



aktiv.

Elsa Laulas veg 15, 8658 MOSJØEN

Moderne rekkehus med fantastisk utsikt og solforhold i rolig, barnevennlig område nær Mosjøen sentrum.



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

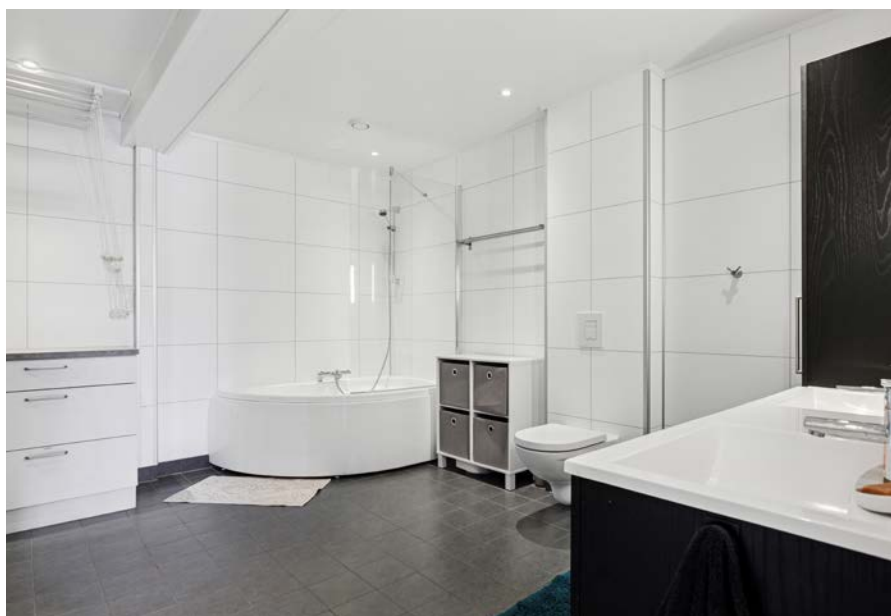
Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 590,-
Total ink omk.: Kr 5 023 590,-
Selger: Henrik Nordmo Sagmo
Ingeborg Nordmo Sagmo

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 166/181 kvm
Tomtstr.: 187.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 176
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1801250066

Moderne rekkehus med fantastisk utsikt og solforhold i rolig, barnevennlig område

Velkommen til Elsa Laulas veg 15, et moderne rekkehus i Mosjøen. Denne boligen fra 2013 tilbyr en romslig planløsning med totalt 181 m² bruksareal fordelt på tre etasjer. Hjemmet har fire soverom, to bad, og flere stuer, perfekt for familieliv. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og moderne innredning. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med nærhet til barnehage, skoler, butikker og fritidsaktiviteter. Boligen har gode solforhold og utsikt mot Mosjøen sentrum. Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe, vannbåren varme og vedfyring. Carport og 2 stk. uteboder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2	
Om eiendommen	4	
Plantegning	32	
Tilstandsrapport	34	
Egenerklæring	69	
Ferdigattest Endring av bruk - tilleggsdel til hoveddel 21.09.2022	74	
Ferdigattest Nybygg/rekkehus 07.01.2014	75	
Tegninger bruksendring	77	
Tegningerr nybygg rekkehus type 3	81	
Kartutsnitt	83	
Planstatus	84	
Reguleringsbestemmelser	85	
Plankart	88	
Matrikkelbrev	89	
Energiattest	98	
Nabolagsprofil	104	
Andre vedlegg	107	
Budskjema	114	

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 181 m²

TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Sokkeletasje

BRA-i: 53 m² Entré, Bad/vaskerom, Gang m/trapp, Stue

BRA-e: 15 m² Uteboder

1. etasje

BRA-i: 57 m² Gang m/trapp, Stue, Bod, Kjøkken

2. etasje

BRA-i: 56 m² Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang m/trapp

TBA fordelt på etasje

Sokkeletasje

9 m² Markterrasse- og balkongareal

1. etasje

54 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

187.7 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Belegningstein i innkjørsel.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 188m².

Beliggenhet

Boligen ligger flott til i Elsa Laulas Veg på Andås, et relativt nytt boligområde sør-øst for forretningssentrum i Mosjøen. Området er rolig og barnevennlig, med fotballbane og barnehage i nærområdet.

Det er omlag 2 kilometer til dagligvarebutikk, samt barne-, ungdoms- og videregående skole. Kort avstand til idrettsanlegg og turmuligheter i nærliggende utmark gir gode muligheter for fritidsaktiviteter.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet både offentlig vannverk og avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet. Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, noe som gir en harmonisk og velordnet atmosfære.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Andås barnehage (1-5 år) - 10 min å gå

Mosjøen Fus barnehage (0-5 år) - 15 min å gå

Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) - 22 min å gå

Skoler:

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 6 min med bil

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

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 19 min å gå

Mosjøen vgs. Kippermoen - 7 min med bil

Mosjøen videregående skole - 7 min med bil

Sport og trening:

Andåsen ballbinge - 1 min å gå

Søråkeren nærmiljøanlegg - 17 min å gå

Vefsn skole og treningssenter - 6 min med bil

Feel24 Mosjøen - 7 min med bil

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Mosjøen skole

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et rekkehus oppført i 2013. Den har støpt betongsåle på grunn og grunnmurer av isolerte elementer. Yttervegger er av bindingsverk i tre, utvendig kledd med plater, stående og liggende kledning. Taket er et saltak tekket med steinbelagte stålplater, og takkonstruksjonen er av tre. Renner og nedløp er av metall fra byggeåret. Vinduer er malte trevinduer med 3-lags isolerglass, og bygningen har malte ytterdører og balkongdører i tre. Det finnes en takterrasse med rekkverk av laminert glass og rustfritt stål, samt en altan med malt liggende rekkverk, begge innfestet i bygningskroppen.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking: Rust på innfestingsskruer og plateskjøter, samt reinlav på platene.
- Veggkonstruksjon: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, værslitt trevirke og fuktsvell i fasadeplate.
- Vinduer: Avvik rundt innsettingsdetaljer, slitte karmen med sprekker i trevirket.
- Dører: Avvik rundt innsettingsdetaljer, værslitte karmen med sprekker, rust på skrue til håndtaket på skyvedøren, og pakning på skyvedøren er løs.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt, mangler beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse, og vegginnfestningen er løs.
- Innvendige overflater: Fuktsvell i parkett ved skyvedøren på stuen.

Det er knirk i parkett gulvet flere steder.

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser i vindfang, noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag.

Sprekk i tapet på soverommet i 2. etg.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, mangler håndløper på vegg, og det er noe knirk og slitasje i trappen.
- Innvendige dører: Skader på karm og dørblad på stuedøren i sokkeletasjen.
- Varmepumpe: Det har ikke vært avholdt service på anlegget de senere år.

- Våtrom bad/vaskerom i sokkeletasje - overflater, vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert iht. produsentens leggeanvisning.
- Det er ikke etablert 5 mm mellomrom og fuge mellom bunnlist og fliser.
- Det mangler bunnlist på utkassing av vegg.
- Enkelte sprekker i mykfuge langs bunn skinnen.
- Våtrom bad/vaskerom i sokkeletasje - overflater gulv: Det er for lite fall rundt sluken.
- Våtrom bad/vaskerom i sokkeletasje - sluk, membran og tettesjikt: Feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet. Kravet til 25mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivaretatt.
- Våtrom bad i 2. etasje - overflater vegger og himling: Våtromsplaten med fuktsvell er løs i bunn.
- Våtrom bad i 2. etasje - overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG3: Store eller alvorlige avvik

- Nedløp og beslag: Mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Synlig fuktskade på våtromsplater på bad i tredje etasje. TG2 feil i takst fra 2022. Vi har satt inn dusjkabinett.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørleggern Stenvall AS

Beskrivelse: Bytte ekspansjonstank på varmtvannstank. Det er også satt inn innredning med benkeplate på vaskerommet. Utført av snekkere fra Nygård.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Sinus og Elektriker'n

Beskrivelse: Montering av Elbil-lader, Future Home smartstyring, strøm til varmepumpe, strøm til steamdusj og lagt opp strøm til fornying/ påbygging av kjøkken

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Zaptec lader, 11 kW.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd utebod under terrasse. Fundamentering terrasse endret i forbindelse med bygging av utebod.

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

Ja

Beskrivelse: Utebod og terrasse i sør er bygd på fellesområde. Det foreligger skriftlig avtale om bruksrett til utebod og terrasse. Utebod er i utgangspunktet for nær tomtegrense, det foreligger skriv fra Vefsn kommune som godkjenner at bod er 1 meter fra tomtegrense.

Kommentar fra selger: Når det gjelder samsvarserklæring så mangler vi fra jobben Elektriker'n Mosjøen AS har gjort. Har sendt inn forespørsel via boligmappa. SAMSVARSERKLÆRINGEN ER NÅ MOTTATT, IFLG SELGER.

Innhold

Sokkeletasje:

BRA-i 53 kvm: Entré, bad/vaskerom, gang m/trapp og stue

TBA 9 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 56 kvm: Bad, gang m/trapp og 4 soverom

1. Etasje:

BRA-i 57 kvm: Gang m/trapp, stue, bod og kjøkken

TBA 54 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken i første etasje:

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps blande batteri. Vegg langs koketoppen har splashplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og to stekeovner. Vedr. hvitevarer se pkt. «hvitevarer» i salgsoppgaven. I 2024 ble kjøkkeninnredning utvidet, ble levert fra samme leverandør (Nygård). Kjøkkenventilator med avtrekk ut via vegg.

Bad/vaskerom i sokkeletasje:

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og

opplegg for vaskemaskin. Veggene har våtromsplater, himlingen har himlingsplater. I 2024 ble det satt inn ekstra innredning med benkeplate. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbildet. Gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler og vannbåren gulvvarme.

Bad i andre etasje:

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Veggene har våtromsplater, himlingen har himlingsplater. Fra byggeår. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbildet. Gulvet er flislagt med termostatstyrte elektriske varmekabler.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett i kjøkken og stue, fliser i vindfang, sprekk i tapet på soverommet i 2. etasje.

Vegger: Malte plater i kjøkken, våtromsplater i badene.

Himling: Malte plater i kjøkken, himlingsplater i badene.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger av plast (rør i rør). Hovedstoppekran og rørskap plassert på vaskerom. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra byggeår plassert i vaskerom.
- Vannbåren varme: Vannbåren gulvvarme. Reguleringsventiler plassert i vaskerom i sokkeletasjen.
- Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer og måler plassert i vindfang. El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.
- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.
- Andre installasjoner: Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin montert i 2020 i trappegang i 2. etasjen. Sugeenhet av merket Flexit cv 200 plassert i vaskerom. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring. Dobbeltmantlet bereder på ca. 170 og 120 liter av merket Oso EPC 300 fra byggeår plassert i sokkeletasjen. Bereder er tilkoblet vannbåren gulvvarme.

