byggeforskriftene og godkjente tegninger.

*Wegner Henriksen*  
Wegner Henriksen

---

*J. Johnsen*  
J. Johnsen





**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET  
REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE I HALS I VEFSN KOMMUNE.****§ 1.**

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

**§ 2.**

Bebyggelsen skal være villamessig med grunnmurhøyde og etasjetall som vist på planen. Uthus eller garasje i 1 etasje kan bygges sammen med våningshuset. Sokkeletasje kan innredes hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr 8.

**§ 3.**

Frittstående uthus og/eller garasje skal ha grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup>.

**§ 4.**

Bebyggelsen skal innredes til beboelse, men bygningsrådet kan dog tillate innredet mindre forretninger. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådet skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper eller ulemper for de omboende.

**§ 5.**

Bebyggelsen kan føres opp i tre, mur, eller betong. Bygninger som føres opp i mur eller betong, skal ha etasjeskillere av brannfaste materialer.

**§ 6.**

Bebyggelsens takvinkel skal være ca 37 – 40° for 1½-etasjes hus og ca. 27° for de øvrige hus. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

**§ 7.**

Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæring eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke.

**§ 8.**

Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

**§ 9.**

Planering eller oppfylling av tomtens terreng samt oppføring av forstøtningsmur må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 10.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være høyere enn 0,8 m.

§ 11.

Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttrede ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§ 12.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Vefsn kommune til anvendelse.



# BRANN- OG REDNINGSTJENESTEN

## Vefsn - Grane - Herøy

**Deres ref./deres dato:**

CAVO EIENDOM AS  
C.M. Havigs gate 19  
8656 MOSJØEN

**Vår ref.:**  
Eirik S. Høgseth

**Dato: 25.06.2024**

**Resultat etter brannforebyggende tiltak**

**Tilsynsadresse:** Halsmovegen 68-H0101

**Gårds- og bruksnr:** 1824-105/303

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 1824-105/303, Halsmovegen 68-H0101 den 25.06.2024

Tiltak: Feiing

Status: Utført

Årsak ikke utført:

Feie- og tilsynstjenesten gjennomførte feiing knyttet til fyringsanlegget i på din bruksenhet. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Formålet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.



**Status**

Det ble under dette tiltaket ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Denne gangs tiltak er herved formelt avsluttet.

Med hilsen

Eirik S. Høgseth  
Feie- og tilsynstjenesten  
Vefsn - Grane - Herøy



# BRANN- OG REDNINGSTJENESTEN

## Vefsn - Grane - Herøy

CAVO EIENDOM AS  
C.M. Havigs gate 19  
8656 MOSJØEN

### Resultat etter brannforebyggende tiltak ved avdekkede forhold på enheten

Tiltak: Tilsyn  
Status: Utført  
Årsak ikke utført:

Feie- og tilsynstjenesten gjennomførte tilsyn knyttet til fyringsanlegget på din enhet. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Vi har registrert følgende avvik på din bruksenhet:

1. Brennbart materiale for nær sotluke  
Dato: 11.04.2024  
Frist: 02.05.2024  
Gjelder: Røykløp - Plassering: -  
Saksbehandler: Lotte Gabrielsen  
Beskrivelse: Avstand fra sotluke til brennbart materiale skal være minimum 30 cm.

Tidligere avvik registrert på din bruksenhet:

Vi har registrert følgende anmerkninger på din bruksenhet:

1. Slokkeutstyr  
Dato: 11.04.2024  
Gjelder: Bruksenhet  
Saksbehandler: Lotte Gabrielsen  
Beskrivelse: Pulverapparat av eldre dato bør erstattes. Dette gjelder begge leilighetene

Andre forhold på din bruksenhet:

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

#### Innledning

Formålet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

#### Omfang

Tiltaket omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

#### Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for feiing

#### Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

### Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan hvert avvik vil bli rettet. Tilbakemelding pr avvik sendes til feiervesenet innen angitt frist på avviket.

