



aktiv.

Eiterålivegen 118, 8658 MOSJØEN

**Fritidseiendom i Eiterådalen, ca.
28 km sør for 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 500 000,-
Omkostn.: Kr 13 590,-
Total ink omk.: Kr 513 590,-
Selger: Henny Mathilde Henriksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 78/106 kvm
Tomtstr.: 37521.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1801240100

Fritidseiendom i Eiterådalen, ca. 28 km sør for Mosjøen sentrum

Dette er stedet for deg som ønsker å komme ut i naturen, nyte stillheten og samtidig ha et godt utgangspunkt for aktive dager ute. Enten du jakter etter rekreasjon, naturopplevelser eller et stille sted å trekke deg tilbake til.

Eiendommen er på 37.500 m² og har nærhet til terreng for fjellturer, jakt og fiske samt at den grenser til eleven Eiteråga.

Eiendommen har innlagt strøm samt vann fra privat vannkilde. Vei helt fram til eiendommen og parkering på eiendommens tun.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Matrikkelbrev	73
Kartutsnitt	82
Gårdskart	83
Energiattest	84
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, Bod, Kjøkken, Toalettrom, Stue 2

2. etasje

BRA-i: 30 m² Loftstue, Soverom/loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse

Uthus/carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Bod/vedbod

Garasje/vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Lagerrom/parkering

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 93 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen ovenfor.

Innvendige romhøyder: Hovedetasje: Ca. 2.16 - 2.29 meter.

Knevegger fra 1.29 - 1.91 meter.

Loftsetasje: Ca. 2.07 - 2.08 meter.

Knevegger 0.71 - 0,76 meter.

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Uthus/carport

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje/vedbod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

37521.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er delvis opparbeidet med plen, busker, trær og stauder stauder.

LNf-område m/spredt boligbygging (nåværende).

Fulldyrka jord: 0,0

Overflatedyrka jord: 0,0

Innmarksbeite: 2,3

Produktiv skog: 14,8

Uproduktiv skog: 6,8

Myr uten skog: 12,2

Bebyggd, samf., vann, bre: 1,5

Arealer er i dekar

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger ca. 28 km sør for Mosjøen sentrum.

Nærliggende terrengområder for fjellturer med fiske og jakt.

Adkomst

Adkomst via offentlig veg.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Knut Edmund Kjønnås

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.01.2025 av Knut Kjønnås teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Hovedetasje: Entré, Bod, Kjøkken, Toalettrom, Stue 2

Loftetasje: Loftstue, Soverom/loftstue

Standard

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Taket har ikke renner eller nedløpsrør.

Veggene har tømmerkonstruksjon på hovedel og bindingsverkkonstruksjon på tilbygget del.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegger har eternitt (asbestplater) bak bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kaldloft er delvis inispisert via inspeksjonsluke i taket i loftsetasjen.

Taksperrer er kledd med huntonittplater på undersiden.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 14 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Terrassen er fundamentert på stolper av tre.

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av belegg, trebord og sponplater. Veggene har trepanel, koreapanel, ubehandlet huntonittplater og malte plater.

Innvendige tak har trepanel og ubehandlet huntonittplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Trebjelkelag som etasjeskille mot underliggende kryperom.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn på stue og kjøkken samt sotluke/feieluke plassert på stuen.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale

feievesenet.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra stue til loftsetasjen.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og plassbygde dører.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

SPESIALROM

Toalettrom innredet med vegghengt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vannledninger var frakoblet ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.

Ingen ventilering foruten ventiler i vinduer i loftsetasjen samt luftekanal fra kjøkkenet.

VVS bereder på 50L. er plassert på wc-rom og er av typen OSO fra 1998.

Vann og strøm var frakoblet ved befaringen.

Åpent sikringsskap med skrusikringer montert i loftstue.

Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukkingsapparat er over 10 år.

TOMTEFORHOLD

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

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongmur.

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn.

Årstall er ukjent.

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

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket.

- Vannbrett er ikke fagmessig utført.
- Dør mangler beslag under terskel, utvendig omramming har råteskader.
- Konsekvens/tiltak
- Beslag må skiftes ut.
 - Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Dører - Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Beslag må etableres.

Det må påberegnes vedlikehold.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 14 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.

Terrassen er fundamentert på tresøyler på mark.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Søyler har delvis råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Fundamenteringen må fundamenteres frostfritt. Det kan gjøres ved å grave til frostfri dybde eller ved å isolere mot kulda. Bakken bør isoleres med markisolasjon og det må etableres nye søyler på frostfri bakke.

Søyler med råteskader må påberegnes utbyttes.

Skjevheter bør rettes opp.

Utvendig > Balkonger, terrasser mot nord

Terrasse med utgang fra stue på ca. 3 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Terrassen er fundamentert på tresøyler på mark.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen og rekkverk har skjevheter.

Rekkverk og håndlist har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Råteskadet materiale bør byttes og skjevheter bør rettes opp.

Terassedekket bør rengjøres.

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad "usikker"

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Innvendig > Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er

utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende

konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og

kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader,

betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med

kryp kjelleren.

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør gjøres tiltak for å kunne inspisere kryperommet og sørge for god ventilerings av kryperommet.

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

konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser samt å etablere ventiler i muren for ventilerings.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og plassbygde dører.

Vurdering av avvik:

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

Ved renovering av boligen vil det være naturlig med utbytte av innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Innvendig > Andre innvendige forhold - 2

Det er luftekanal av eternitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftekanal av eternitt fra kjøkkenet og over tak. Eternitt inneholder asbest. Hvis det oppstår asbeststøv er dette helseskadelig å puste inn, og det kan være kreftfremkallende. Hvis konstruksjonen forblir lukket vil den ikke utgjøre noen fare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vannledninger var frakoblet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Det ble påvist tidligere lekkasje fra vannledning/stoppekrane på wc-rom.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Ingen ventiler foruten ventiler i vinduer i loftsetasjen samt luftekanal fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Det mangler ventilerings av stue, kjøkken og entrè.

Konsekvens/tiltak

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

- Bedre ventilerings må etableres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

VVS bereder på 50L. er plassert på wc-rom og er av typen OSO fra 1998.

Vann og strøm var frakoblet ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Varmtvannstanken er ikke funksjonstestet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
 - Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av tanken når vann og strøm er tilkoblet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn.

Årstall

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tomteforhold > Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Årstall er usikkert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir forskriftskrav til utslipp og ved eierskifte er det kommunal praksis at det stilles krav til oppgradering av avløpsanlegg som ikke innfrir gjeldene forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Benkeplate har svellinger i underkant foran vasken.
- Det mangler tetting mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Svellinger i benkeplaten bør utbedres.
Det bør siliconeres mellom benkeplate og vegg.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Forhold som har fått TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Undertaket er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert rust i takplater samt at det er løsnet spiker i innfestningen av platene.

Plater har glipper i skjøter.

Vindskier har råteskader, taket har betydelig skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Beslag må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Taket har ikke renner eller nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Beslag må skiftes ut.
- Takrenner og nedløpsrør bør etableres.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på hovedel og bindingsverkkonstruksjon på tilbygget del.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegger har eternitt (asbestplater) bak bordkledning med asfaltapp mot tømmervegger som vindsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Kledning er løsnet på flere plasser og innfestningen er dårlig.

Kledningen er festet i eternittplater på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning må påberegnes byttes grunnet dårlig innfestning, eternittplater (asbestplater) må påberegnes saneres.

Eternitt inneholder asbest. Hvis det oppstår asbeststøv er dette helseskadelig å puste inn, og det kan være kreftfremkallende. Hvis konstruksjonen forblir lukket vil den ikke utgjøre noen fare. Ved arbeid med asbest anbefales det å ta kontakt med en aktør med dokumentert kompetanse f.eks. en miljøkartlegger eller et asbestsaneringsfirma.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kaldloft er delvis innsisert via inspeksjonsluke i taket i loftsetasjen.

Taksperrer er kledd med huntonittplater på undersiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder

og observasjoner fra underliggende etg.

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting. Det er ingen lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.

Det er registrert fukt og svertesopp flere plasser.

Plater og panel i taket har fuktskader flere plasser på kaldloftet, i entre´ og i loftsetasjen.

Det ble fuktmålt og registrert en vektprosent i takpanel på 24 %.

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering må etableres.

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

Materialer skadet av fukt/avføring fra mus/skadedyr må byttes.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevindu med koblet glass i entre´.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Vinduer mangler beslag.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Beslag må etableres.