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.

Hylleseksjon med blå kurver som står på bad/vaskerom, følger IKKE med i salget.
Hjemmekinoanlegg i stue i sokkeletasjen følger IKKE med i salget.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Disse følger med i salget: Integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og to stekeovner.

Moderniseringer og påkostninger

Ny innredning på deler av kjøkken og vaskerom.
Byttet ekspansjonstank på varmtvannstank, utført av Rørleggern Stenvall AS.
Montering av Elbil-lader, Future Home smartstyring, strøm til varmepumpe, strøm til steamdusj og lagt opp strøm til
fornying/ påbygging av kjøkken. Arbeid utført av Sinus og Elektriker'n.
Bygd utebod under terrasse. Fundamentering terrasse endret i forbindelse med bygging av utebod. Eget arbeid.

Modernisert/Påkostet år

2023-2024

TV/Internett/Bredbånd

Pr . i dag er det Signal som er internettleverandør.

Parkering

Parkering for boligen på Elsa Laulas veg 15 er tilgjengelig i carporten og på egen tomt.

Solforhold

Meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

28545822

Radonmåling

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.
Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverket.

Energi

Oppvarming

Oppvarming: Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vannbåren varme i underetasjen og 1. etasje, vedfyring og annen elektrisitet.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

Kommunale avgifter

Kr 18 469

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 6478,00

Avløp: kr 11319,00

Branntilsyn, feiing: kr 672,00

Eiendomsskatt: kr 6566,00

Totalt: kr 25103,00

Renovasjon kommer i tillegg. For 240 liters dunk kr. 6566,- pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 6 566

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 1 641 700,-

Formuesverdi primær

Kr 1 037 139

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 148 555

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 106, bruksnummer 176, seksjonsnummer 6 i Vefsn kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg/rekkehus på Elsa Laulas veg 13-25, 27-39, datert 07.01.2014.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for rekkehus på Elsa Laulas veg 15, 8658 MOSJØEN, datert 21.09.2022.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid

på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger, næring, fritidsbebyggelse, nettstasjon, gartneri, lunneplass, kjøreveg, annen veggrunn, gang-/sykkelveg, friområder, anlegg for lek, privat veg, friluftsområde (på land), område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, felles avkjørsel

Andås, etappe 1, PlanID 20071203. 19.12.2007

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

123 590 (Omkostninger totalt)

134 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 590 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 034 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 037 290 (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 123 590

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 250 Gebyr for betalingsutsettelse, hvis ønskelig

3 580 Kommunale opplysninger

15 900 Markedspakke
5 500 Oppgjørsvederlag
1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 456 Utlegg foto + plantegning (dronebiler og film kan bestilles) fra
25 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 102 480

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

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

18.06.2025



I tillegg til carport er det plass til parkering på pent opparbeidet og brosteinsbelagt innkjørsel. Fasade fra sør vest.



Velkommen inn, vi starter i boligens gang



Lys og trivelig stue i sokkeletasjen med god plass til møblering. Store vinduer slipper inn naturlig lys og skaper en luftig atmosfære – perfekt som ungdomsavdeling, TV-stue eller hjemmekontor/soverom. Fra dette rommet er det adkomst ut til markterrassen.



Stort og moderne bad/vaskerom med stilrene overflater og god plass. Rommet har både dusjgarnityr og hjørnebadekar, vegghengt toalett og dobbel servant. Praktisk innredning med skuffer og oppbevaringsløsninger, samt opplegg for tørkesnor



Romslig bad/vaskerom i sokkeletasjen - Innredningen på bildet er fra Nygård. NB! Seksjonen med blå kurver følger ikke med i salget.



Romslig og funksjonelt kjøkken med god plass til stort spisebord – perfekt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster.



Moderne og stilren kjøkkenløsning fra Nygård med lyse trematerialer, integrerte hvitevarer og flere vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Store deler av kjøkkenet har skuffer som gir utmerket oversikt og enkel tilgang til kjøkkenutstyr. Et stort hjørneskap fungerer som en effektiv matbod med god oppbevaringsplass. Perfekt løsning for deg som ønsker både funksjonalitet og orden i hverdagen.



Lys og innbydende stue i 1. etasje med moderne vedovn som gir både varme og hygge. Fra stuen er det utgang til en romslig takterrasse – perfekt for sosiale sammenkomster og rolige stunder.



Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en fantastisk utsikt mot omgivelsene. Stuen har adkomst til enda en terrasse. Her får man både morgen- og kveldsol. Denne terrassen har trapp ned til terreng.



Stue



Stue



Takterrasse over carport. God plass til både sittegrupper og spisebordsmøbler.



Ikke noe å si på den flotte utsikten fra altanen. Her får du både morgen- og kveldssol.



Pent bad i 2. etasje med praktisk dusjkabinett, vegghengt toalett og moderne, hvit baderomsinnredning. Et funksjonelt og stilrent rom.



Pent bad i 2. etasje med praktisk dusjkabinett, veggengt toalett og hvit baderomsinnredning.



Soverom nr. 1 i 2.etg.



Soverom nr. 2 i 2.etg.



Soverom nr. 3 i 2.etg. evt. stue

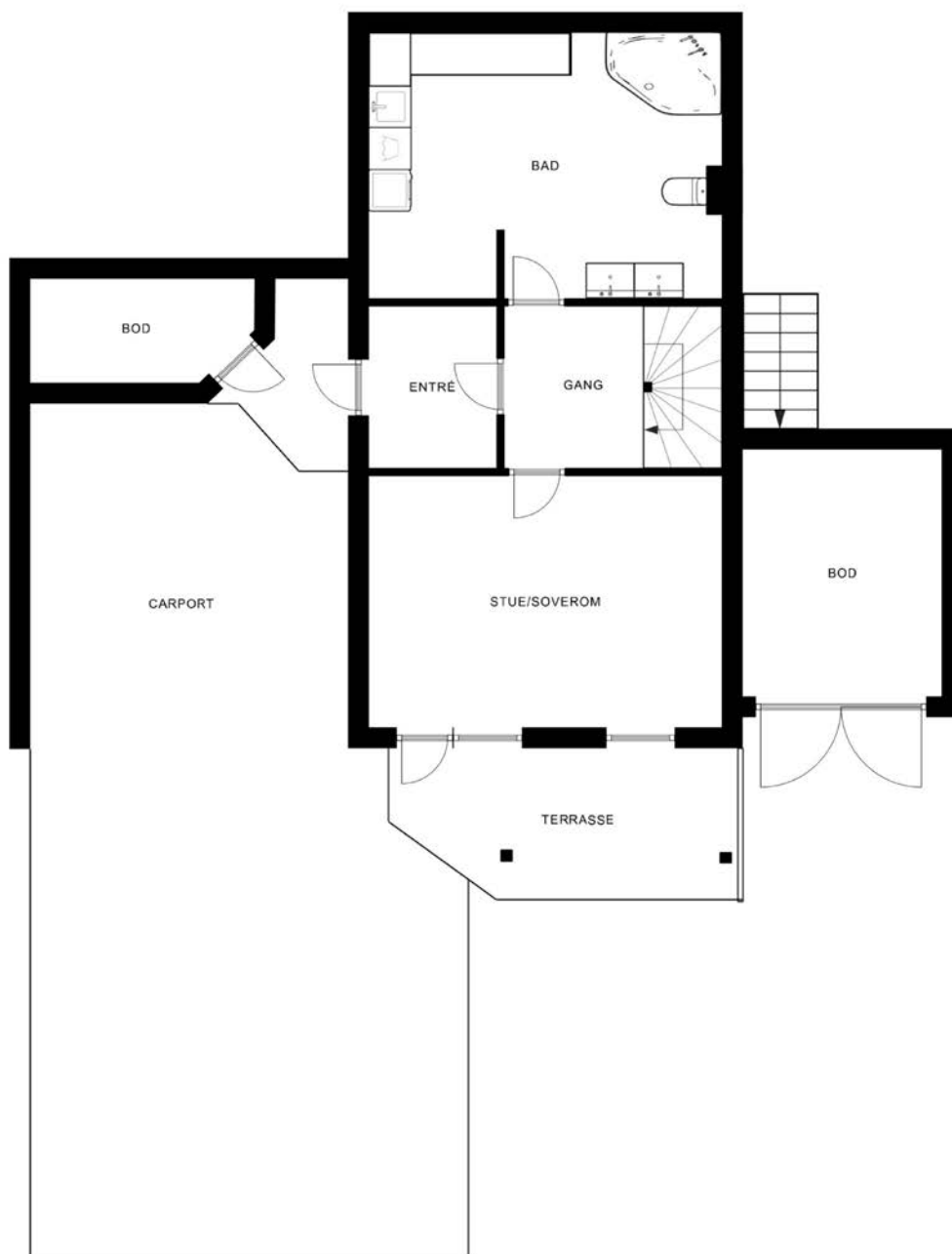


Soverom nr. 4 i 2.etg.