Med hilsen

Feie- og tilsynstjenesten  
Vefsn - Grane - Herøy



Cavo Eiendom As  
C.m. Havigs Gate 19  
8656 Mosjøen

**Eiendomsskatt Vefsn kommune - Melding om Vedtatt Skattetakst for 2024**  
Utskrivning av eiendomsskatt gjeldende f.o.m 01.01.2024

Takst og opplysninger om eiendomsskatt:

<b>Gnr:</b> 105	<b>Bnr:</b> 303	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 0	<b>Eiendommens adresse:</b> Halsmovegen 68
<b>Eierrepresentant:</b>	Cavo Eiendom As			
<b>Regningsmottaker:</b>	Cavo Eiendom As			
<b>Type Eiendom:</b>	Bolig			
<b>Antall boenheter:</b>	2			
<b>Takst (kr):</b>	1 918 000			
<b>Skattenivå 70% (kr):</b>	1 342 600			
<b>- Bunnfradrag (400 000) (kr):</b>	942 600			
<b>Skattesats (%):</b>	4 ‰			
<b>Eiendomsskatt (kr):</b>	3 770			

**Info:**

Bunnfradrag for bolig og fritid, er på 200 000 per boenhet.  
Promille for bolig er 4. Promille for næring er 3,6  
Skattenivået er på 70% for bolig og fritid.  
Skatten blir fakturert sammen med kommunale avgifter.

Dersom du har spørsmål treffer du kommunen på tlf: 75 10 10 00

**Du kan klage på taksten som danner grunnlag for skatten.**

Klagen må fremstilles skriftlig innen 6 uker fra mottagelse av dette brev. Klagen bør inneholde en nærmere begrunnelse for hvorfor du mener at den fastsatte taksten er feil. Du bør og kontrollere at bunnfradraget stemmer med antall boenheter (200 000 per enhet)

**Eventuell klage sendes til:**

E-post: [post@vefsn.kommune.no](mailto:post@vefsn.kommune.no)  
Post: Vefsn kommune, Postboks 560. 8651 Mosjøen

**Med Hilsen**

Vefsn kommune  
Eiendomsskattekontoret



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhhet



Kartverket

### For matrikkelenhhet:

Kommune:

1824 - VEFSN

Gårdsnummer:

105

Bruksnummer:

303

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.11.2024 kl. 10:34

Produsert av: Gunnhild Nygard

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 14.03.1973  
 Skyld: 0,01  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst  
 Beregna areal for 105 / 303 749,5 m2 Areal Kommentar

**Eierforhold**

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		913841883	CAVO EIENDOM AS		C.M. Havigs gate 19 8656 MOSJØEN	1 / 1

**Oversikt over teiger**

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7305410	417808		749,5 m2	(EUREF89 UTM Sone 33)

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Nettdresse (URL)  
 Annen referanse

Skylddeling 14.03.1973

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 105/291	-750
Mottaker	1824 - 105/303	750

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.02.2018	Tinglyst	06.03.2018		1824nyg 28.02.2018
Oppmålingsforretning	J 57/17	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 105/169	-366,1	
		Avgiver	1824 - 105/291	-12 050,3	
	J 17/4308	Mottaker	1824 - 105/501	12 416,4	
		Berørt	1824 - 105/1	0	
		Berørt	1824 - 105/187	0	
		Berørt	1824 - 105/214	0	
		Berørt	1824 - 105/299	0	
		Berørt	1824 - 105/301	0	
		Berørt	1824 - 105/303	0	
		Berørt	1824 - 105/305	0	
		Berørt	1824 - 105/307	0	
		Berørt	1824 - 105/309	0	
		Berørt	1824 - 105/491	0	
		Berørt	1824 - 105/500	0	

## Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord		
Vegadresse	Halsmøvegen	5600	68	Grunnkrets: 0208 Hals	Nei
				Stemmekrets: 1 Mosjøen	
				Kirkesokn: 10030701 Dolstad	
				Postnr.område: 8663 MOSJØEN	
				Tettsted: 7581 Mosjøen	



### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Byggningsnr:** 187 953 693

**Løpenr:**

**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
Nord: 7305408 Øst: 417817

**Bygningsendringskode:**

**Bygningstype:** Enebolig m/hybel/sokkelleil.

**Næringsgruppe:** Bolig

**Bygningsstatus:** Tatt i bruk

**Energikilder:** Elektrisitet

Biobrensel

**Oppvarming:** Elektrisk

Annenn oppvarming

**Bebygd areal:** 115 **Ant. boliger:** 2  
**Bruksareal bolig:** 189 **Ant. etasjer:** 2  
**Bruksareal annet:** 0 **Vannforsyning:** Tilkn. off. vannverk  
**Bruksareal totalt:** 189 **Avløp:** Offentlig kloakk  
**Bruttoareal bolig:** 0 **Har heis:** Nei  
**Bruttoareal annet:** 0  
**Bruttoareal totalt:** 0  
**Alternativt areal:** 0  
**Alternativt areal 2:** 19