Avstand mellom omrammingsbord og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer - Loftsetasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper - 2

Det er etablert tretrapp fra begge terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet materiale må byttes

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av belegg, trebord og sponplater. Veggene har trepanel, koreapanel, ubehandlet huntonittplater og malte plater.

Innvendige tak har trepanel og ubehandlet huntonittplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det utelukkes ikke at kondensmerker i overflater tak-vegg kan være kan være spor av museavføring.

Vinylbelegg på gulvet i stuen har løsnet fra underlaget og har buler.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hovedetasje: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca.14 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca.37 mm.

Loftsetasje mot sørøst: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 8 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 11 mm.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er påvist knirk/svikt i gulvet i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk/svikt i gulvet.

I kostnadsestimat er det kun medtatt pris for undersøkelser av evt. tiltak mot skjevheter, knirk og svikt i gulvet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak

i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn på stue og kjøkken samt sotluke/feieluke plassert på stuen.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

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

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Pipevanger er ikke synlige.

- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

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

Pipevange mot kjøkken og mot vegg i loftsetasjen mot nord er ikke synlig.

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

Det bemerkes at feiing ikke er utført 16.11.23 grunnet manglende takstige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Andre tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
 - Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Avstand mellom sotluke og brennbart materiale må økes.
Feiing av pipen bør utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra stue til loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Takhøyde i nedgang bør økes til min 2.0 m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

§ 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Åpent sikringsskap med skrusikringer montert i loftstue.

Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1950 Årstall er usikkert.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

JA Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av elkontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftinger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse

spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke

vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukkingsapparat er over 10 år.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? NEI

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? JA
Brannslukkerapparatet er eldre enn 10 år.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? NEI

4. Er det skader på røykvarslere? NEI

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres drenering rundt bygningen slik at overflatevann ledes bort fra boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har setningsskader.

Deler av grunnmur var snødekt og tildekt med isolasjonsplater ved befaringen.

Murpuss mangler på steder som var synlige.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av grunnmur når tomten er snøfri.

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

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser av grunnmur samt murpuss på steder hvor det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Der var ved befaring opplyst om at det hadde vært vannlekkasje på rommet fra stoppekrane.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i gulvlist mot stue. Det ble registrert fukt 45%.

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

Det anbefales å montere sluk i gulvet for å kunne forhindre at vann kan renne ut av rommet ved en event vannlekkasje.

Fuktskadet organisk materiale bør byttes ut.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser av skader etter vannlekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Generell info:

Fallet på terrenget rundt grunnmuren bør være på 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.

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.

Eiendommen blir ikke vasket før overtagelse og en god del av møbler og inventar blir stående i fritidsboligen.

Uthusene blir ikke ryddet og tømt.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Med i salget følger det komfyr.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Eika forsikring

Polisenummer

2064500

Diverse

Eiendommen blir ikke vasket før overtagelse og en god del av møbler og inventar blir stående i fritidsboligen.

Uthusene blir ikke ryddet og tømt.

Energi

Oppvarming

Vedovn på stue og kjøkken. Ellers kan man ha el. oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 500 000

Kommunale avgifter

Kr 840

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Branntilsyn, feiing er det eneste som er av kommunale avgifter iflg. opplysning fra

Vefsn kommune 11.12.2024.

Fritidsrenovasjon kommer i tillegg med kr. 2.111,- pr.år.

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendommen har iflg. Vefsn kommune ingen eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 353 929

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 415 716

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 26, bruksnummer 4 i Vefsn kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via offentlig veg.

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannkilde.

Avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Septiktank med overløp innfrir ikke dagens forskriftskrav til utslipp. Det bemerkes at i forbindelse med eierskifte er det kommunal praksis at det stilles krav til oppgradering av avløpsanlegg som ikke innfrir forskriftskrav til avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel med arealbruk; LNF-område m/ spredt fritidsbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

13 590 (Omkostninger totalt)

29 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

32 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

513 590 (Totalpris. inkl. omkostninger)

529 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

532 290 (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 13 590

Betalingsbetingelser

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.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selgers fullmektig kjenner ikke til eiendommen og har derfor ikke utarbeidet en egenerklæring.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast pris vederlag kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 3 500 Kommunale opplysninger - hvis ikke innhentet av takstmann
- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørsvederlag
- 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 100 Tilrettelegging foto
- 8 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 23 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 15.000,- 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

06.06.2025



Fasade



Gang



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Stue



Stue



Toalettrom



Stue



Terrasse



Loftstue/Soverom



Soverom



Fasade



Ute på tunet

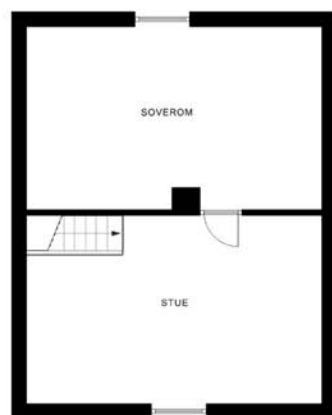


Garasje/vedbod til venstre og uthus/carport til høyre



Fasade

Plantegning

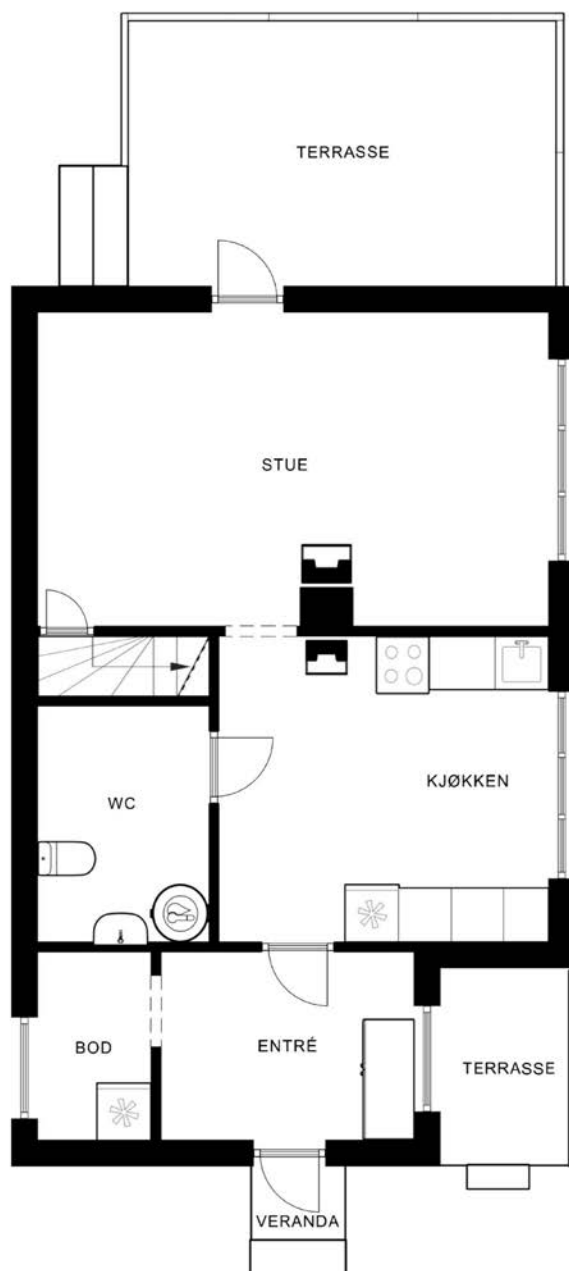


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

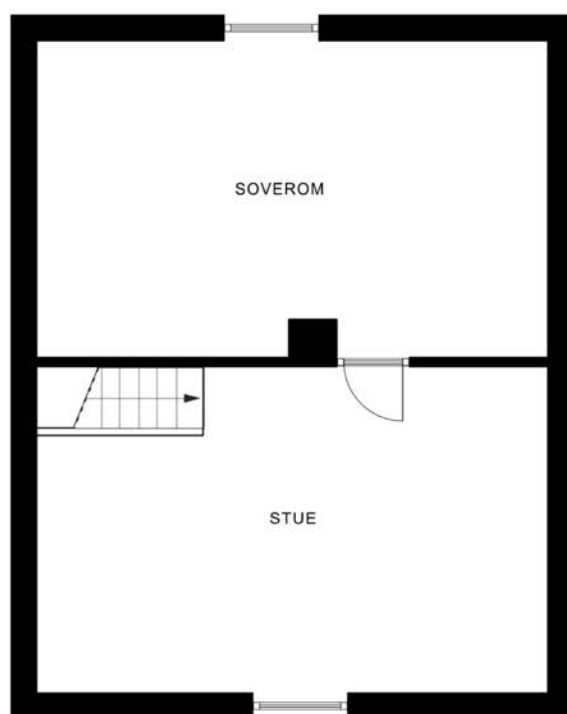


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

 Fritidsbolig
 Eiterållivegen 118, 8658 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 gnr. 26, bnr. 4

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 28.01.2025

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 22412-1033

Referansenummer: ZA2701

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord

Vår ref:



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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.