Soverom nr. 1 i 2.etg.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

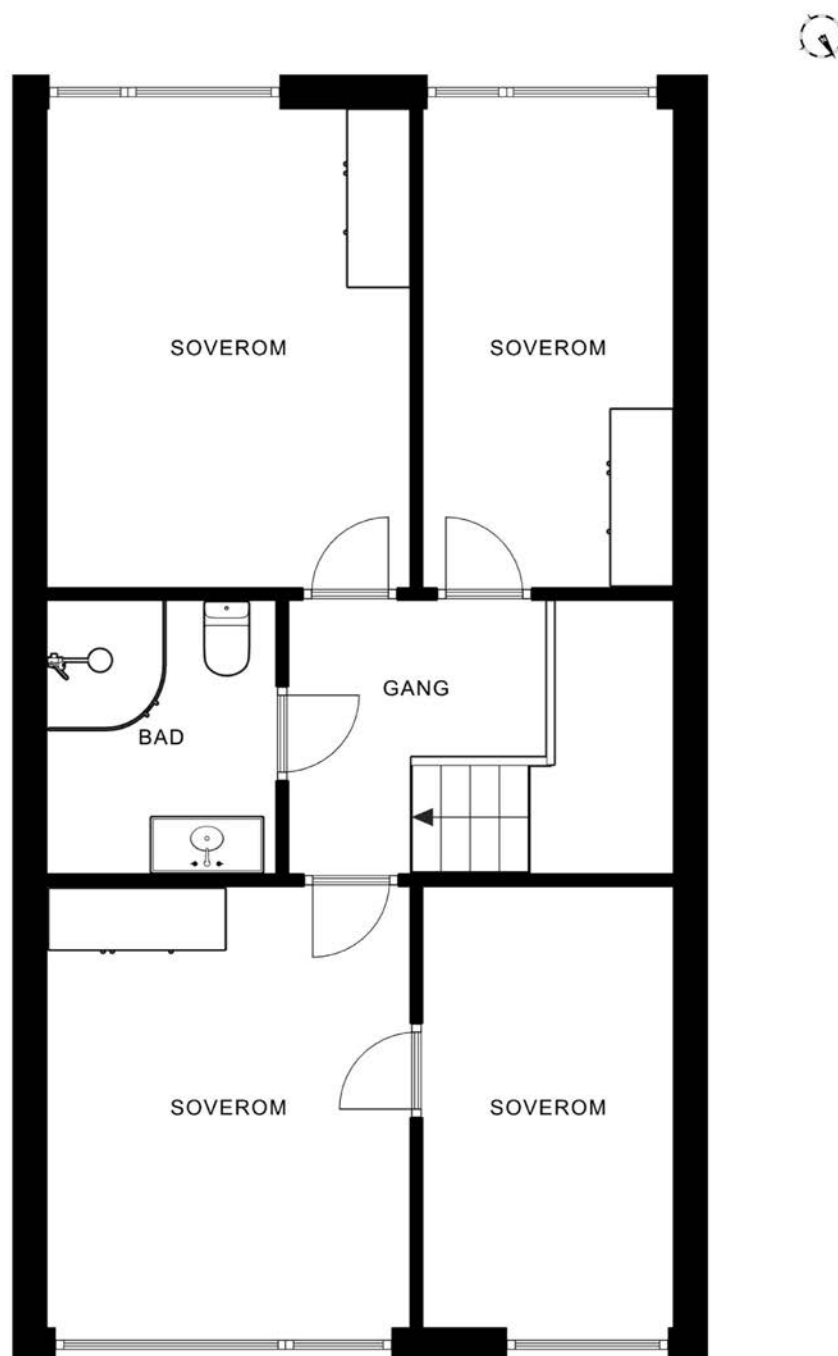


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Elsa Laulas veg 15, 8658 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 106, bnr. 176, snr. 6

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 16.06.2025

Oppdragsnr.: 20914-3844

Referansenummer: GJ2288

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold

Vår ref: Lars Emil Brattland



**MO
TAKST**



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Thomas Grindstrand Dikvold
Uavhengig Takstingeniør
thomas@motakst.no
907 02 424

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	181 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	181 m ²
Totalpris	4 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

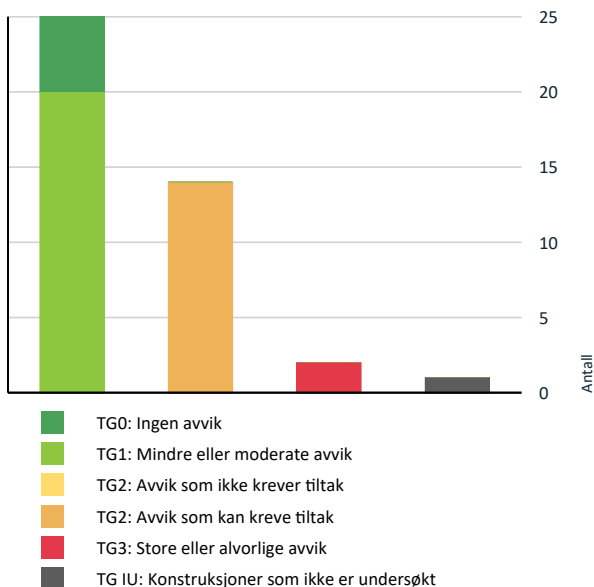
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

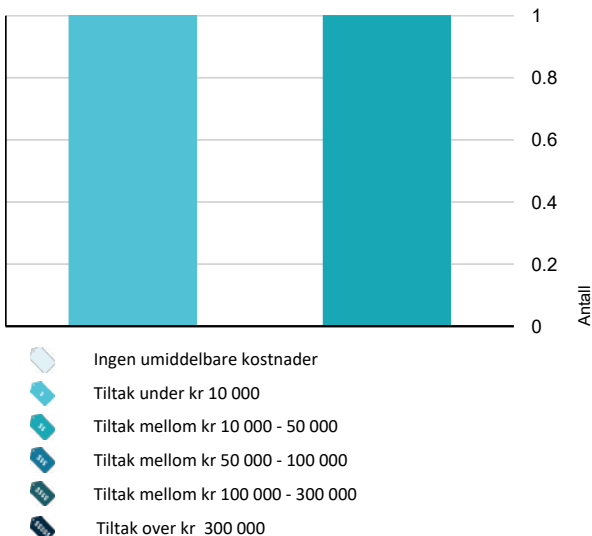
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

2013

Kommentar

I flg. ferdigattest.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen holder generelt god standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type takteking: Steinbelagte stålplater.

Årstall: Byggeår.

Type undertak: Ukjent.

Årstall: Byggeår.

Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rust er observert på flere innfestingsskruer og på enkelte plateskjøter.

Det er noe reinlav på platene.

Takplatene er skjøtet på samme sted langs hele takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skift ut rustne skruer og vurder om det er behov for forsegling av plate skjøter med rust.

Vurder overflatebehandling eller partiell utskifting dersom korrosjonen sprer seg ytterligere.

Mose/reinlav kan normalt sett fjernes med en kraftvask eller lignende.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall fra byggeår.
En luftehatt på taket.
Takstige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

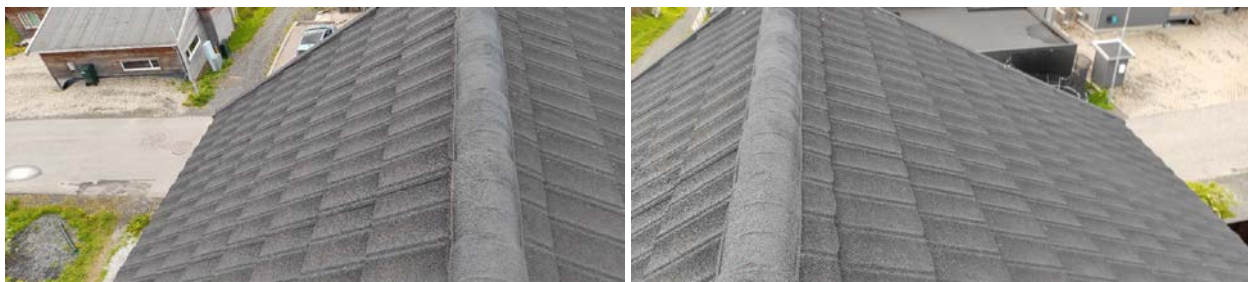
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med plater, stående og liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

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

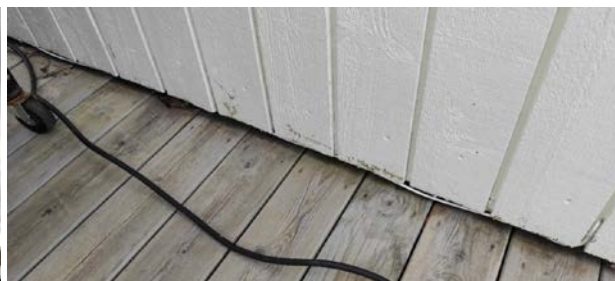
Fuktsvell i fasadeplate.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Overflatebehandling av kledning må påregnes. Manglende overflatebehandling kan føre til råteskader i kledningen.



TG IIJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av ukjent type.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Glasslist er løse enkelte steder.

Fukt kan trenge inn i treverket og føre til råteskader over tid, særlig ved hyppig nedbør. Vedvarende fuktbelastning kan svekke karmen og føre til deformasjon eller luftlekkasjer. Svekket beskyttelse gir redusert levetid på vinduet og kan føre til behov for tidlig utskifting. Det bør påregnes at vinduer må få utført vedlikehold.

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er rust på skrue til handtaket til skyvedøren.

Pakning på skyvedøren er løs.

Balkongdørene tar i terskel.

Glasslist er løse enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fukt kan trenge inn i treverket og føre til råteskader over tid, særlig ved hyppig nedbør.

Vedvarende fuktbelastning kan svekke karmen og dørbladet og føre til deformasjon eller luftlekkasjer.

Svekket beskyttelse gir redusert levetid på døren og kan føre til behov for tidlig utskifting.

Det bør påregnes at enkelte dører må få utført vedlikehold og justeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på ca. 32,6 m² med rekkverk av laminert glass, håndlist og søyler av rustfritt stål. Rekkverket har en høyde på ca. 99 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra stuen.

Altan på ca. 21 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Vegg innfestningen er løs.

Rekkverket fremstår som værslitt, med synlige tegn til slitasje på overflater og maling.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør festes tilstrekkelig til vegg.

Rekkverket bør vedlikeholdes og utbedres.

Montering av beslag/dryppnese i overgangen for å lede vann bort fra vegg og ned på altandekket.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Trapp av tre til altan.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter må sikres med rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i parkett ved skyvedøren på stuen.

Det er knirk i parkett gulvet flere steder.

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser i vindfang, noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag.

Sprekk i tapet på soverommet i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater bør utbedres eller skiftes.
Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktsvell i parkett ved skyvedør.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i sokkeletasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 2 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 2 mm.

Målt avvik i 1. etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

Målt avvik i 2. etasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 7 mm.

TG 0 Radon

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.
Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverket.



Temakart - radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak.
Type: Isolert stålpipeline.
Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: Byggeår.

Tilstandsrapport

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiling og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

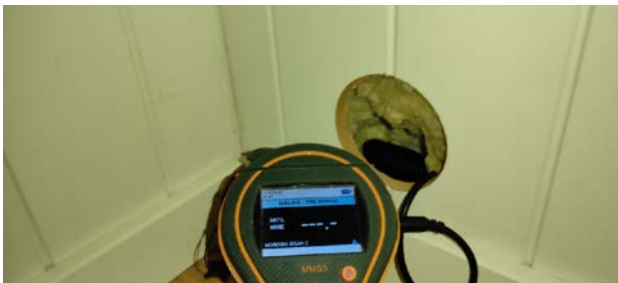
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggen mot terreng i gang er bygget opp med ca. 7 cm utforing, plast, 5 cm isolasjon og malte plater.

Hulltaking ble utført mot terreng fra (gang).

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 2.etasjen.

Høyde på rekkverk: Ca. 92 cm.

Åpninger i rekkverk: Ca. 11 cm.

Åpning mellom opptrinn: Ca. 9,5 cm.