**Datoer**

**Rammetillatelse:**

**Igangsettningstillatelse:**

**Tatt i bruk:**

**Midlertidig brukstillatelse:**

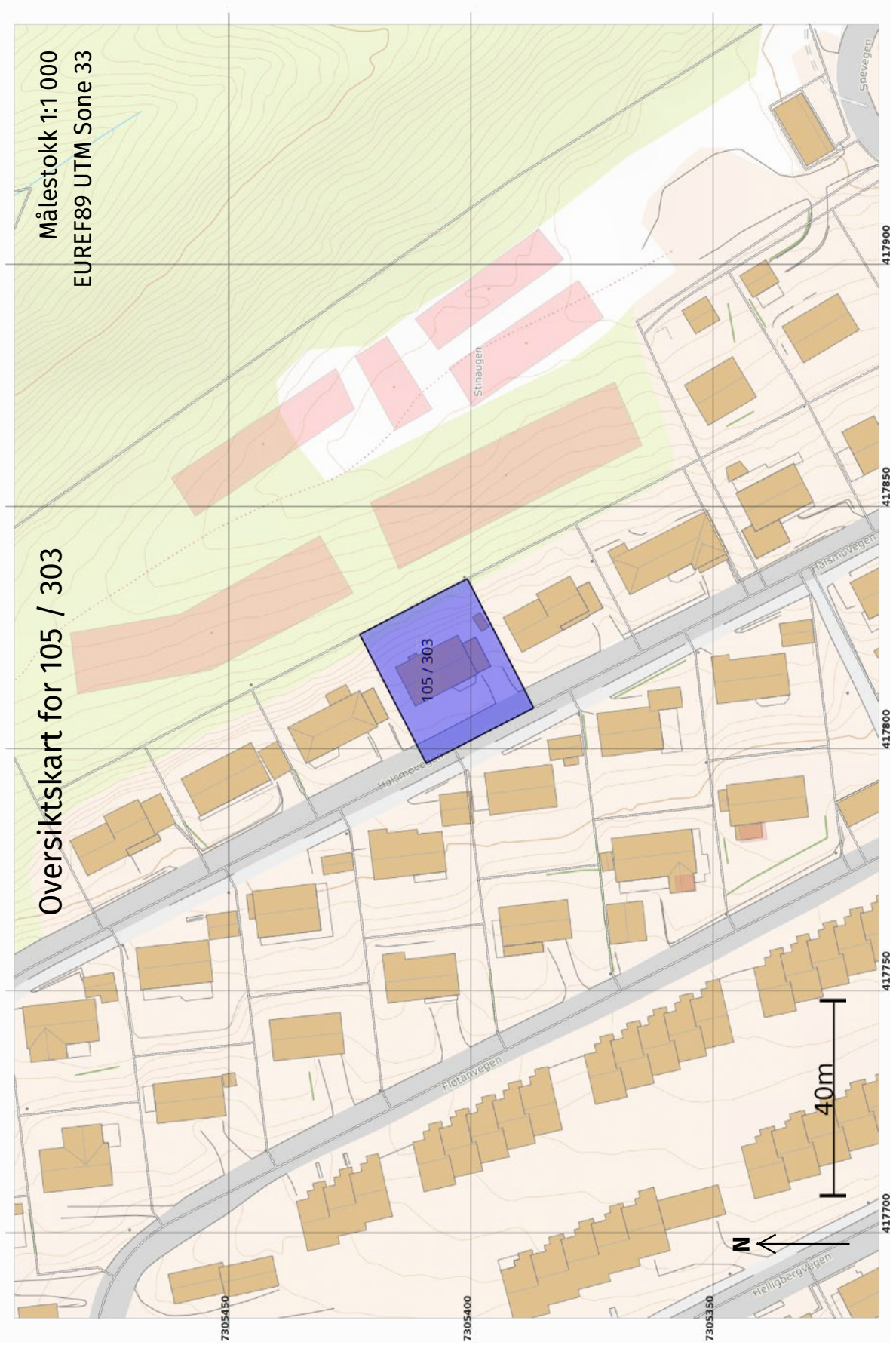
**Ferdigattest:**

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	87	0	87	0	0	0	0	0
U01	1	102	0	102	0	0	0	0	19