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Fritidsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Taket har ikke renner eller nedløpsrør..

Veggene har tømmerkonstruksjon på hovedel og bindingsverkkonstruksjon på tilbygget del.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegger har eternitt (asbestplater) bak bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kaldloft er delvis innsisert via inspeksjonsluke i taket i loftsetasjen.

Taksperrer er kledd med huntonittplater på undersiden.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse med utgang fra stue på ca.14 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Terrassen er fundamentert på stolper av tre.

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg, trebord og sponplater. Veggene har trepanel, koreapanel, ubehandlet huntonittplater og malte plater.

Innvendige tak har trepanel og ubehandlet huntonittplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Trebjelkelag som etasjeskille mot underliggende kryperom.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn på stue og kjøkken samt sotluke/feieluke plassert på stuen.

Pipa er ikke kontrollert av taksmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra stue til loftsetasjen.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og plassbygde dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med vegghengt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vannledninger var frakoblet ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.

Ingen ventilering foruten ventiler i vinduer i loftsetasjen samt luftekanal fra kjøkkenet.

VVS bereder på 50L. er plassert på wc-rom og er av typen OSO fra 1998.

Vann og strøm var frakoblet ved befaringen.

Åpent sikringsskap med skrusikringer montert i loftstue.

Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukningsapparat er over 10 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongmur..

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Årstall er ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	106 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m ²
Totalpris	500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Uthus/carport

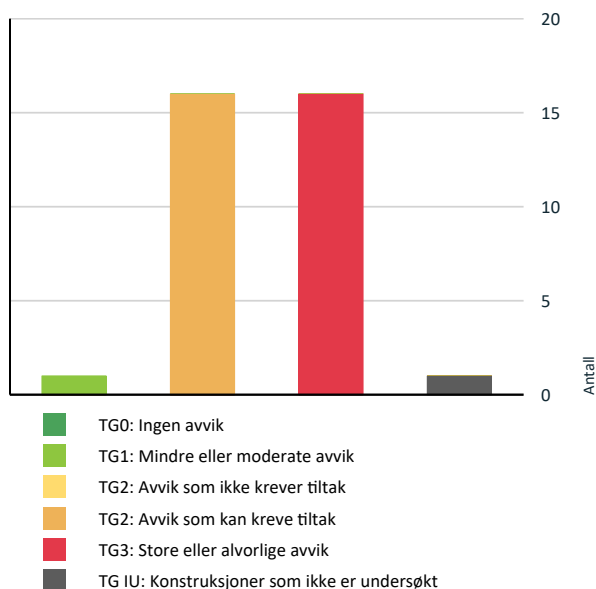
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje/vedbod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

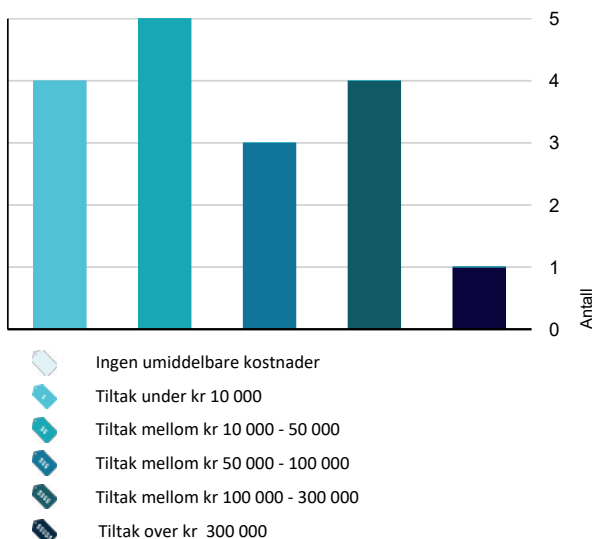
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - Loftsetasje** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser mot nord [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

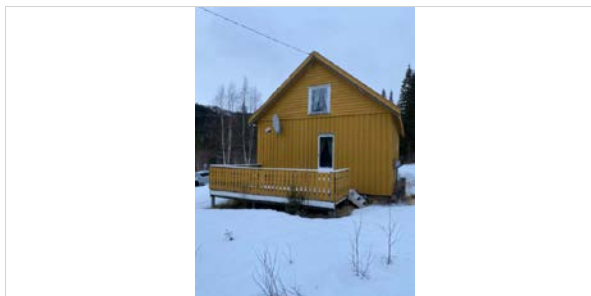
! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertaket er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert rust i takplater samt at det er løsnet spiker i innfestningen av platene.
Plater har glipper i skjøter.
Vindskier har råteskader, taket har betydelig skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Beslag må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

Pipen er tekkt med heldekkende beslag med pipehatt. Taket har ikke renner eller nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Utvendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Beslag må skiftes ut.

Takrenner og nedløpsrør bør etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på hovedel og bindingsverkkonstruksjon på tilbygget del.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegger har eternitt (asbestplater) bak bordkledning med asfaltapp mot tømmervegger som vindsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Kledning er løsnet på flere plasser og innfestningen er dårlig.
Kledningen er festet i eternittplater på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning må påberegnes byttes grunnet dårlig innfestning, eternittplater (asbestplater) må påberegnes saneres.

Eternitt inneholder asbest. Hvis det oppstår asbeststøv er dette helseskadelig å puste inn, og det kan være kreftfremkallende. Hvis konstruksjonen forblir lukket vil den ikke utgjøre noen fare. Ved arbeid med asbest anbefales det å ta kontakt med en aktør med dokumentert kompetanse f.eks. en miljøkartlegger eller et asbestsaneringsfirma

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Kledningen er stedvis løsnet grunnet dårlig innfestning.



Asbestplater på bakside av kledningen.



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



Bordkledning er stedvis værøppsprukket/råteskadet.

3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kaldloft er delvis inspisert via inspeksjonsluke i taket i loftsetasjen.
Taksperrer er kledd med huntonittplater på undersiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting. Det er ingen lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.

Det er registrert fukt og svertesopp flere plasser.

Plater og panel i taket har fuktskader flere plasser på kaldloftet, i entre' og i loftsetasjen.

Det ble fuktmålt og registrert en vektprosent i takpanel på 24 %. Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering må etableres.

Det er viktig at lekkasjen stoppes og at fuktskadene utbedres snarest, da det etableres muggsopp som er helsefarlig som følge av dette. Materialer skadet av fukt/avføring fra mus/skadedyr må byttes.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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

Tilstandsrapport



Fuktmåling i takpanel i entre'.



Fuktskader. Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.

! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevindu med koblet glass i entre'.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Vinduer mangler beslag.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Beslag må etableres.

Avstand mellom omrammingsbord og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vinduene har råteskader.

! TG 3 Vinduer - Loftsetasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu med punktert glass og råteskader. Vindu mot nordvest lar seg ikke åpne.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Dør mangler beslag under terskel, utvendig omramming har råteskader.

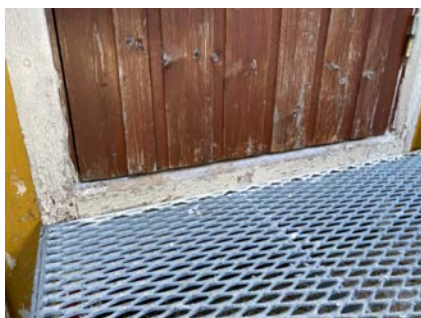
Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Ytterdør.



Omramming har råteskader beslag mangler.



Dører mangler delvis beslag over vannbrett. Utvendige kledning er satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

TG 2 Dører - Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dør mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Beslag må etableres.

Det må påberegnes vedlikehold.



Balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca.14 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.

Terrassen er fundamentert på tresøyler på mark.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Søyler har delvis råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Fundamenteringen må fundamenteres frostfritt. Det kan gjøres ved å grave til frostfri dybde eller ved å isolere mot kulda. Bakken bør isoleres med markisolasjon og det må etableres nye søyler på frostfri bakke. Søyler med råteskader må påberegnes utbyttes. Skjevheter bør rettes opp.



Høyde rekkverk.

Tilstandsrapport



Skjevheter.

! TG 2 Balkonger, terrasser mot nord

Terrasse med utgang fra stue på ca. 3 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Terrassen er fundamentert på tresøyler på mark.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen og rekkverk har skjevheter.

Rekkverk og håndlist har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Råteskadet materiale bør byttes og skjevheter bør rettes opp.

Terrassedekket bør rengjøres.



! TG 1 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

! TG 3 Utvendige trapper - 2

Det er etablert tretrapp fra begge terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet materiale må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg, trebord og sponplater. Veggene har trepanel, koreapanel, ubehandlet huntonittplater og malte plater. Innvendige tak har trepanel og ubehandlet huntonittplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det utelukkes ikke at kondensmerker i overflater tak-vegg kan være kan være spor av museavføring.

Vinylbelegg på gulvet i stuen har løsnet fra underlaget og har buler.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tak i entre'.

Tilstandsrapport



Tak i loftsetasjen rundt pipeløp.



Vegg i loftsetasjen



Tak i loftsetasjen

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hovedetasje: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 14 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 37 mm.
Loftsetasje mot sørøst: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 8 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 11 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er påvist knirk/svikt i gulvet i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk/svikt i gulvet. I kostnadsestimat er det kun medtatt pris for undersøkelser av evt. tiltak mot skjevheter, knirk og svikt i gulvet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Målt planavvik kjøkken.



Målt planavvik kjøkken.



Målt planavvik loftsetasje.

! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad "usikker"

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn på stue og kjøkken samt sotluke/feieluke plassert på stuen.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevange mot kjøkken og mot vegg i loftsetasjen mot nord er ikke synlig.

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

Det bemerkes at feiing ikke er utført 16.11.23 grunnet manglende takstige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Avstand mellom sotluke og brennbart materiale må økes. Feiing av pipen bør utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



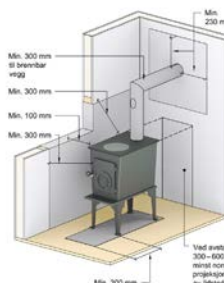
Brennbar plate under vedovner er for liten.



Sprekk i pipe bak vedovn på kjøkken.



Sotluke.



Det skal være minimum 30 cm. fra sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram.

! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør gjøres tiltak for å kunne inspisere kryperommet og sørge for god ventilering av kryperommet.

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

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser samt å etablere ventiler i muren for ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra stue til loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

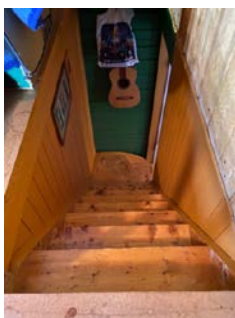
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Takhøyde i nedgang bør økes til min 2.0 m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp.



Høyde rekkverk ca. 69 cm.



Åpninger i rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og plassbygde dører.

Vurdering av avvik:

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

Ved renovering av boligen vil det være naturlig med utbytte av innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Døre mellom kjøkken og gang.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Det er luftekanal av eternitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Luftkanal av eternitt fra kjøkkenet og over tak. Eternitt inneholder asbest. Hvis det oppstår asbeststøv er dette helseskadelig å puste inn, og det kan være kreftfremkallende. Hvis konstruksjonen forblir lukket vil den ikke utgjøre noen fare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har svellinger i underkant foran vasken. Det mangler tetting mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Svellinger i benkeplaten bør utbedres.

Det bør siliconeres mellom benkeplate og vegg.



Svellinger fra fukt i benkeplate.



Kjøkken.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.



Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Der var ved befaring opplyst om at det hadde vært vannlekkasje på rommet fra stoppekrane.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i gulvlist mot stue. Det ble registrert fukt 45%.

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

Det anbefales å montere sluk i gulvet for å kunne forhindre at vann kan renne ut av rommet ved en event vannlekkasje.

Fuktskadede organisk materiale bør byttes ut.

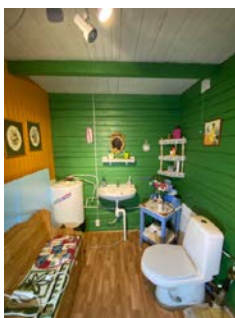
Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser av skader etter vannlekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke fagmessig tetting rundt toalett.



WC-rom.



Det er målt høyt fuktinnhold mot vaskelist.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vannledninger var frakoblet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Det ble påvist tidligere lekkasje fra vannledning/stoppekrane på wc-rom.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.



Kontroll av røropplegget på kjøkkenet.

TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilering foruten ventiler i vinduer i loftsetasjen samt luftkanal fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det mangler ventilering av stue, kjøkken og entre'.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

VVS bereder på 50L. er plassert på wc-rom og er av typen OSO fra 1998.

Vann og strøm var frakoblet ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Varmtvannstanken er ikke funksjonstestet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av tanken når vann og strøm er tilkoblet.



VVS bereder fra 1998.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent sikringsskap med skrusikringer montert i loftstue.

Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1950 Årstall er usikkert.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

- 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?
Ja

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

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

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftinger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skrusikringer montert ved trapp i loftstasjen.

! TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukningsapparat er over 10 år.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

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?
Ja Brannslukkerapparatet er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukkerapparat.



Røykvarsler i stuen og i loftsetasjen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres drenering rundt bygningen slik at overflatevann ledes bort fra boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongmur.

Vurdering av avvik:

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

Deler av grunnmur var snødekt og tildekt med isolasjonsplater ved befaringen.

Murpuss mangler på steder som var synlige.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av grunnmur når tomten er snøfri.

Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning. Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser av grunnmur samt murpuss på steder hvor det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU Terrenghold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Generell info:

Fallet på terrenget rundt grunnmuren bør være på 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn. Årstall

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Årstall er usikkert.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir forskriftskrav til utslipp og ved eierskifte er det kommunal praksis at det stilles krav til oppgradering av avløpsanlegg som ikke innfrir gjeldene forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus/carport

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med tresøyler på mark med veggkonstruksjon av tømmer. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Utvendig tekket med profilerte stålplater.

Merknader:

Tak mangler snøfangere.

Bygningen er dårlig og har stort vedlikeholdsetterslep samt svekkelser og skjevheter.

Bygget anses som er rivingsobjekt.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av bygningen til TG 3.

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



Garasje/vedbod



Anvendelse

Lagring/parkering

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med tresøyler på mark og på lecablokker.
Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning.
Utvendig tekket med profilerte stålplater/aluminiumsplater uten undertak .

Merknader:

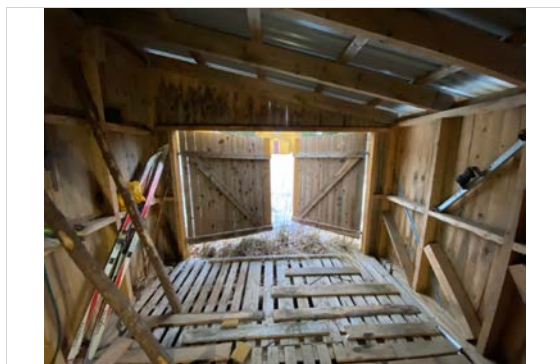
Taket har skjevheter og er oppstøttet med søyler.
Takrenner mangler delvis, tak er ikke tett i overgang til vedbod,
Taket mangler snøfangere, beslag til takrenne mangler delvis samt beslag/tetting fra taket til vindskier.
Kledning er ført ned mot mark og er stedvis værslitt.
Porter er ujevne og tar i hverandre.

Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av bygget til TG 3.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

$$78 \text{ m}^2 / 78 \text{ m}^2$$

Fritidsbolig: Entré, Bod, Kjøkken, Toalettrom, Stue, Loftstue, Soverom

Andre bygg: Uthus/carport, Garasje/vedbod

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 550 000

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

500 000

Konklusjon markedsverdi

500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestersidvegen 21 ,8656 MOSJØEN 121 m² 1949 4 sov			17-02-2019		1 800 000		1 800 000	14 876
2	Vestersidvegen 205 ,8658 MOSJØEN 113 m² 1954 4 sov			27-03-2023	1 500 000	1 450 000		1 450 000	12 832
3	Vestersidvegen 483 ,8658 MOSJØEN 115 m² 1972 3 sov			30-05-2018	1 100 000	1 370 000		1 370 000	11 913
4	Vestersidvegen 1133 ,8658 MOSJØEN 144 m² 1955 2 sov			28-07-2019	1 600 000	1 600 000		1 600 000	11 111
5	Vestersidvegen 705 ,8658 MOSJØEN 145 m² 1952 3 sov			10-06-2020	1 200 000	1 250 000		1 250 000	8 621

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget 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

Fritidsrenovasjon	Kr.	2 111
Branntilsyn, feiing	Kr.	840
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	18 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	8 000
Septik/slamavskiller: stipulert	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 280 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	370 000

Uthus/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 440 000
Sum teknisk verdi - Uthus/carport	Kr.	

Garasje/vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje/vedbod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 400 000

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.	170 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	170 000

Kommentar

Fulldyrka jord:	0,0
Overflatedyrka jord:	0,0
Innmarksbeite:	2,3
Produktiv skog:	14,8
Uproduktiv skog:	6,8
Myr uten skog:	12,2
Bebygd, samf., vann, bre:	1,5

Innmarksbeite er på 2,3 dekar og har ikke vært i bruk på mange år. Inntaksgrunnlaget på dyrket jord er kr. 0,-
Skogen har på eiendommen aldri vært noen inntektskilde, arealet på skogen og annet markslag er til sammen 34 dekar. Store deler av skogen ligger mellom elv og myr. Mot elv og myr er det kantsoner som av miljømessige årsaker ikke skal hogges.
Pris for jord og skog og annet markslag settes til kr. 500,- pr.daa.
500 kr/daa. x 36 daa. = avrundet til kr. 20 000,-
Tomteverdi: 150 000,-
Summen for utmark er innbakt i tomteverdien.
Total tomteverdi med utmark: kr. 170 000,

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	550 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

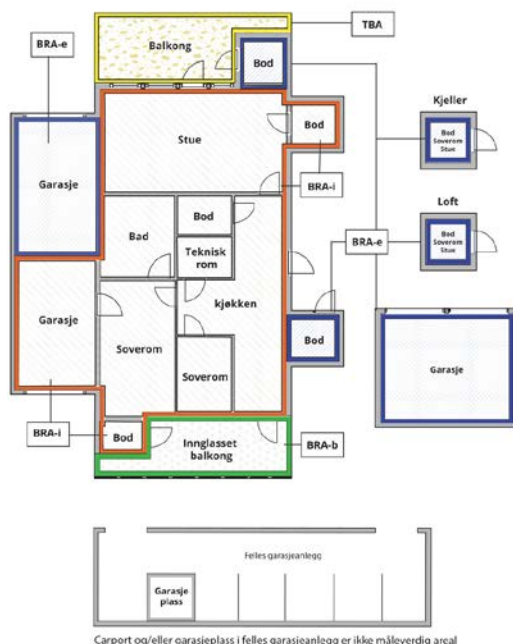
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	48			48	17	2	50
Loftetasje	30			30		13	43
SUM	78				17	15	93
SUM BRA	78						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, Bod, Kjøkken, Toalettrom, Stue 2		
Loftetasje	Loftstue, Soverom/loftstue		

Kommentar

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen ovenfor.

Innvendige romhøyder: Hovedetasje: Ca. 2.16 - 2.29 meter.
Knevegger fra 1.29 - 1.91 meter.

Loftsetasje: Ca. 2.07 - 2.08 meter.
Knevegger 0.71 - 0,76 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyden i loftsetasjen er under forskriftskrav på 2,2 meter.

Vinduer i loftsetasjen innfrir ikke krav til lysflate, kravet er at rommets lysflate utgjør min. 10% av rommets bruksareal.

Uthus/carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet for carport er ikke medregnet da det er grus som gulv.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet for uthuset er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av lagring av ved. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje/vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		9		9		4	13
SUM		9				4	13
SUM BRA	9						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom/parkering	

Kommentar

Areale for vedbod er ikke medregnet da det ikke er fast gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Fritidsbolig	76	2
Uthus/carport	0	19
Garasje/vedbod	0	9

Kommentar

Fritidsbolig Bod i entreer medregnet som s-rom.

Garasje/vedbod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Remi Andre Ramfjord Agnar Kvandal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	26	4		0	37521.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eiterålivegen 118

Hjemmelshaver

Henriksen Henny Mathilde

Kommentar

Fulldyrka jord:	0,0
Overflatedyrka jord:	0,0
Innmarksbeite:	2,3
Produktiv skog:	14,8
Uproduktiv skog:	6,8
Myr uten skog:	12,2
Bebyggd, samf., vann, bre:	1,5

Arealer er i dekar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger ca. 28 km sør for Mosjøen sentrum.
Nærliggende terrengområder for fjellturer med fiske og jakt.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannkilde.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Septiktank med overløp innfrir ikke dagens forskriftskrav til utslipp. Det bemerkes at i forbindelse med eierskifte er det kommunal praksis at det stilles krav til oppgradering av avløpsanlegg som ikke innfrir forskriftskrav til avløp.

Regulering

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel med arealbruk; LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse.

Om tomten

LNF-område m/spredt boligbygging (nåværende)

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
----	-----------

2025	Det betales ikke eiendomsskatt for eiendommen.
------	--

År	Kommentar
----	-----------

2025	Ligningsverdien er ikke innhentet.
------	------------------------------------

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
20 000	2000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS			8 000	
Kommentar Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter/SHMIL			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2025	
2	09.05.2025	

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: Bygghverks 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 ulike definisjoner 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/ZA2701>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhets:

Kommune: 1824 - VEFSN

Gårdsnummer: 26

Bruksnummer: 4

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.12.2024 kl. 12:33

Produsert av: Gunnhild Nygard

Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

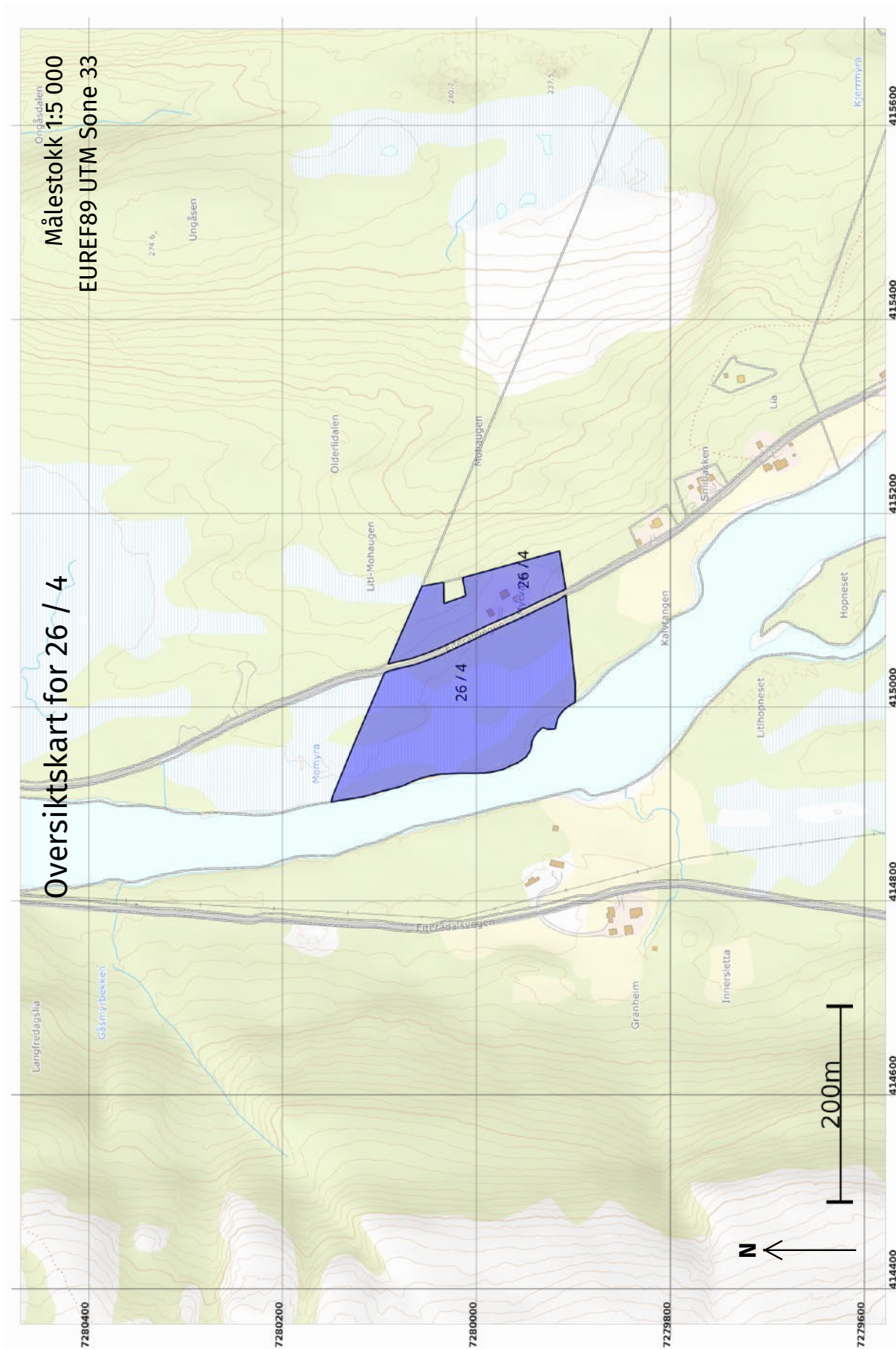
Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		MYRVANG							
Etableringsdato:		19.07.1949							
Skyld:		0,04							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 26 / 4		37 521,7 m2 Ukjent grenseforløp							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		090745	HENRIKSEN HENNY MATHILDE	H0201	MYRVEGEN 22 B 8661 MOSJØEN	1 / 1			
Oversikt over teiger									
(EUREF89 UTM Sone 33)									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	7279956	415113		8 916,6 m2	Hjelpelinje vegkant		
2	Teig	Nei	7280020	414997		28 605,1 m2	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato		Status		Tinglysing		Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse						Signatur Dato		
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Opprett ny grunneiendom ved fradeling		04.11.1981							
Kart- og delingsforretning									
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring				
		Avgiver	1824 - 26/4		-343,6				
		Mottaker	1824 - 26/6		343,6				

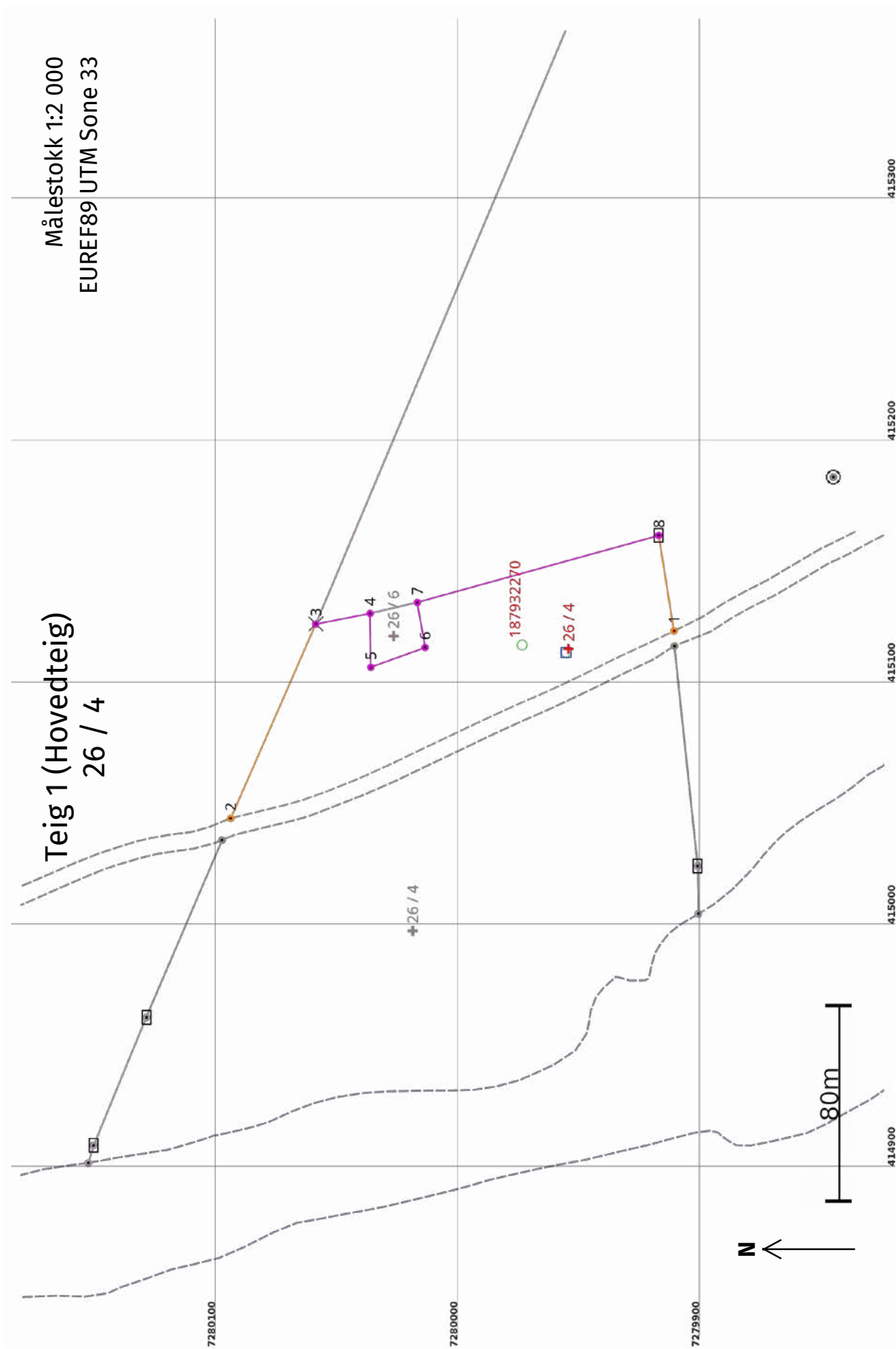
Bygningsnr:	187 932 262	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	65	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7279957 Øst: 415112	Bruksareal totalt:	65	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Våningh. benyttes som fritidsb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
L01	0	19	0	19	0	0
H01	1	46	0	46	0	0
Bruksenheter						
Bruksenhetstype						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
3520 Eiterålivegen 118	H0101	Bolig	65	0	Kjøkken	WC

Bygningsnr:	187 932 270	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7279975 Øst: 415115	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuth. anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
		Unummerert bruksenhet	0	0		WC
						0





Areal og koordinater

Areal: 8 916,6

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

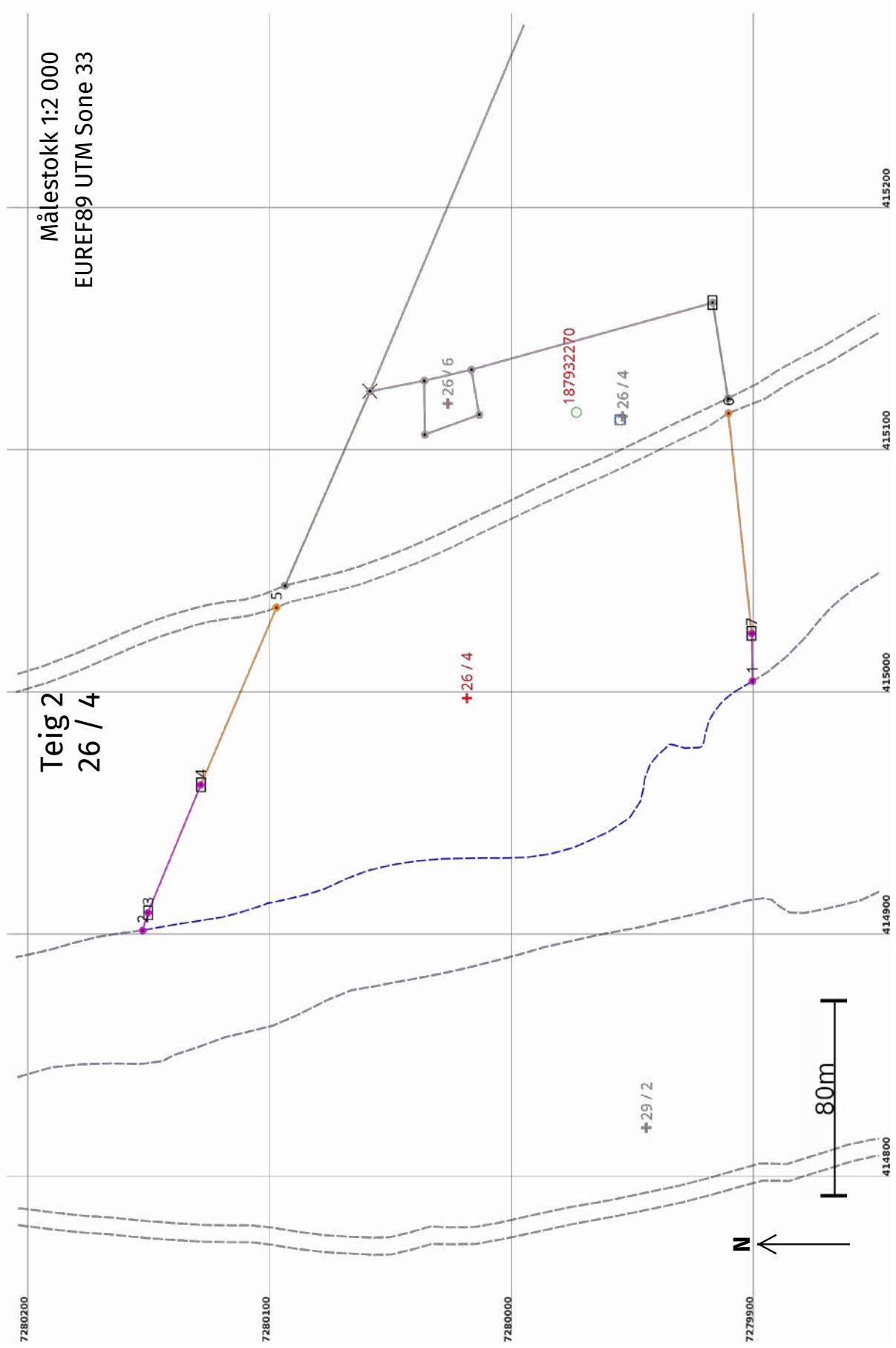
Nord: 7279956

Øst: 415113

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7279912,39	415120,85		Geometrisk hjelperpunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
2	7280095,33	415043,55	199,09	Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
3	7280060,24	415123,75	87,54	Geometrisk hjelperpunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
4	7280037,82	415128,11	22,84	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
5	7280037,55	415105,90	22,21	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
6	7280015,11	415114,07	23,88	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
7	7280018,34	415132,66	18,87	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
8	7279918,70	415160,34	103,41	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
			39,99				



Areal og koordinater

Areal: 28 605,1

Representasjonspunkt: Nord: 7280020 Øst: 414997

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Grensepunkt / Grenselinje

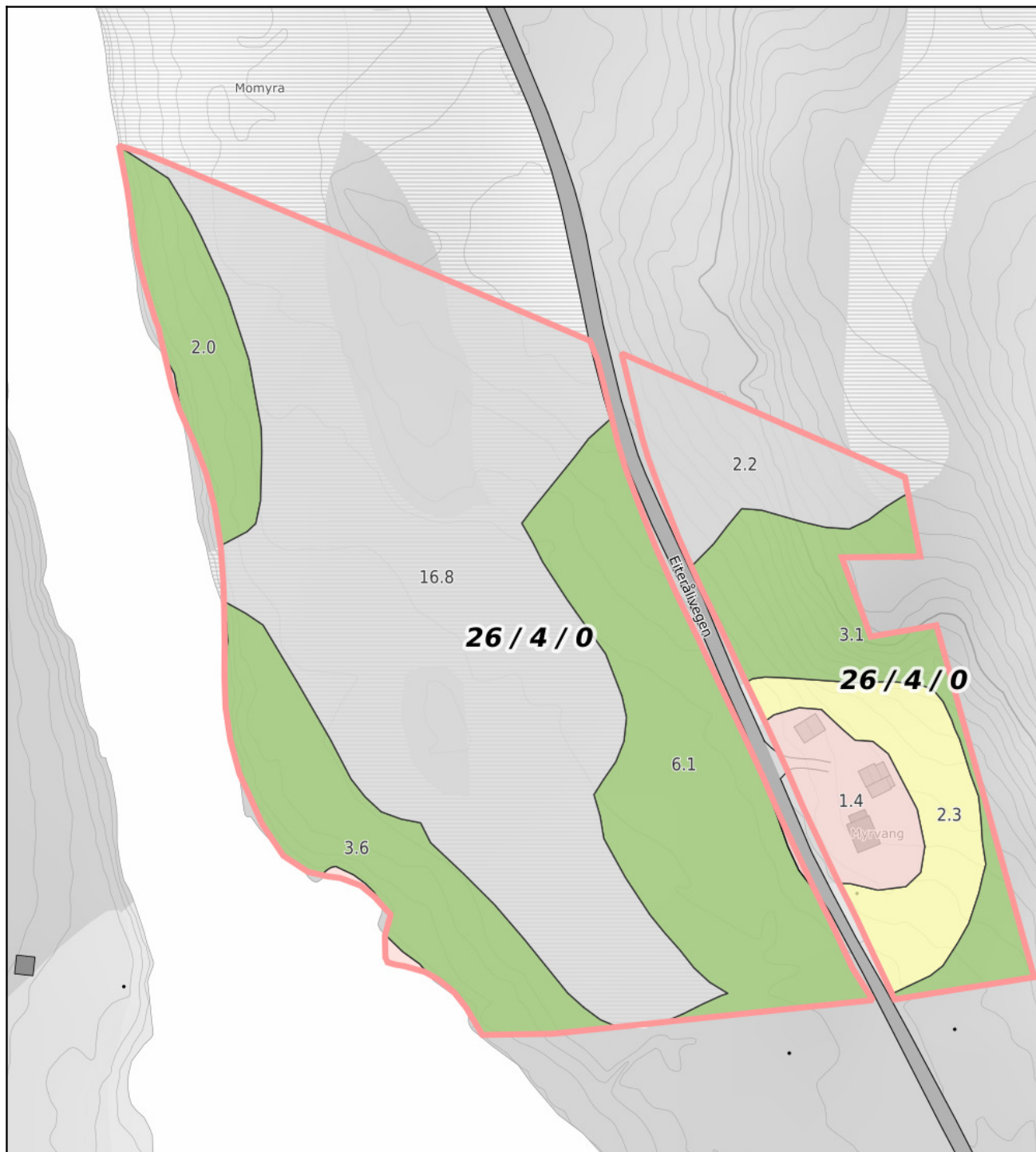
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7279902,33	415004,17	293,82	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
2	7280154,13	414901,30		Hjelpelinje vannkant	200	200	
				Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
			7,64				
3	7280151,94	414908,62	Jord	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
			57,11				
4	7280130,14	414961,41	Jord	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
			79,57				
5	7280098,90	415034,59		Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
			203,78	Hjelpelinje vegkant		500	500
6	7279912,18	415114,66		Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
			91,28				
7	7279902,65	415023,88	Jord	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
			19,71				

12.12.2024 12:33

Matrikelbrev for 1824 - 26 / 4

Side 9 av 9



0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 04.06.2025 17:33
 Eiendomsdata verifisert: 04.06.2025 17:32

GÅRDSKART 1824-26/4/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 26/4/0



Markslog (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslog
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)	
	0.0
	0.0
	2.3
	14.8
	14.8
	19.0
	1.5
	20.5
	0.0
	0.0
	37.6
	37.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

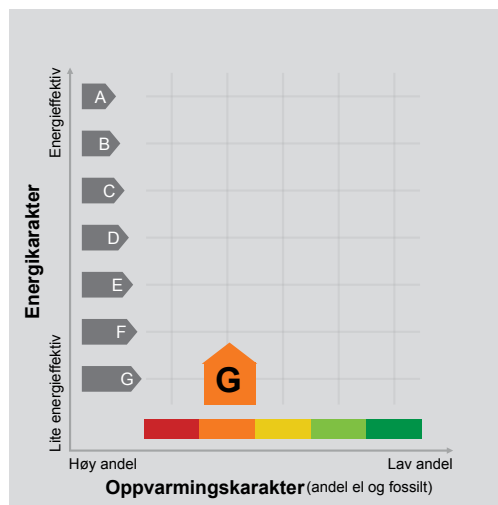
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

ENERGIATTEST



Adresse	Eiterålivegen 118
Postnummer	8658
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187932262
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130609
Dato	04.06.2025



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

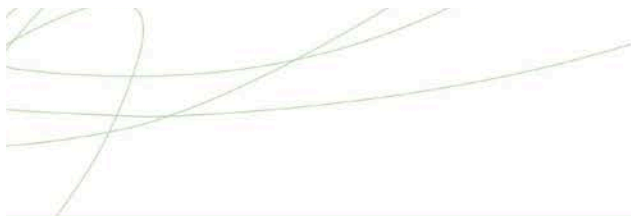
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montering tetningslister**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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: Fritidsbolig
Byggeår 1950
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 106
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Naturlig 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

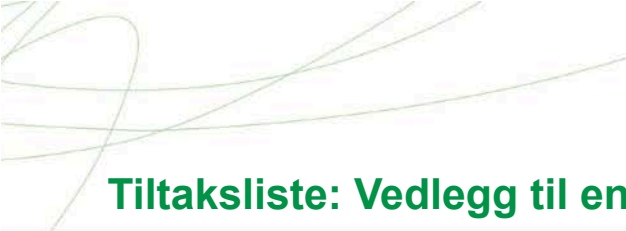
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 varmelementer 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 16: 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 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets-kamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

Nabolagsprofil

Eiterålivegen 118

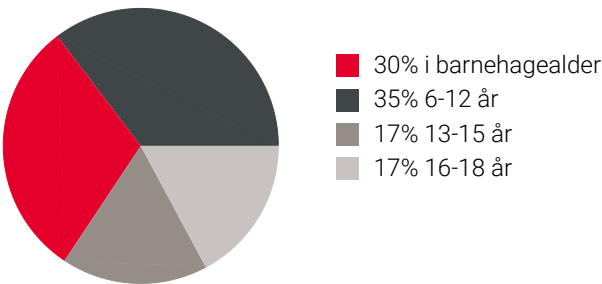
Offentlig transport

🚍 Stimoen Linje 221	20 min 🚶 14.3 km
✈️ Mosjøen lufthavn Kjærstad	30 min 🚶
🚆 Mosjøen stasjon Linje F7	36 min 🚶 28.7 km

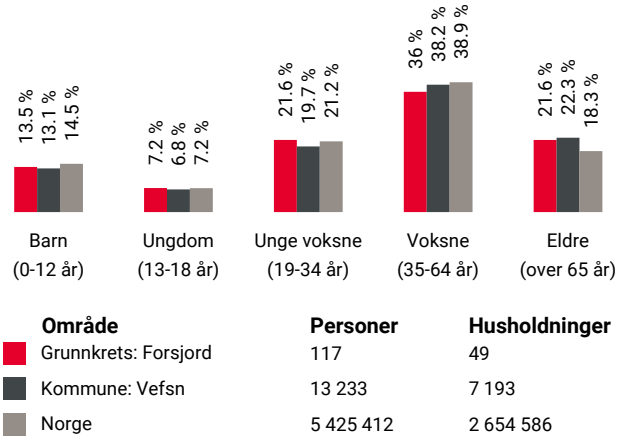
Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 282 elever, 21 klasser	35 min 🚶 27.7 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	36 min 🚶 28.8 km
Kulstad skole (1-7 kl.) 267 elever, 21 klasser	41 min 🚶 31.8 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	39 min 🚶 28.9 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	35 min 🚶 27.8 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	36 min 🚶 28.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

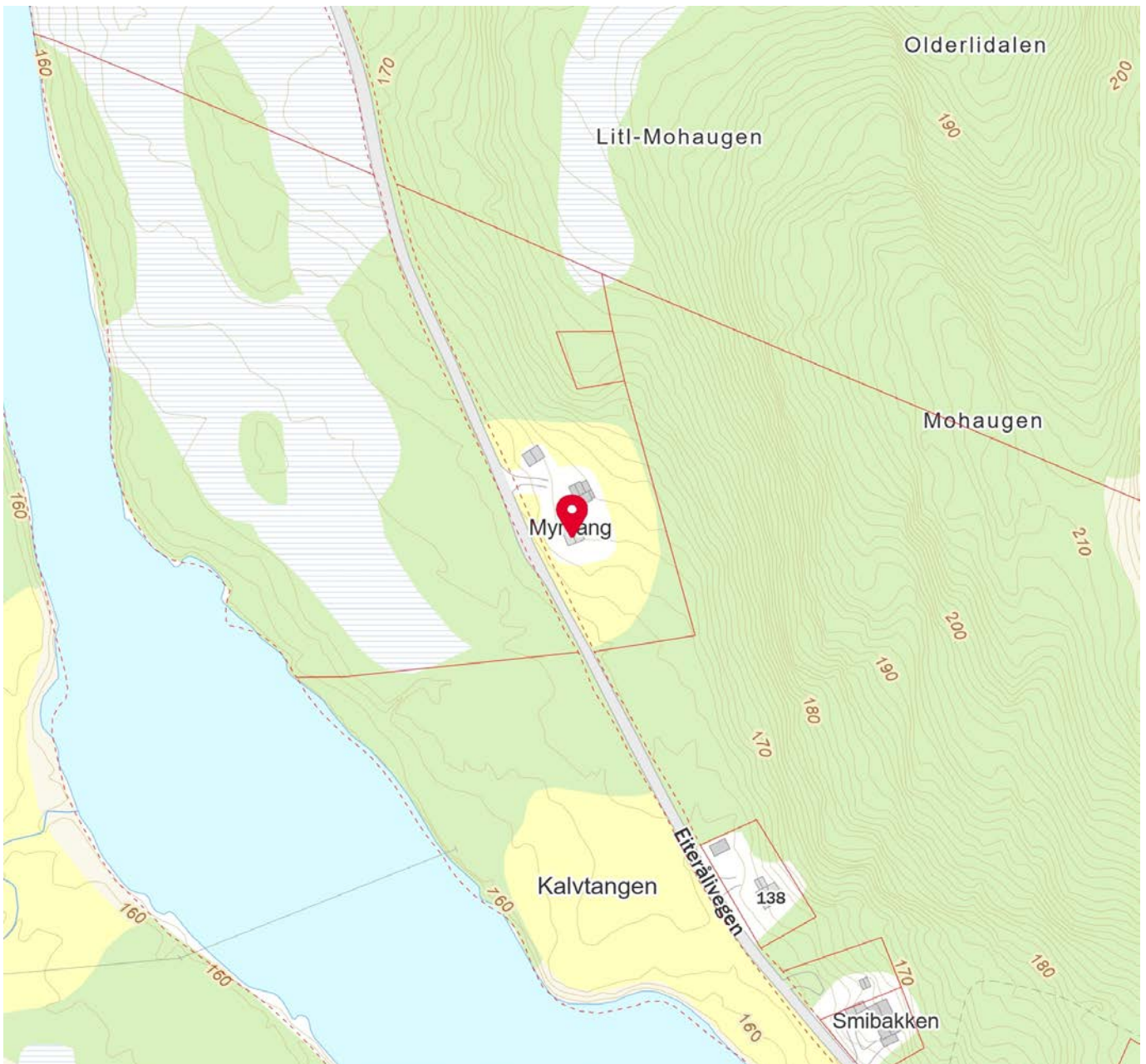
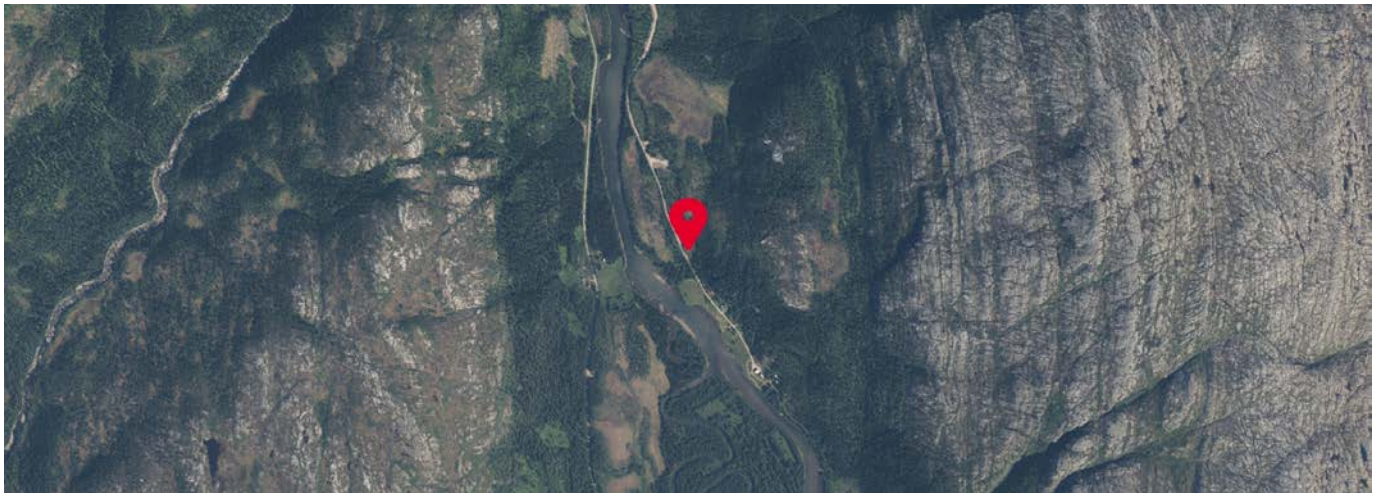
Tjøringen barnehage (1-5 år) 24 barn	35 min 🚶 27.9 km
Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	35 min 🚶 27.9 km
Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 40 barn	36 min 🚶 28.1 km

Dagligvare

Coop Extra Mosjøen Post i butikk, søndagsåpent	35 min 🚶 27.5 km
Kiwi Nyrud	35 min 🚶

Sport

⚽ Kjærstad skianlegg balløkke Ballspill	26 min 🚶 20.4 km
⚽ Mosjøen skole Aktivitetshall, ballspill, basket	35 min 🚶 27.6 km
🏊 Vefsn skole og treningssenter	34 min 🚶
🏊 Feel24 Mosjøen	35 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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
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.
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).
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
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: Eiterålivegen 118
8658 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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