Vurdering av avvik:

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

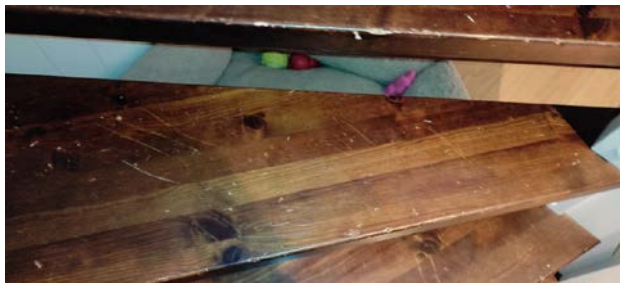
Det er noe knirk og slitasje i trappen.

Konsekvens/tiltak

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

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stuedøren i 1. sokkeletasjen har noen skader på karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør få utført vedlikehold.



VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2010.

Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollertklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert iht. produsentens leggeanvisning.
Det er ikke etablert 5 mm mellomrom og fuge mellom bunnlist og fliser.
Det mangler bunnlist på utkassing av vegg.
Enkelte sprekker i mykfuge langs bunn skinnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må platene byttes ut. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på en bolig som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, påse at våtromsplater blir montert etter leverandørs leggeanvisning.



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler og vannbåren gulvvarme.
Gulvet har fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er for lite fall rundt sluken.

Konsekvens/tiltak

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

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet. Kravet til 25mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Generelt bør man unngå rørgjennomføringer i gulvet, men kan man ikke unngå det må membranen trekkes opp på avløpsrøret i en høyde minst 25 mm over tenkt vannspeil.



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende gang.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2010.

Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollertklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.

Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Våtromsplaten med fuktsvell er løs i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

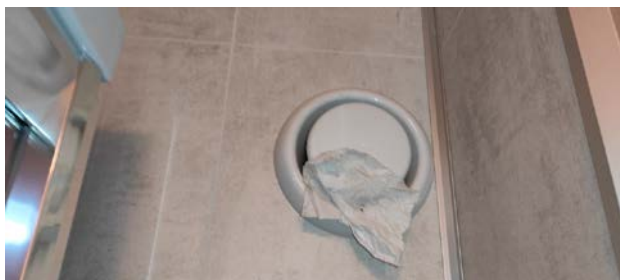
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørblandet.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Fuktsøk:

Det ble utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Gulvene har parkett.
Veggene har malte plater.
Vegg over benkeplaten har fliser.
Himlingene har malte plater.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandeblender. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjølfryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komrvakt og to stekeovner.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør).
Hovedstoppekran og rørskap plassert på vaskerom.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra byggeår plassert i vaskerom.

Siste filterbytte ble utført i mars.
Det ble gjennomført rens og justering av ventilasjonsanlegget av firma den 25.03.2025. Det anbefales å bytte filter på anlegget hver 6. mnd.

TG 2 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin montert i 2020 i trappegang i 2. etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.



TG 1 Sentralstøvsuger

Sugeenhet av merket Flexit cv 200 plassert i vaskerom. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaringsdato.

Tilstandsrapport



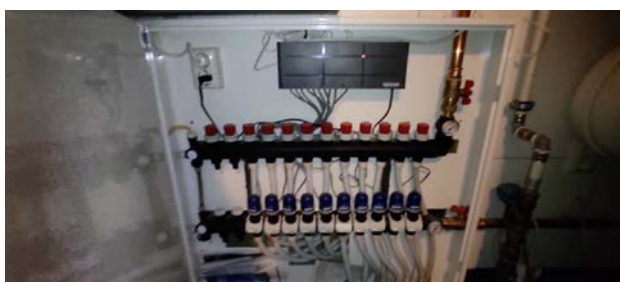
TG 1 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet bereder på ca. 170 og 120 liter av merket Oso EPC 300 fra byggeår plassert i sokkeletasjen. Bereder er tilkoblet vannbåren gulvvarme.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbårengulvvarme. Reguleringsventiler plassert i vaskerom i sokkeletasjen.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i vindfang.

Eier opplyser om at det er noe flimring i lys på bad, yttergang og stue og det er ett defekt utelys.

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

Tilstandsrapport

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.
2013 El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringer ligger i boligmappe.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.
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?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.

NB:

- Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).

- Dersom anlegget benyttes til/skal benyttes til permanent elbillading skal krav i FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) § 16 være tilfredsstillt.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Grunnmursplast med klemlist.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig og utvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

181 m²/166 m²

Rekkehus: Entré, Bad/vaskerom, 3 Gang, 2 Stuer, 4 Soverom, Bad, Bod, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 700 000

Konklusjon markedsverdi

4 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendomnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elsa Laulas veg 29 ,8658 MOSJØEN	163 m²	2014	5 sov	20-05-2021	4 200 000	4 730 000	4 730 000	29 018
2	Elsa Laulas veg 15 ,8658 MOSJØEN	159 m²	2013	4 sov	24-10-2022	4 590 000	4 500 000	4 500 000	28 302
3	Elsa Laulas veg 17 ,8658 MOSJØEN	167 m²	2013	5 sov	04-12-2024	4 500 000	4 400 000	4 400 000	26 347
4	Elsa Laulas veg 35 ,8658 MOSJØEN	172 m²	2013	3 sov	13-04-2023	4 950 000	4 500 000	4 500 000	26 163

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	6 566
Feiing og tilsyn :	Kr.	672
Vann, areal:	Kr.	6 478
Avløp, areal:	Kr.	11 319
Eiendomsskatt:	Kr.	6 566
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 290 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	5 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 150 000

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

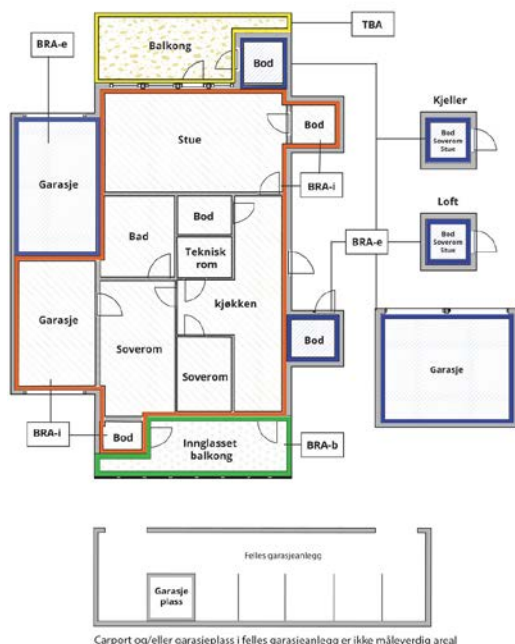
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	53	15		68	9
2. etasje	56			56	
1. etasje	57			57	54
SUM	166	15			63
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré, Bad/vaskerom, Gang m/trapp, Stue		
2. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang m/trapp		
1. etasje	Gang m/trapp, Stue, Bod, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny inndredning på deler av kjøkken og vaskerom.

☒ 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)
Rekkehus	161	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Henrik Nordmo Sagmo	Kunde
	Ingeborg Nordmo Sagmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	106	176		6	187.7 m ²	Kommunekart.com	Ikke relevant

Adresse

Elsa Laulas veg 15

Hjemmelshaver

Sagmo Henrik Nordmo, Sagmo Ingeborg Nordmo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger flott til i Elsa Laulas Veg på Andås. Området er ett relativt nytt boligområde sør-øst for forretningssentrum i Mosjøen. Området er å betegne som rolig og barnevennlig med blant annet fotballbane og barnehage i nærområdet. Omlag 2 kilometer til dagligvarebutikk, barne-, ungdoms- og videregående skole. Kort avstand til idrettsanlegg og turmuligheter i nærliggende utmark. Eiendommen har gode sol- og lysforhold med utsikt mot Olderskog, Mosjøen sentrum, Kippermoen og Øyfjellet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Andås, etappe 1", plan-ID 20071203. Ikrafttredelse 19.12.2007. Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 60% BYA.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Belegningstein i innkjørsel. Eiet tomt som har ett areal på ca. 188m².

Kommuneplan

KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.
Ikrafttredelse 10.12.2008.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i carporten og på egen tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med fasade, stående og liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe vannbåren varme i underetasjen og 1. etasje, vedfyring og annen elektrisitet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		10 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	12.06.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	05.06.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	05.06.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	16.06.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	12.06.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	21.10.2011	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	07.01.2014	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Bruksendring	21.09.2022	Det er utstedt ferdigattest for bruksendring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/GJ2288>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250066	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingeborg Nordmo Sagmo	Henrik Nordmo Sagmo
Gateadresse	
Elsa Laulas veg 15	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8658
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	28545822

Document reference: 1801250066

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Synlig fuktskade på våtromsplater på bad i tredje etasje. TG2 feil i takst fra 2022. Vi har satt inn dusjkabinett.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte ekspansjonstank på varmtvannstank. Det er også satt inn innredning med benkeplate på vaskerommet. Utført av snekkere fra Nygård.

Arbeid utført av

Rørleggern Stenvall AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av Elbil-lader, Future Home smartstyring, strøm til varmepumpe, strøm til steamdusj og lagt opp strøm til fornying/ påbygging av kjøkken

Arbeid utført av

Sinus og Elektriker'n

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec lader, 11 kW.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd utebod under terrasse. Fundamentering terrasse endret i forbindelse med bygging av utebod.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utebod og terrasse i sør er bygd på fellesområde. Det foreligger skriftlig avtale om bruksrett til utebod og terrasse. Utebod er i utgangspunktet for nær tomtengrense, det foreligger skriv fra Vefsn kommune som godkjenner at bod er 1 meter fra tomtengrense.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Når det gjelder samsvarserklæring så mangler vi fra jobben Elektriker'n Mosjøen AS har gjort. Har sendt inn forespørsel via boligmappa

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801250066

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Nordmo Sagmo	7e2893661e52f8708950b 400b2bd15b738ca4b69	28.05.2025 15:32:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Sagmo	173b496c86f04c2652b21 d2262b7c81ca8ada8ad	28.05.2025 15:23:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1801250066

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

Geir Pedersen
Elsa Laulas Veg 15
8658 Mosjøen

Dato: 21.09.2022
Saksb: Oline Nygaard
Saknr: 2022/17170-5
Deres ref:

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak : Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/Rekkehus
Byggested : Elsa Laulas veg 15, 8658 MOSJØEN **Gnr.Bnr:** 106/17
Tiltakshaver : Geir Pedersen
Søknad mottatt : 15.09.2022
Tillatelse til tiltak gitt : 14.09.2022

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis det med dette ferdigattest for bruksendring av ulike rom:

- Tilleggsdel (disponibelt rom) til hoveddel (soverom/stue)
 - Tilleggsdel (bod) til hoveddel (bad)
 - Hoveddel (bad) til tilleggsdel (bod)
-

Ferdigattesten gis på grunnlag av mottatt dokumentasjon samt gitte tillatelser med eventuelle vilkår, gjeldende kommunale planer og plan- og bygningsloven.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er godkjent.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen
Hubertina Doeven
Fagleder byggesak

Oline Nygaard
Saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Håkon Strand, Tlf. 75 10 18 12
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato:
07.01.2014

Vår referanse:
12/2024-15

Arkivkode:
GNR 106/176 og
177

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Boligspesialisten
Leira 24
8665 MOSJØEN

firmapost@boligspesialisten-as.no

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10

Tillatelse til tiltak er gitt 25.04.2012.

Gjelder	: Nybygg / Rekkehus
Byggested	: Elsa Laulasveg 13-25 , 27-39, Gnr.: 106/176
Tiltakshaver	: Boligspesialisten AS
Ansvarlig søker	: Boligspesialisten AS

Ansvarsforhold:

Boligspesialisten AS,
Trond Tverå AS,
Norgeshus AS

Søknad om ferdigattest er mottatt her 07.01.2014.

Ansvarlig søker/Tiltakshaver har ved søknad om ferdigattest oversendt sluttokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med gitte tillatelser med eventuelle vilkår, gjeldende kommunale planer og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Ferdigattesten gis på grunnlag av mottatt dokumentasjon.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1). Kommunen kan innen 5 år gi pålegg om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, jf pbl § 23-3.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Utomhusarbeidet er ikke avsluttet og omfattes ikke av denne ferdigattesten.

Med hilsen
Plan og utvikling

Håkon Strand
Avd. ing.

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

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

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

#1 opprinnelig byggetegning  = Rom som skal brukes/bres  = Fjernede lettvegger



2. Etasje



1. Etasje



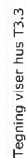
Sokkel

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret helling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningssag utferelse kan påvirke arealer i mindre grad.

GRP:	BYG:	VOLUM:	ENERGIMERKE
BR4-031 + UCL + M01 + M02 + UOPT:	BR4-031 + UCL + M01 + M02 + UOPT:	m³	
BR4-031 + UCL + M01 + M02 + UOPT:	BR4-031 + UCL + M01 + M02 + UOPT:	m²	
BYGGKONKURRANSE:	BYGGKONKURRANSE:	POSTID:	POSTID:
Vefsn	Vefsn	8658	Mosjøen
ADRESSE:	ADRESSE:	MØN:	MØN:
Andås	Andås	moh	moh
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
JBG	JBG	21.10.2011	A3
PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:
Andås felt B22	Andås felt B22	11-341	11-341
TEGNINGEN VISER:	TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:	TEGNING NR.:
Type 3 Planer	Type 3 Planer	IC-13.1	IC-13.1
STATUS:	STATUS:	MÅLSTOKK:	MÅLSTOKK:
Skisseprosjekt Type 3	Skisseprosjekt Type 3	1:100	1:100
TILYKKEHØVER:	TILYKKEHØVER:	BYGGEFIRMA:	BYGGEFIRMA:
Boligspecialisten	Boligspecialisten	NORGESHUS	NORGESHUS
Boligspecialisten	Boligspecialisten	Boligspecialisten	Boligspecialisten
ARKITECT- OG INGENIØRBYGGHUS AS, PB 141, 7233 MELUMS, TLF: 72 85 09 00	ARKITECT- OG INGENIØRBYGGHUS AS, PB 141, 7233 MELUMS, TLF: 72 85 09 00	TEGNINGEN ER BESKYTTET EFTER LOV OM OPPHÅRSRETT OG SKAL IKKE BRUKES UTEN LÅS TILLÅTSELSE.	REV.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING	TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING		

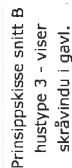
 = Ram eller bruksendring



Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling og/eller tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og oppgitt i lht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

- Snølast på mark:	4,0 kN/m ²
Snølast terrasse:	5,4 kN/m ²
Egenlast tak isolert:	1,1 kN/m ²
Egenlast etasjeskiller:	0,5 kN/m ²
Egenlast etasjeskiller bad:	2,2 kN/m ²
Nyttelast etasjeskiller:	2,0 kN/m ²

For øvrige høyder, se snitt A (tegningsnummer IC-303-4)



BRUK:	163,7 m ²	BRUK UD + HØI + HØI2:	51,4m ² + 55,4m ² + 55,9m ²	BRUKSGRØNNKOMUNE:	Vefsn	ADRESSE:	Andås felt 222	TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	12.07.12	
BRUK:	97,9 m ²	VOLUM:	431 m ³	BRUK TOTALT:	163,7 m ²	POSTNR:	8658	POSTNR:	105/176-177	GRÅNØMR:	105/176-177	
ENERGIMERKE:				POSTJOST:	Mosjøen	QOH:	90 m	FORMAT:	A3	PROSJEKTNR.:	11-341	
								TEGNING NR.:				IC-303-6
								STATUS:				MÅLSTOKK:
								TILTAKS-NØR:				1:50
								Bolligspesialisten AS				
								BYGGESKEMA:				
								Arbeidstegninger hustype 3				
								Snitt B				
								Andås B22, Hustype 3				
								PROSJEKT:				

isten AS

ARKITEKT- OG INGENJØRKONTOR I NORGES HUS AS 98 161 7223 MELHUS TLF 22 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

1D-4



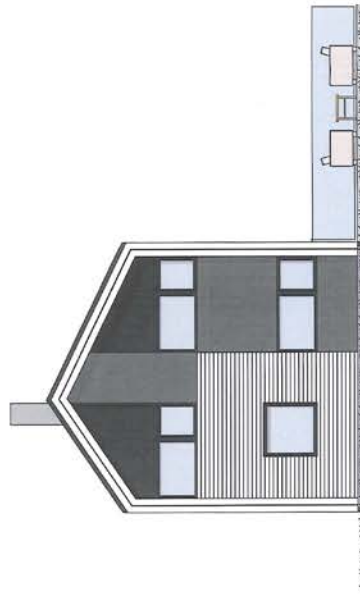
Dokument: 12014889 (11/2/2024)
Type 3 fasadetegning sørvest nordøst + skisseplan

MERKNADER

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i lht. N53940. Teknisk forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



Fasade sørvest



Fasade nordøst

GRF:	BYA:	VOLUME:	ENERGIMERKE
grf m ²	bya m ²	m ³	
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT:	BRA TOTALT:	bra m ²	

BYGGESKILLING: Veien	POSTNR: 8658	POSTSTED: Mosjøen
ADRESSE: Andås		NOH: moh

TEGNET AV: JBG	KONTROLLERT AV: JBG	DATO: 29.09.2011	FORMAT: A3
----------------	---------------------	------------------	------------

PROSJEKT: Andås felt B22	PROSJEKTNR.: 11-341
TEGNINGEN VISER: Type 3 Fasader	TEGNING NR.: IC-13.2

STATUS: Skisseprosjekt Type 3	MÅLSTOKK: 1:100
-------------------------------	-----------------

TILTAKSHVER: Boligspesialisten
BYGGEFIRMA: Boligspesialisten



ARKIVET OG BYGGESKILLING: NORGESHUS AS, PB 161, 2221 HELNES, TEL: 72 85 69 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEEN VÅR TILLATELSE.	
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	*

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling og/og tekniske feilinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og målinger oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

GRF:	grf m ²	BFA:	BFA m ²	VOLUME:	m ³	
BFA K0 + U01 + H01 + R02 + LOFT:						
BFA TOTAL:						BRU M ²
PROJEKT:	Andås felt B22		PROJEKTHIN:		11-341	
TEKNIKEN (VISE):		Type 3 Planer	TEGNING NR.:		IC-13.1	
STATUS:		Skisseprosjekt Type 3		MÅLSTOKK:		1:100

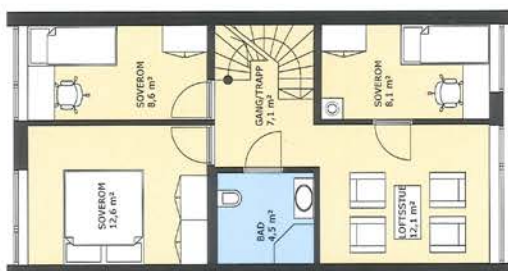
TILTAKSHVETTEL

Boligspesialisten

BYGGESIFDMAL

NORGESHUS
Boligspesialisten

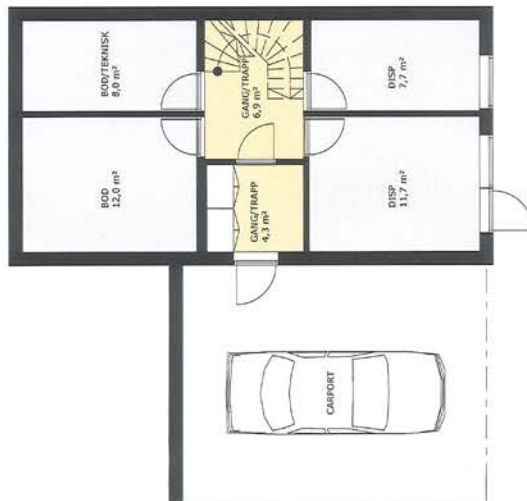
ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 2223 HELMUS, TLF. 72 85 60 00



2. Etasje



1. Etasje



Sokkel

Adresse: Elisa Laulas V

Dato: 13.06.2025

Målestokk: 1:250

Sign: Oline Nygaard

Tegnforklaring

Abc
Gårds- og bruksnummer

Adresser

Bygginger

Bygning - Boligbygg
Bygning - Andre bygg

Ammer bygning
Bygning - tiltak
Bygning punkt

_____	_____
Fasadeli	II
Gramina	I
Moneinje	_____

Veranda

Stolpe
Veag (frittstående)