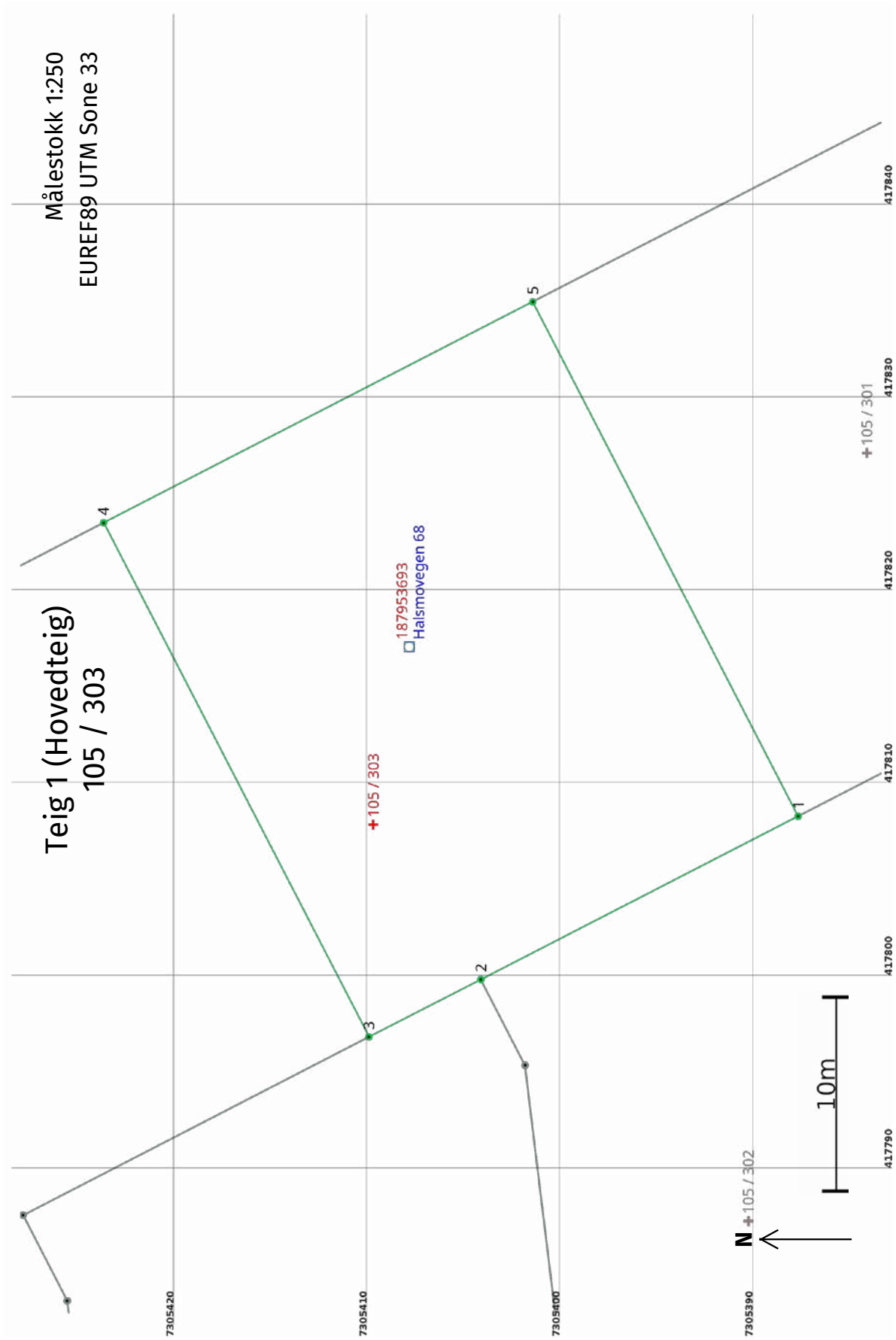
#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5600 Halsmøvegen 68	H0101	Bolig	151	4	Kjøkken	1	1	105/303
5600 Halsmøvegen 68	U0101	Bolig	38	2	Kjøkken	1	1	105/303



12.11.2024 10:34

Side 5 av 7



## Areal og koordinater

Areal: 749,5

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7305410

Øst: 417808

### Grensepunkt / Grenselinje

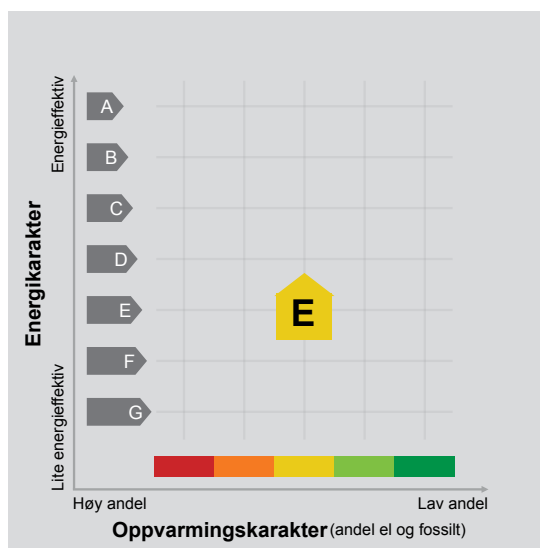
### Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7305387,87	417808,22		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7305404,30	417799,76	18,48	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7305410,09	417796,78	6,51	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7305423,83	417823,43	29,98	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7305401,61	417834,88	25,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			29,99				



# ENERGIATTEST

Adresse	Halsmøvegen 68
Postnummer	8663
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	303
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187953693
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-44539
Dato	29.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Luft kort og effektivt**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre byggs kader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1974
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	209
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon



---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 13: Fyr riktig med ved**

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

### **Tiltak 14: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 15: Redusér innetemperaturen**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 17: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### **Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspørre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Nabolagsprofil

Halsmovegen 68 - Nabolaget Hals/Baustein - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚏 Åsbyen Stopp 35 Linje 261	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Mosjøen stasjon Linje F7	3 min 🚗 2.1 km
✈️ Mosjøen lufthavn Kjærstad	13 min 🚗

## Skoler

Kulstad skole (1-7 kl.) 267 elever, 21 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 282 elever, 21 klasser	6 min 🚗 4.1 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	8 min 🚗 5.2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	8 min 🚗 4.6 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	5 min 🚗 3.2 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	7 min 🚗 4.3 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)	25 min 🚶
🚗 SHELL HALSØY	26 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

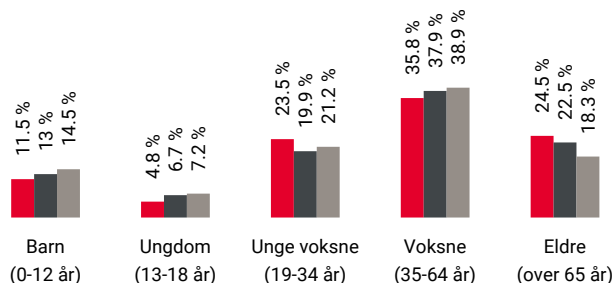
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Hals/Baustein	611	338
🟤 Mosjøen	10 426	5 664
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	4 min 🚗 2.3 km
Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 🚗 3.1 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 29 barn	6 min 🚗 3.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Halsøy Post i butikk	22 min 🚶 1.7 km
Rema 1000 Halsøy PostNord	25 min 🚶 1.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

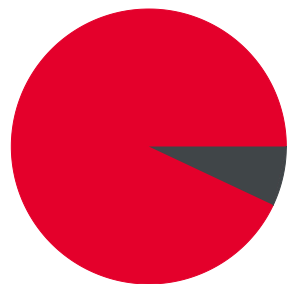
Kulstadleira femmerbane 23 min   
Ballspill 1.7 km

Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgressb... 24 min   
Fotball 1.8 km

Vefsn skole og treningssenter 6 min

Helsehuset Treningssenter 6 min

## Boligmasse



■ 93% enebolig  
■ 7% annet

«Stilt og rolig, med gode turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

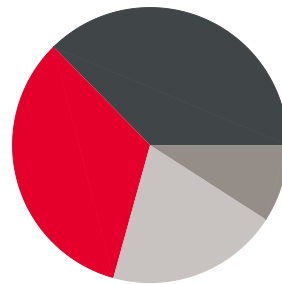


## Varer/Tjenester

Sjøsidan Senter 5 min

Apotek 1 Halsøy 23 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 9% 13-15 år  
■ 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