Støyskjerm
Annet gjerde



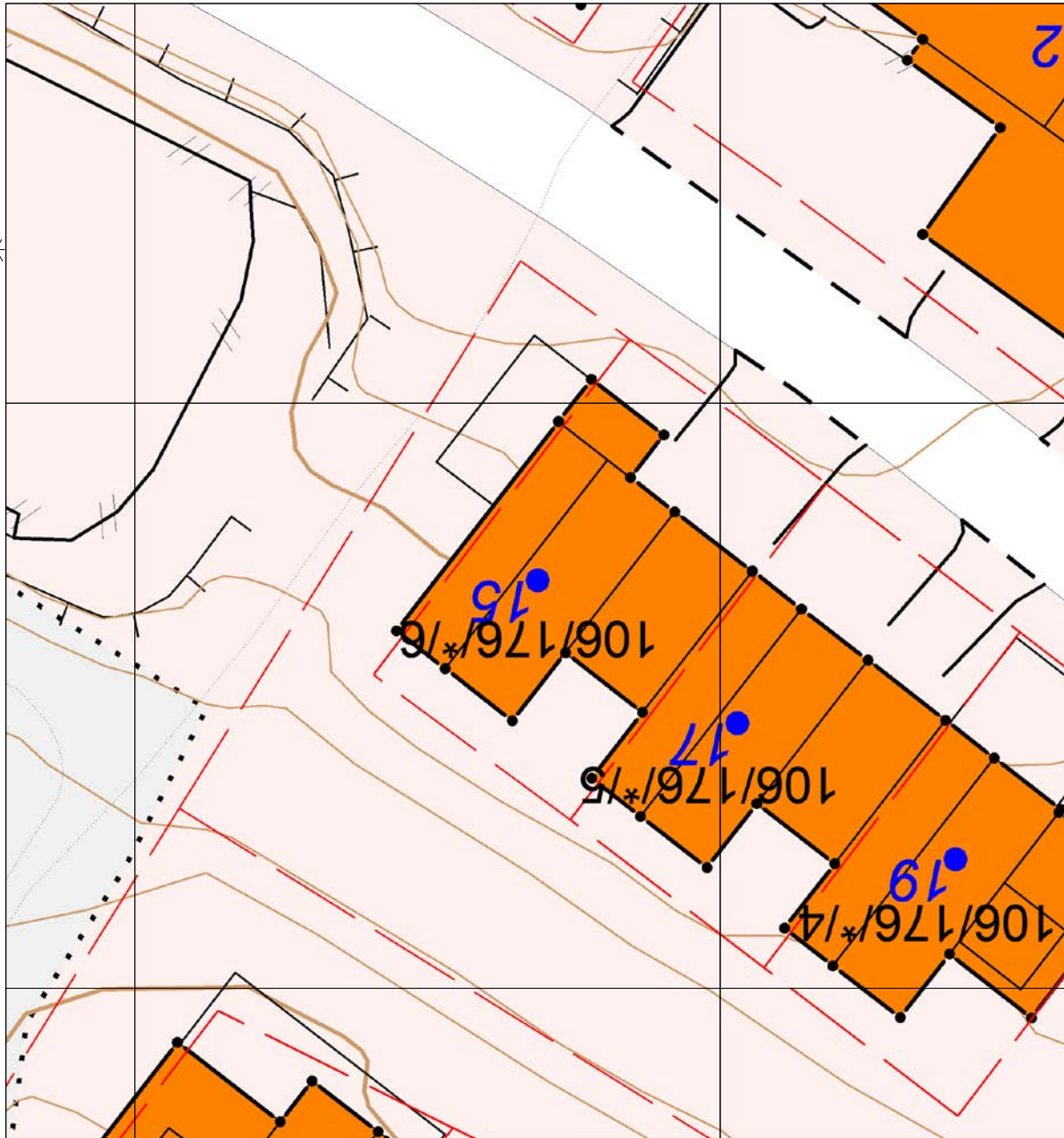
Vegsituasjon

Ytterkant fortau _____

Annet vegareal _____

Adnellsamirsdal
Traktorveg

Jernbanaleda

Planinnsyn: <https://www.arealplane>



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 16.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 Gårdsnr.: 106 Bruksnr.: 176 Seksjonsnr.: 6

Adresse: Elsa Laulas veg 15, 8658 MOSJØEN

Referanse: 1801250066

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Andås, etappe 1
Reguleringsformål	Boliger, Boliger, næring, fritidsbebyggelse, nettstasjon, gartneri, lunneplass, kjøreveg, annen veggrunn, gang-/sykkelveg, friområder, anlegg for lek, privat veg, friluftsområde (på land), område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, felles avkjørsel

Status bebyggelsesplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Andås, etappe 1.1
Reguleringsformål	Konsentrert småhusbebyggelse, Frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, nettstasjon, kjøreveg, annen veggrunn, gang-/sykkelveg, friområder, turveg, anlegg for lek, område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, felles avkjørsel, felles lekeareal for barn, forretning/kontor (kombinert formål)

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ikke kjent

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
9 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke grøvearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BEBYGGELSESPLAN FOR ANDÅS, ETAPPE 1.1.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer:

Planforslag er datert: 22.6.2008

Dato for siste revisjon av plankartet: 22.6.2008

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.6.2008

Dato for godkjenning: 01.07.08

Bestemmelsene gjelder som *supplement* til reguleringsbestemmelsene for "Reguleringsplan Andås etappe I" datert 28.11.2007

Illustrasjonsplan med tilhørende snitt inngår som en del av bestemmelsene.

§ 1 HENSIKT

Planens hensikt er å skape gode boligområder med tilhørende anlegg innenfor rammene i gjeldende reguleringsplan. Bebyggelsesplanen strukturerer utbygging med hensyn til tomteinndeling, typologi og møneretning.

§ 2 AVGRENSING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket D 61 og datert 22.6.2008.

Området reguleres til:

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Annet byggeområde (nettstasjon)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr. 3)

- Gang- og sykkelvei
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Støyskjermingstiltak

OFFENTLIG FRIOMRÅDE

- Offentlig friområde generelt
- Turveg
- Anlegg for lek

FAREOMRÅDE

- Høyspenningsanlegg; nettstasjon

SPESIALOMRÅDE

- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Bevaring av landskap og vegetasjon

- Frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25 2.ledd)

- Forretning / kontor

§ 3 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr 1.)

§3.0 Generelt

- 3.0.1 Der møneretning for hus og garasje er regulert, er dette vist med pil på plankart.
- 3.0.2. Ved søknad om byggetillatelse på den enkelte tomt, skal høydeplassering målsettes ved inngangsparti for bolig
- 3.0.3. Grad av utnytting regnes etter MDs veileder T-1459
- 3.0.4. Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm
- 3.0.5. Utbyggere kan bli pålagt å knytte seg til fjernvarmeanlegg på Andås

§ 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse:

- 3.1.1 Intensjonene vedrørende feltenes karakter mht struktur skal ivaretas som vist i illustrasjonsplanen
- 3.1.2 Tomtene skal bebygges med eneboliger med tilhørende anlegg
- 3.1.3 Garasje tillates plassert utenfor byggegrense. Absolutt minsteavstand til tomtegrense mot veg er 2 meter og forutsetter at utkjørsel fra garasje legges parallelt med veg.
- 3.1.4 Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 7,5m / 9,0 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning
- 3.1.5 MUA: Minste uteoppholdsareal = 200 m² per boenhet. For hybel/hybelleilighet kreves 50 m² i tillegg

§ 3.2 Konsentrert småhusbebyggelse:

- 3.2.1 Tiltak i felt med konsentrert småhusbebyggelse skal forelegges Det faste utvalg for plansaker.
- 3.2.2 Tomtene innenfor felt B 22 tillates slått sammen til en tomt.
- 3.2.3 Tomtene innenfor felt B 7.3 tillates delt i flere tomteenheter/slått sammen til en tomt
- 3.2.4 Tomten B 7.1 tillates delt i flere tomteenheter
- 3.2.5 Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense
- 3.2.6 Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 9,0 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning
- 3.2.7 Feltene B 7.1 og B 7.3 tillates tilrettelagt for bygging av omsorgsboliger
- 3.2.8 Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent plan for ubebygd del av tomt (utomhusplan)
- 3.2.9 MUA: Minste uteoppholdsareal = 150 m² per boenhet. For hybel/hybelleilighet kreves 50 m² i tillegg

§ 3.3 Forretning / kontor

- 3.3.1 Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 9,0 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning
- 3.3.2 Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent plan for ubebygd del av tomt (utomhusplan)

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr. 3)

§ 4.1. Støyskjermingstiltak, felt T1.1

- 4.1.1. Støyskjermingstiltaket skal være en jordarmert støyvoll med en utstrekning og utforming som vist i plankart og på snitt tilhørende illustrasjonsplanen. Støyvollen skal beplantes.

§ 5 OFFENTLIG FRIOMRÅDE (PBL § 25 1. ledd nr. 3)

§ 5.1 Turveg

- 5.1.1 Areal regulert til turveg skal fungere som ”snarveier” for gående. Disse skal opparbeides samtidig med resten av feltet.

§ 6 FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)

§ 6.1 Felles avkjørsel, felt FA 1

- 6.1.1. Avkjørselen skal være felles for gnr 106/78, 160/93, 106/123, 106/91 og 106/89.

§ 6.2 Felles lekeareal for barn

- 6.2.1 Felles lekeareal for barn skal opparbeides av kommunen men driftes av dem arealene er felles for.
- 6.2.2 FLB 1 skal være felles for feltene B 20.1 – B 20.2 – B 20.3 – B 20.4 og B 21.
- 6.2.3 FLB 2 skal være felles for feltene B 2.1 – B 2.2
- 6.2.4. FLB 3 skal være felles for feltene B 3.1 og B 3.2. Ved bruk av turveg 5 og turveg 6 tillates gjennomgang av lekeareal FLB 3.
- 6.2.5. FLB 1, FLB 2 og FLB 3 skal opparbeides samtidig med tilhørende boligområder.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN

Gårdsnummer: 106

Bruksnummer: 176

Festenummer:

Seksjonsnummer: 6

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.06.2025 kl. 10:30

Produsert av:

Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn

Attestert av:

Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Seksjon							
Bruksnavn:		14.06.2012							
Etableringsdato:		0							
Skyld:		Ja							
Er tinglyst:		1 / 6 i matrikkelenhet 106 / 176							
Sameiebrøk:		Boligseksjon							
Formål seksjon:									
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 106 / 176 / 0 / 6		187,7 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		250794	SAGMO HENRIK NORDMO		Elsa Laulas veg 15 8658 MOSJØEN	1 / 2			
Hjemmelshaver		100995	SAGMO INGEBORG NORDMO		Elsa Laulas veg 15 8658 MOSJØEN	1 / 2			
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 33)	
1	Teig	Ja	7302109	419678		187,7 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning		Forretningsdokumentdato				Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype		Kommunal saksreferanse				Status		Endret dato	
Årsak til feilretting		Nettadresse (URL)				Annen referanse		Signatur Dato	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Feilretting av seksjoner	14.06.2012				1824nyg 14.06.2012
Feilretting	J 12/2760		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Feilføring	S 4/12		Etablert/Endret	1824 - 106/176	
			Etablert/Endret	1824 - 106/176/0/1	
			Etablert/Endret	1824 - 106/176/0/2	
			Etablert/Endret	1824 - 106/176/0/3	
			Etablert/Endret	1824 - 106/176/0/4	
			Etablert/Endret	1824 - 106/176/0/5	
			Etablert/Endret	1824 - 106/176/0/6	
Seksjonering	14.06.2012		Tinglyst	19.06.2012	1824nyg 14.06.2012
Seksjonering	J 12/2760		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	S 4/12		Avgiver	1824 - 106/176	-1 165,8
			Mottaker	1824 - 106/176/0/1	200,5
			Mottaker	1824 - 106/176/0/2	201,6
			Mottaker	1824 - 106/176/0/3	201,5
			Mottaker	1824 - 106/176/0/4	187,2
			Mottaker	1824 - 106/176/0/5	187,2
			Mottaker	1824 - 106/176/0/6	187,7
			Berørt	1824 - 106/10	0
Slett seksjonering	13.06.2012				1824nyg 13.06.2012
Feilretting			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Nektet tinglyst			Avgiver	1824 - 106/176/0/1	-200,5
			Avgiver	1824 - 106/176/0/2	-201,6
			Avgiver	1824 - 106/176/0/3	-201,5
			Avgiver	1824 - 106/176/0/4	-187,2
			Avgiver	1824 - 106/176/0/5	-187,2
			Avgiver	1824 - 106/176/0/6	-187,7
			Mottaker	1824 - 106/176	1 165,8

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	25.05.2012	Sendt til tinglysing	25.05.2012	1824nyg	25.05.2012
Seksjonering	J 2760	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Av giver	1824 - 106/176	-1 165,9	
	S 4/12	Mottaker	1824 - 106/176/0/1	200,5	
		Mottaker	1824 - 106/176/0/2	201,6	
		Mottaker	1824 - 106/176/0/3	201,5	
		Mottaker	1824 - 106/176/0/4	187,2	
		Mottaker	1824 - 106/176/0/5	187,2	
		Mottaker	1824 - 106/176/0/6	187,7	
		Berørt	1824 - 106/10	0	
		Berørt	1824 - 106/177	0	

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	25.05.2012	Sendt til tinglysing	29.05.2012	1824nyg	29.05.2012
Seksjonering	J 12/2759	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 106/177	-1 313,1	
	S 5/12	Mottaker	1824 - 106/177/0/1	221,9	
		Mottaker	1824 - 106/177/0/2	225,8	
		Mottaker	1824 - 106/177/0/3	221,9	
		Mottaker	1824 - 106/177/0/4	214,8	
		Mottaker	1824 - 106/177/0/5	214,1	
		Mottaker	1824 - 106/177/0/6	214,7	
		Berørt	1824 - 106/10	0	
		Berørt	1824 - 106/176	0	
		Berørt	1824 - 106/176/0/1	0	
		Berørt	1824 - 106/176/0/2	0	
		Berørt	1824 - 106/176/0/3	0	
		Berørt	1824 - 106/176/0/4	0	
		Berørt	1824 - 106/176/0/5	0	
		Berørt	1824 - 106/176/0/6	0	

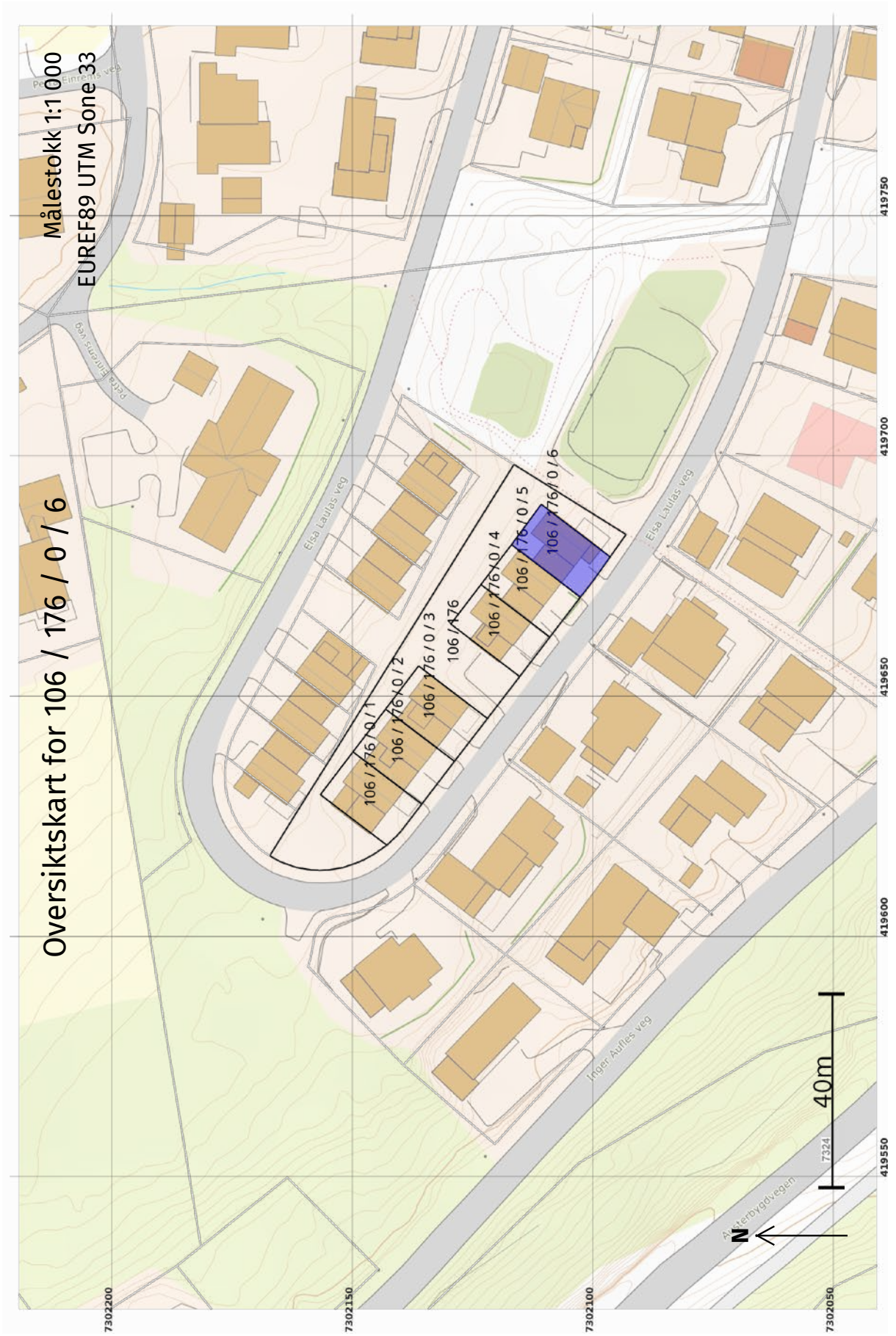
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 338 957	Bebygd areal:	145	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	168	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 02.05.2012
Bygningsendringskode:	Nord: 7302107 Øst: 419682	Bruksareal totalt:	168	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 01.07.2013
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse: 07.01.2014
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal:	0			
Oppvarming:	Elektrisk	Alternativt areal 2:	0			

Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H02	0	56	0	56	0	0
H01	1	56	0	56	0	0
U01	0	56	0	56	0	0

Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
3680 Elsa Laulas veg 15	H0101	Bolig	168	4	Kjøkken	2

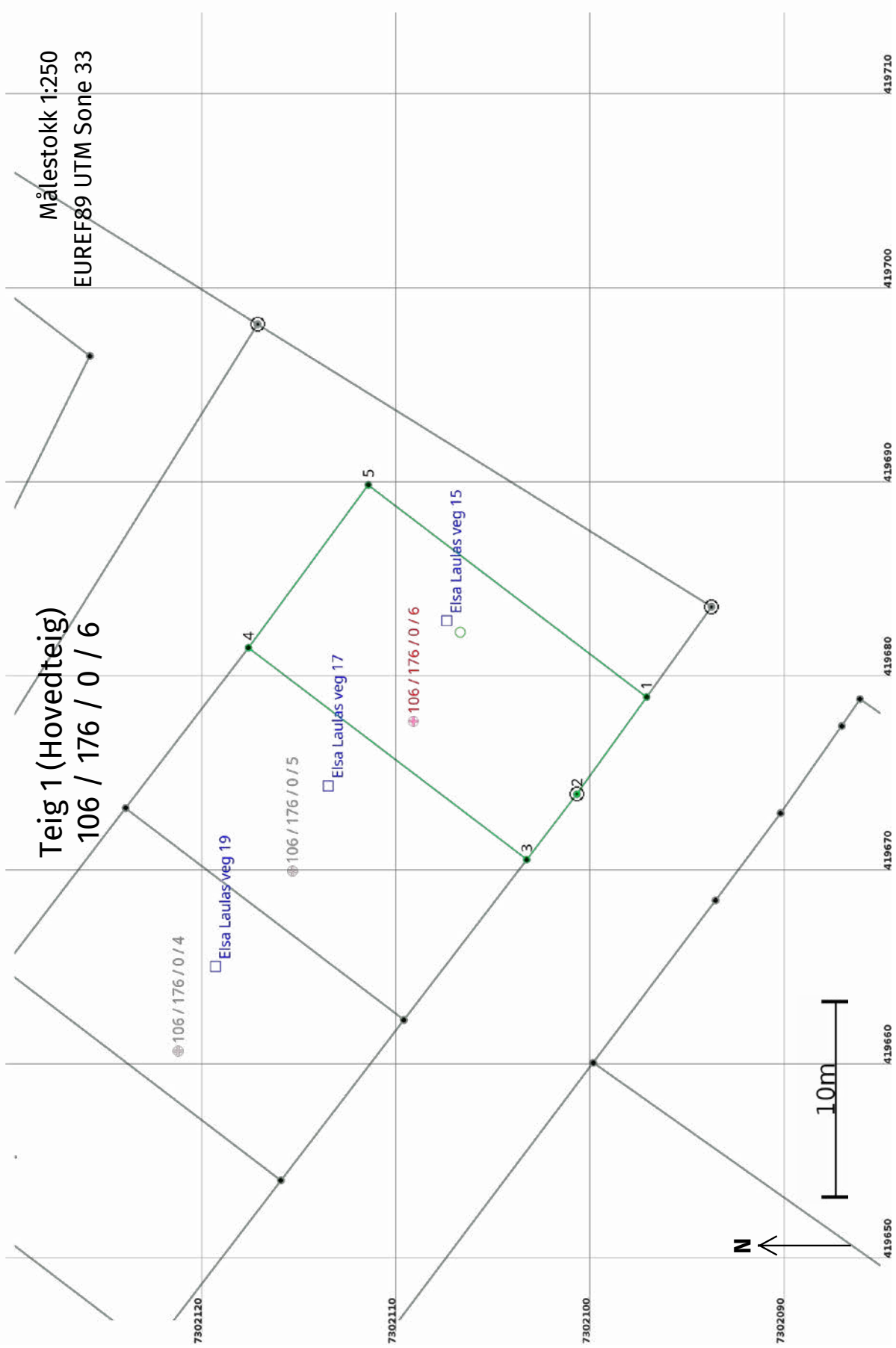
Kontaktpersoner			Bruksenhet			Matrikkelenhet	
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Adresse			WC	
Tiltskshaver	987346086	BOLIGSPESIALISTEN AS	Mathias Bruns gate 3			2	106/176/0/6
			8657 MOSJØEN				



13.06.2025 10:30

Matrikkelbrev for 1824 - 106 / 176 / 0 / 6

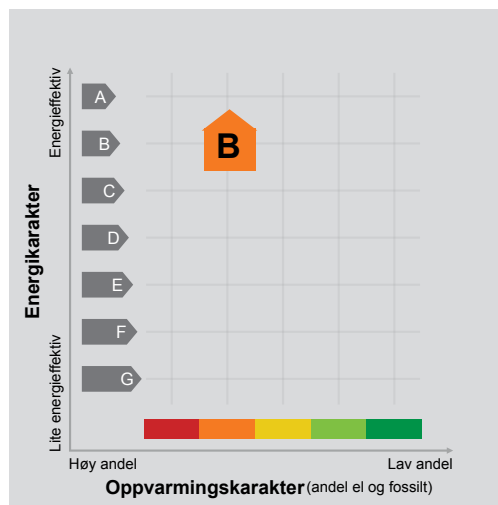
Side 7 av 9



ENERGIATTEST



Adresse	Elsa Laulas veg 15
Postnummer	8658
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300338957
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136259
Dato	17.06.2025



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

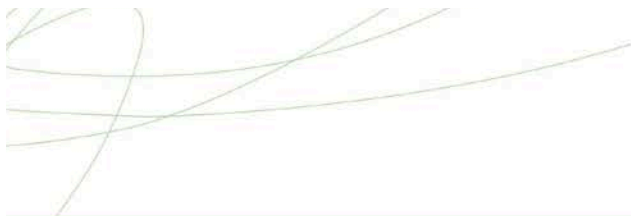
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- **Luft kort og effektivt**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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





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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår 2013
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 181
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

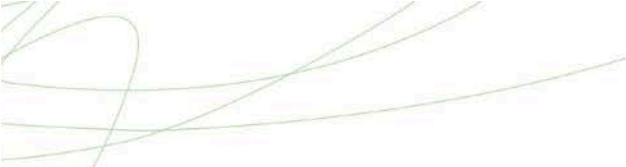
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Nabolagsprofil

Elsa Laulas veg 15 - Nabolaget Andås - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Hammarheim Linje 253	11 min 1 km
Mosjøen stasjon Linje F7	7 min 4.2 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	12 min

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	6 min 3.1 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	8 min 5.2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	19 min 1.7 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	7 min 3.2 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	7 min 3.7 km

«Trivelege og hjelpsame naboar, godt utsyn, solrikt og kort veg til skogs - samtidig som det er kort veg til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

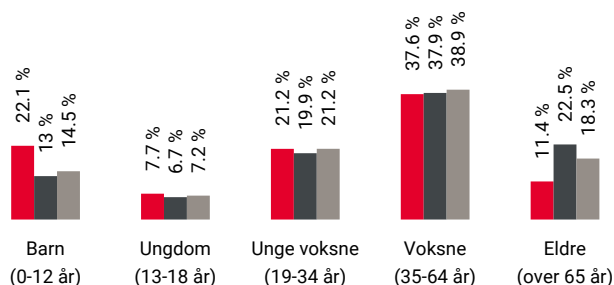
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Andås	543	216
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Andås barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min 0.7 km
Mosjøen Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	15 min 1.4 km
Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 40 barn	22 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Nyrud PostNord	21 min 1.9 km
Kiwi Nyrud	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

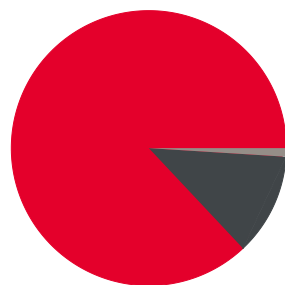
⚽ Andåsen ballbinge 1 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Søråkeren nærmiljøanlegg 17 min 🚶
Ballspill 1.5 km

🚴 Vefsn skole og treningssenter 6 min 🚗

🚴 Feel24 Mosjøen 7 min 🚗

Boligmasse



■ 87% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 1% annet

Varer/Tjenester



Sjøsiden Senter

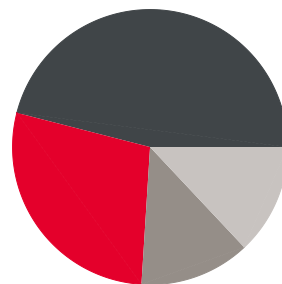
8 min 🚗



Apotek 1 Mosjøen

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 46% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



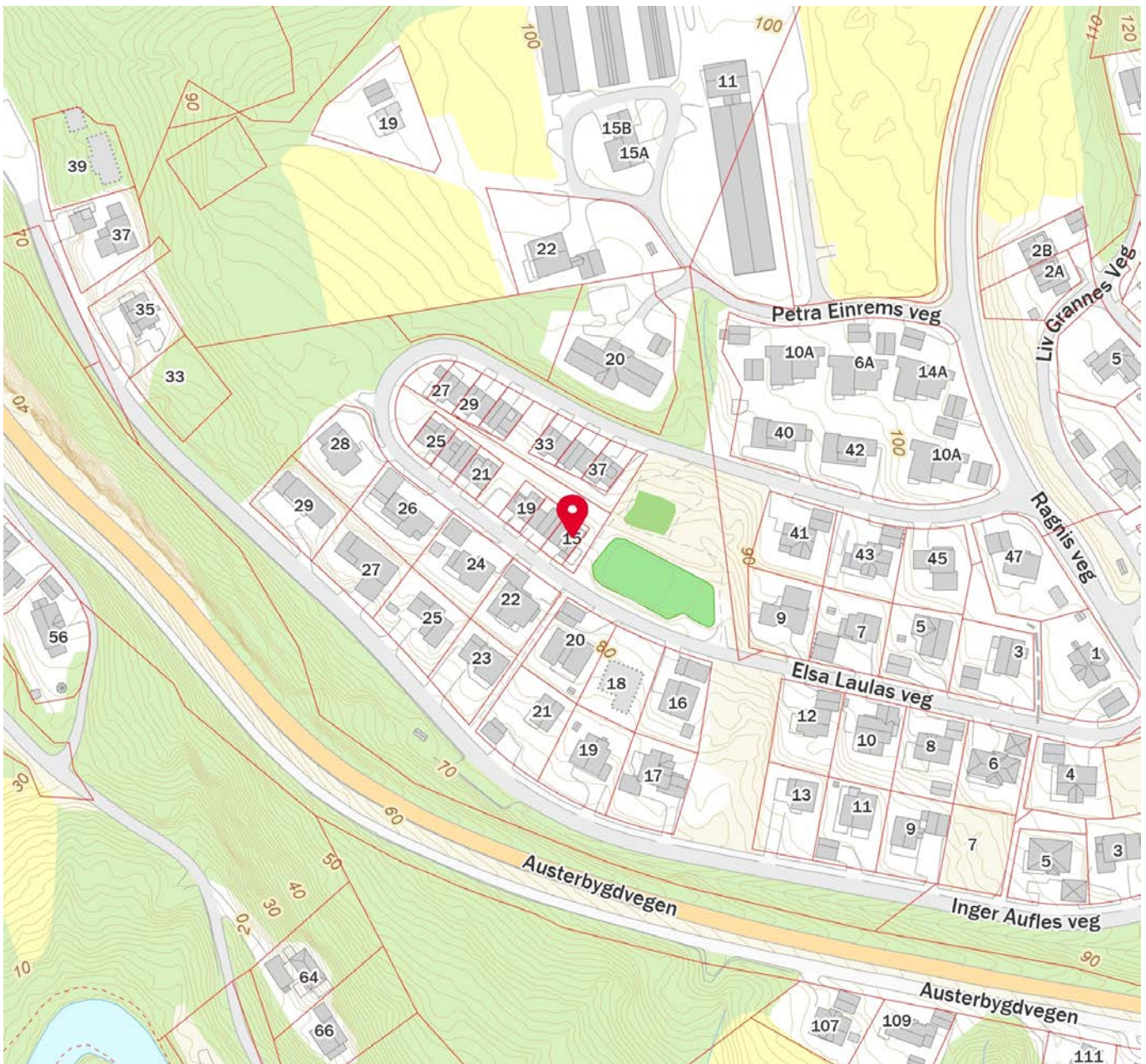
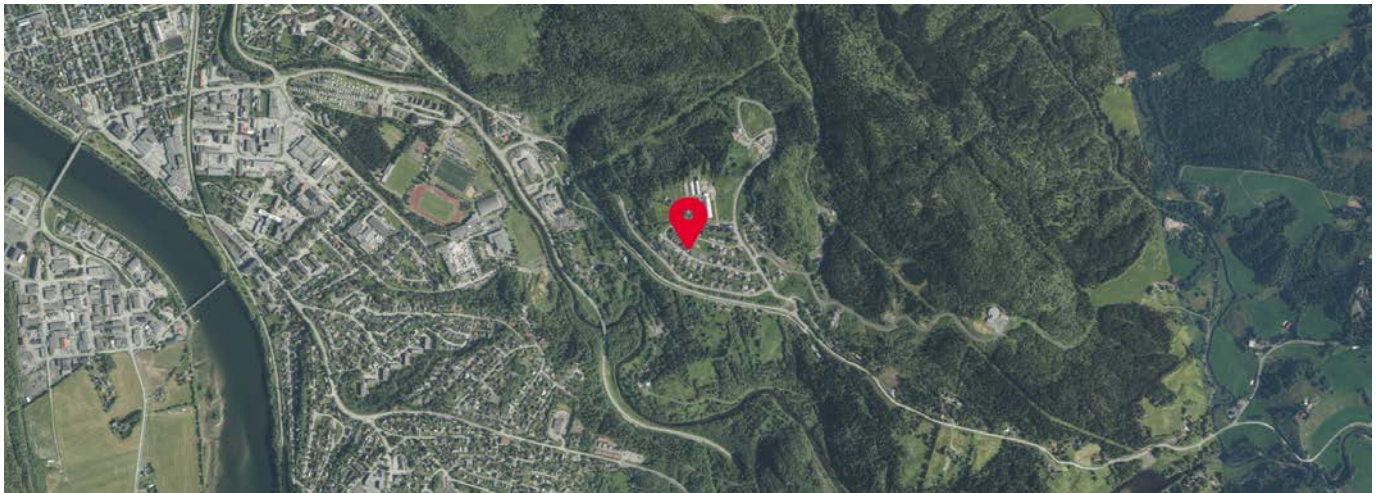
0%

47%

■ Andås
■ Mosjøen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Skatteetaten

Dato
17.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

SOLVANG & AANES AS
Strandgata 14
8656 MOSJØEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1824 VEFSN

Gnr 106 Bnr 176 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Elsa Laulas veg 15, 8658 MOSJØEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 037 139
Som sekundærbolig:	kr 4 148 555

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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. 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 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Elsa Laulas veg 15
8658 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

Oppdragsnummer:

Telefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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