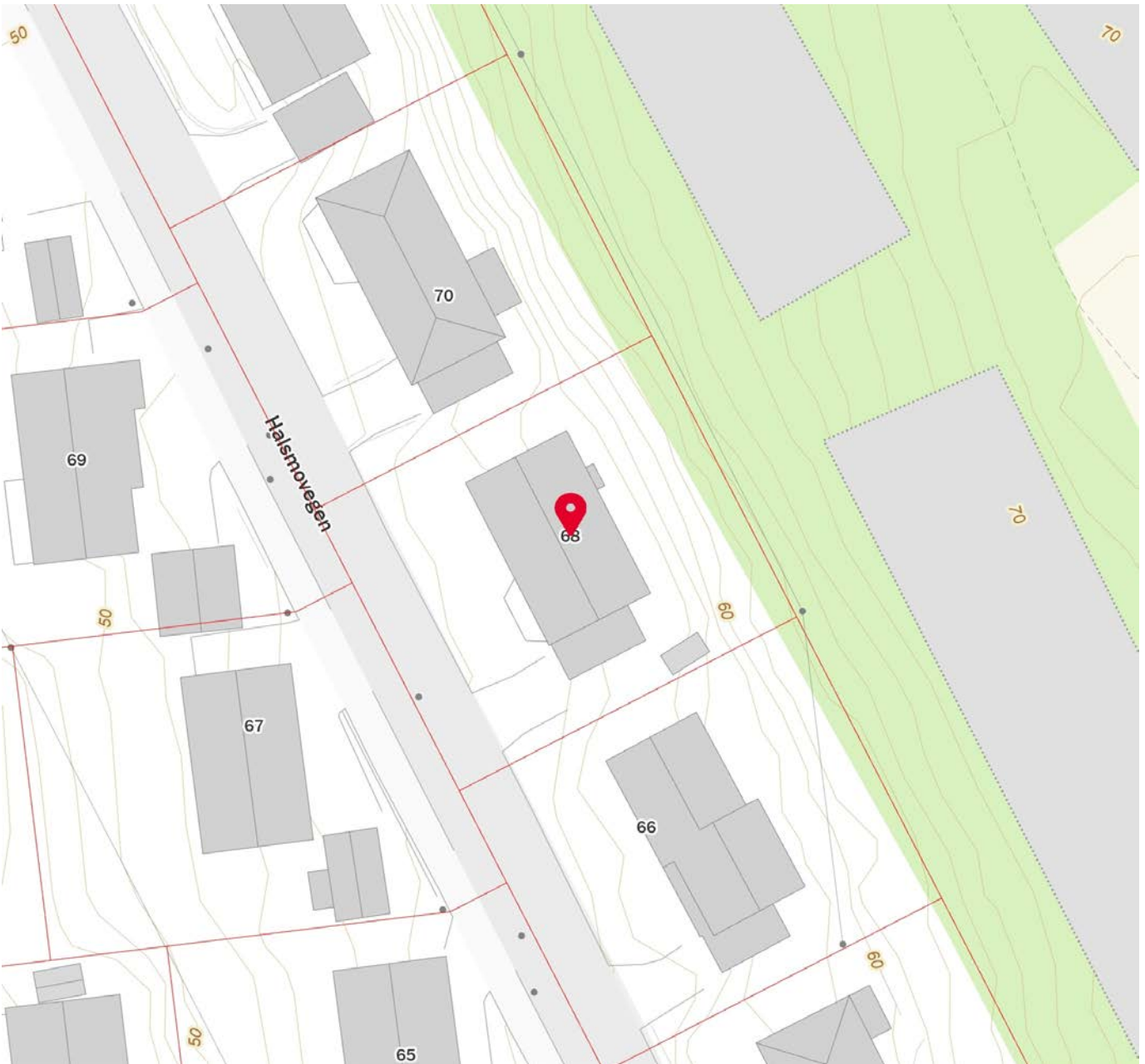
0%

47%

■ Hals/Baustein  
■ Mosjøen  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

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

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

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99  
eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.





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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Halsmøvegen 68  
8663 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rita Aanes**Telefon:** 977 57 155  
**E-post:** rita.aanes@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre