

aktiv.



Hans Halls gate 19, 8657 MOSJØEN

**Sentrum - Enebolig med god  
beliggenhet på byflata - 2  
garasjeplasser i felles  
garasjeanlegg**





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

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 100 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 78 740,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 178 740,-
<b>Selger:</b>	Rolf Mikal Moens bo v/fullmektig Odd Idar Teigen
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1952
<b>BRA-i/BRA Total</b>	194/194 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	443.7 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 103, bnr. 1140
<b>Oppdragsnr.:</b>	1801240077

# Enebolig med god beliggenhet på byflata - 2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg

Velkommen til Hans Halls gate 19. Boligen som går over 3 plan har sentral og god beliggenhet på byflata, sørøst for Mosjøen sentrum. Kort vei til barneskole, ungdomsskole og idrettssenter og en liten gåtur på et par minutter tar deg til bysentrum hvor du finner bl.a matbutikk, legekontor, koselige kafeer, kulturhus og kjøpesenter m.m.

Merk deg dette:

- Populært område
- Solrik og flat tomt
- 2 kjøkken
- 2 stuer
- 2 garasjer
- Flere boder i kjeller
- Stort loftrom
- Gåavstand til det meste

Velkommen til hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	43
Tilstandsrapport .....	52
Egenerklæring .....	95
Kommunale opplysninger .....	97
Energiattest .....	129
Nabolagsprofil .....	137
Budskjema .....	147

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 194 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 194 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Gang , Vaskerom , Hobbyrom , Bod , Bod 2

#### 1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Bod , Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Entré

#### 2. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Gang , Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Stue , Kjøkken

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

3 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ENEBOLIG:

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Underetasje: Ca. 2,09 - 2,16 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,51 - 2,60 meter. Takhøyde bod :2,67 meter.

Andreetasje : Ca. 2,51 - 2,52 meter.

### Byggetegninger

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



Kommentar:

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

Kjeller:

Mat-bod er ombygd til hobbyrom.

Bod er etablert i gangen.

Vegg mot vedbod er ikke etablert.

Hovedetasje:

Vegg mellom stue og soverom er ikke etablert, stue er utvidet.

Inngang til kjøkken fra gang er kledd igjen.

Trappeoppgang fra vest er etablert fra nord.

Andreetasje:

Dør mellom stue og soverom eksisterer ikke.

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

Påkostninger for søknad må påberegnes

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

Kommentar: Installert varmepumpe i 2022.

BOD:

Kommentar:

Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde i boden.

Beskrivelse

Utvendig bod på ca. 5 m2 fra byggeår.

Fundamentert på mark.

Bygget har en del etterslep på vedlikehold.

TG 3 settes grunnet byggets konstruksjon og råteskader

GARASJE NR.15

Kommentar:

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal.

Oppført 20 stk. fellesgarasjer i rekke år 1964 - Hans Halls gate 24 – 26.

Fundamentert på støpt ringmur. Gulv av betong og oppforet tregulv i bakkant.

Gavlvegg av betong og øvrige vegger av tre kledd med stående bordkledning. Takverk av tre, tekket med prof. alu/stålplater. Undertak er kledd med presenning. Felles el. anlegg og opplegg for stikk kontakt i garasjen.

Når garasjen skal selges, kan garasjeeierene sette opp oppslag i trappeoppgangene i borettslaget 1, 2 og 3 samt Rådhusgata 27 /33 eller annonsere i stedets avis. Kjøpere i de nevnte borettslag har forkjøpsrett forutsatt at de følger den pris som kan oppnås.

Melding om overdragelsen må sendes skriftlig til styret for godkjenning. Kontingent må være betalt ved overdragelsen.

Takstmannen besitter ingen informasjon om kostnader tilhørende garasjen.

Det er fra tidligere takst oppgitt at det foreligger kostnader for felleisleie pr. garasje som tomteleie til kommunen (grunneier), forsikring, strøm og snømåking. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

#### **GARASJE NR.13.**

##### **Kommentar**

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

Oppført 20 stk. fellesgarasjer i rekke år 1964 - Hans Halls gate 24 – 26.

Fundamentert på støpt ringmur. Gulv av grus og oppforet tregulv i bakkant. Gavlvegg av betong og øvrige vegger av tre kledd med stående bordkledning. Takverk av tre, tekket med prof. alu/stålplater. Undertak er kledd med presenning. Felles el. anlegg og opplegg for stikk kontakt i garasjen.

Når garasjen skal selges, kan garasjeeierene sette opp oppslag i trappeoppgangene i borettslaget 1, 2 og 3 samt Rådhusgata 27 / 33 eller annonsere i stedets avis. Kjøpere i de nevnte borettslag har forkjøpsrett forutsatt at de følger den pris som kan oppnås. Melding om overdragelsen må sendes skriftlig til styret for godkjenning. Kontingent må være betalt ved overdragelsen.

Takstmannen besitter ingen informasjon om kostnader tilhørende garasjen.

Det er fra tidligere takst oppgitt at det foreligger kostnader for felleisleie pr. garasje som tomteleie til kommunen (grunneier), forsikring, strøm og snømåking. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomtestørrelse**

443.7 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med plen, og innkjørsel

Tomtearealet inneholder ca. 72 m<sup>2</sup> gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taksmannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes. Kommunen opplyser: Areal til veigrunn, 48,42 m<sup>2</sup>

#### **Beliggenhet**

Sentral og god beliggenhet på byflata, sørøst for Mosjøen sentrum.

Området er bebygget med eneboliger og butikker.

Nær avstand til ungdomsskole og idrettssenter, nærbutikk ca. 600 m. og ellers naturlige butikk service som er inkludert i en by.

**Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Barnehage/Skole/Fritid****Barnehager**

Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 11 min å gå

Nyrud barnehage (0-5 år) 11 min å gå

Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 12 min å gå

**Skoler**

Mosjøen skole (1-7 kl.) 2 min å gå

Olderskog skole (1-7 kl.) 24 min å gå

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min å gå

Mosjøen videregående skole 9 min å gå

Mosjøen vgs. Kippermoen 17 min å gå

**Sport**

Mosjøen skole, Aktivitetshall, ballspill, basket 0.1 km. 2 min å gå

Søråkeren nærmiljøanlegg, Ballspill 1.1 km. 15 min å gå

Vefsn skole og treningssenter 3 min å gå

Feel24 Mosjøen 7 min å gå

**Skolekrets**

Mosjøen

**Offentlig kommunikasjon**

Buss

**Bygningssakkyndig**

Knut Edmund Kjønnås

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.09.2024 av Knut Kjønnås teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.



Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

Underetasje: Gang , Vaskerom , Hobbyrom , Bod , Bod 2

Hovedetasje: Bod , Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Entré

2 etasje: Gang , Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Stue , Kjøkken

Loftrom

Garasje nr. 13

Garasje nr. 15

### **Standard**

Enebolig - Byggeår: 1952

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

### **UTVENDIG**

Saltak tekket med steinbelagte stålplater.

Takrenner, nedløp, pipehatt, luftehatt og beslag av metall.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak med taksperer av tre fra byggeår.

Montert ventiler for utlufting i røster.

Malte vinduer med 2 lags glass og koblede vinduer fra forskjellige tidsepoker.

Altan på ca. 9 m<sup>2</sup> med adkomst fra gangen i 2 etg.

Utvendig trapp til hovedinngang i betong.

### **INNVENDIG**

Gulv består av vinylbelegg, teppebelegg og furugulv. Tapet, strie, malte plater og panel på vegger. Malte himlingsplater og malte plater i innvendig tak.

Øvrig uinnredet kjeller har grovstøpt gulv.

Oppforet tregulv på bod i kjeller.

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

Mursteinpipe med sotluke i kjeller, helbeslag over tak.

Vedovn i begge stuer.

Pipe er ikke kontrollert ved befaring, må evt. gjøres av feier.

Kjellemur av betong. Kjeller er uinnredet.

Trapp til kjeller av tre.

Bod med inngang fra yttergangen i hovedetasjen er uinnredet.

### **VÅTROM**

Vaskerom i kjeller er uinnredet.

Bad i hovedetasjen fra byggeår står foran renovering for å tåle dagens bruk.

#### KJØKKEN

Køkkeninnredning i malt glatte fronter og dører, benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål.

Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Kjøkkenventilator ført ut gjennom kanal i pipeløp.

#### SPESIALROM

Toalettrom med teppebelegg på gulv og malte plater på vegger, gulvmontert toalett.

Det var ikke tilkoblet vann til rommet på befaringsdagen, det antas at toalettet ikke fungerer grunnet alder.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger av kobber.

Innvendig avløpsrør av plast og jern.

Ventiler i vinduer for tilluft.

Ventil fra bad er ført opp i kanal mot yttervegg.

Luft til luft varmpumpe med innedel i stue.

ca. 200 liters varmtvannstank montert i uinnredet kjeller. Alder og type tank er ikke kjent da den er kledd igjen.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2017 er montert i gangen i 2.etg.

Anlegget er ikke kontrollert ved befaring, må eventuelt gjøres av elektriker eller el-takstmann.

#### TOMTEFORHOLD

Drenering fra byggeår, taknedløp er ført ned i grunnen.

Stripefundament under kjellermur av betong, som utvendig er malt.

Tomten har er relativt flat, terrenget har fall mot muren.

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

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Saltak takkonstruksjon med taksperrer, bæring fra knevegger.

Undertak av ukjent type.

Loftskillet er isolert med ca.10 cm. isolasjon.

Loftskillet vest for kvistluke er ikke isolert.

Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegger.

Adkomst til kaldloftet via luke fra trappen i 2 etg.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.  
Ingen lufting ut over raft, kun lufting gjennom to ventiler i gavlvegger.  
Det er ikke påvist dampsperre i etasjeskillet til kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Takstingeniør anbefaler at takverket forsterkes og skråavstives.

Deler av etasjeskillet som ikke er isolert burde isoleres.

Dampsperre/plast bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører - Underetasje

Plassbygde tredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Membran på gulv er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet står foran renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Hovedetasje og andre etasjen har har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer med 2-lagsglass er fra 1982, vinduer med koblet glass er fra byggeår.

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Pakninger på åpningsvinduer er defekte.

Noen vinduer mangler beslag på undersiden.

-Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt



løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
  - Vinduer må justeres.
  - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Pakninger bør byttes.  
Beslag bør etableres, samt åpning mellom trevirke og beslag.

Utvendig > Dører - Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Beslag bør etableres, døren bør heves.

Utvendig > Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
  - Utvendige omrammingsbord på dør er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt
- løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig råteskadd omramming bør byttes, avstand mellom beslag og trevirke bør være ca 5-6 mm.

Døren trenger noe utvendig vedlikehold og bør heves fra utvendig betongdekke.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 15 mm gjennom hele rommet.

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

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 11 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca.14 mm.

Andreetasje: Totalt planavvik ca. 11 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 20 mm.

Kjelleretasje: Totalt planavvik ca. 20 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca.7 mm

Konsekvens/tiltak

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

sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat gjelder radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med vinylbelegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert knirk i trappen.

Høyde rekkverk er ca. 65 - 70 cm.

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

Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales angående knirk i trapp.

#### Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Dør fra gang til yttergang i hovedetasjen er vanskelig å åpne/lukke.

Dør inn til utvendig bod fra gang er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til utvendig bod bør byttes med isolert dør

#### Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har noe bruksslitasje.  
Dører har noen svellinger i overflate etter fukt.  
Konsekvens/tiltak

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal i pipeløp.  
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er registrert en del u-lyder i ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Ytterligere undersøkelser av ventilator anbefales.

Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er registrert i gang i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Forventet levetid for avløpsledning av plast er 50 år.

Forventet levetid for sluk av støpejern er 30-60 år

Forvaltet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet i kjelleren.

Tanken er ikke mulig å inspisere da den er kledd igjen.

Årstall er ukjent. Det antas at tanken er eldre enn 20 år.

Ytterligere undersøkelser av tanken anbefales.



Vurdering av avvik:

- 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.

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Drenering

Dreneringsrør er av betong til grunn.

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

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

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

Tilstand er vurdert på bakgrunn av alder.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

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

Muren er slammet og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ingen tegn til utvendig fuktsikring som grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

Det er påvist stedvis sprekkdannelser i murpuss/muren i kjelleren og mellom betongtrapp og mur.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Lokal utbedring må utføres.

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

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht sprekkdannelser i grunnmuren.

#### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1952. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ukjent årstall.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen opplysning på alder på når ny vannledning ble etablert.

Konsekvens/tiltak

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

#### Tomteforhold > Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1952.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

#### Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Luftehatt og stige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

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

Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype.

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

Takvinkel er 29 grader.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

##### Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning fra byggeår.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.  
Malingsavskalling oppstår på grunn av tidligere bruk av linoljemaling.  
Linoljemaling danner avgassing ved høye temperaturer, det dannes bobler i maling og malingen sprekker.  
Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.  
Kledning er ført ned for nært betongdekket ved inngangsparti.  
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Bordkledningen må påberegnes utbyttes.  
Kledning må heves fra betongdekke.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer - Underetasje.  
Underetasjen har trevinduer med koblet glass.  
-For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.  
Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.  
Vurdering av avvik:  
- Det er påvist andre avvik:  
Vinduer er ikke funksjonstestet da de er kledd med isopor på innsiden.  
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terrenget til underkant vinduer, vinduer skal plasseres minimum 15 cm. over terreng.  
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Høyde mellom terreng og vinduer må økes.  
Vinduer i underetasjen må på sikt påberegnes utbyttes.  
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører - Bod dør  
Enkel plassbygd dør i tre.  
Vurdering av avvik:  
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.  
- 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.  
- Dører har råteskader.  
Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Døren står foran utskifting.  
Beslag under dør må etableres.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Altan med utgang fra gang i andreetasjen på ca.9 m<sup>2</sup>.

Dekket er av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde er ca.73 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppkanten til døren er for liten.

Det er registrert fukt i underliggende konstruksjon inne på boden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Høyde fra underkant dør til tekket dekke bør økes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av tekkingen for å avdekke skadeomfang og tetthet av taktekkingen.

Råteskadd balkongdekke bør byttes ut.

Kostnadsestimat gjelder bytte av råteskadd trekledning og heving av døren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er av støpt betong.

Enkel tretrapp fra bod.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det mangler rekkverk på trapp fra bod.

Det mangler rekkverk på ene siden av trappen mot hovedinngangen.

Det er registrert hulrom under murpuss på betongtrappen.

Det er ingen fall ut fra husveggen på betongdekket.

Åpninger i rekkverk er for store.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør etableres fall fra husveggen på betongdekket.

Hulrom under murpuss i overflater bør utbedres.

Tretrapp fra bod bør byttes, rekkverk må etableres.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er registrert merker i furugulvet på stuen i 2 Etg. fra hund, gulvet har en del sprekker i skjøter og åpninger mot listverk.

Vegger i stuen har en del skader i overflaten.

Tak på kjøkken i 2 etg. har noe avflasset maling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det vil være naturlig med oppussing av overflater i boligen med tanke på alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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

Fuktmåling innvendig i gulvet viste ca. 40 vektprosent i treverket.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

Fuktmåling mot vegg viste 99%

Fuktmåling mot betonggulv viste 89%

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

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

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

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

Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår)

Ved rehabilitering av grunnmuren anbefales det å montere grunnmursplast under bakkenivå.

Det anbefales utbedring av ventileringen i kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendig trapp til underetasje.

Malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er 56,7 grader.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

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

Det anbefales å endre stigningsvinkel på trappen til mellom 33 og 36 grader for å forhindre fallulykker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra byggeår. Det er betong på gulv og vegger.

Tak er tekket med malt huntonittplater.

Soil (jernsluk) fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering anbefales det at badekar flyttes, eller at det etableres membran bak våtsonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er fra byggeår.

Det har vinyl belegget på gulvet, tapetserte plater på vegger og i tak.

Enkel innredning med badekar, overskap og vegghengt vask.

Jernsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Gulvet har terskel mellom toalett og dusjsone.

Det er målt ca. 35mm fall mot sluk.

Ved befaringen var sluk tildekket med belegg under slukrist.

Avløpet fra badekar er ført ned i gulvet.

Vindu er montert i våtsonen, det er ikke fuktbeskyttet mot vannsprut fra dusjing.

Vegger har ikke egnet tettesjikt for våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at vindu flyttes, eller at det etableres membran bak våtsonen.

Sluk må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Vanntilførsel til toalettet er avstengt ved befaring, det er usikkert om toalettet fungerer.

Det er registrert fuktskjolder i taket.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet står foran renovering.

Tilluft til rommet bør etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

El-skap fra 2017, plassert igangen i 2 etg.

Automatsikringer og måler.

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

Spørsmål til eier

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

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Spørsmål er ikke besvart grunnet dødsbo.

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Sikringsskap er byttet i 2017 av elektrikern Mosjøen AS.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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 Ja

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger og tegn til varmgang, anbefales det å få utført en utvidet el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Grus i innkjørsel foran innkjørsel mot boden.

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

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

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.



#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det er behov for umiddelbare tiltak.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Tilbygg / modernisering

1982 - Modernisering: Bytte av vinduer i hovedetasjen

- Modernisering: Utvendig takbytte, usikkert årstall

2022 - Modernisering: Montert ny varmepumpe.

#### **Parkering**

På egen gårdsplass. Samt i garasje nr 13 og 15

#### **Forsikringsselskap**

Forsikring AS

#### **Radonmåling**

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 på moderat til lav.

#### **Diverse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

## Energi

### Oppvarming

Luft til luft varmepumpe med innedel i stue. Vedovn i begge stuer.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000

### Kommunale avgifter

Kr 8 964

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Vann Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m<sup>2</sup>: Kr. 2817,-

Avløp Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m<sup>2</sup>: Kr. 4696,-

Branntilsyn, feiing Årlig avgift: Kr. 840,-

Slamtømming Årlig avgift: Kr. 611,-

### Eiendomsskatt

Kr 5 052

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt i 2024 er kr 1 263 000,-.

### Formuesverdi primær

Kr 807 501

### Formuesverdi primær år

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 068 502

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og eiendomsskatt, påløper kostnader til Renovasjon, 140 l dunk:

Kr. 5353,- pr. år, strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert: Kr. 25 000,-

### **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 103, bruksnummer 1140 i Vefsn kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnet

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen inngår i Kommunedelplan for Mosjøen. Arealbruk: Boligbebyggelse.

Navn på plan:

Mathias Brunsgate med tilliggende areal

Reguleringsformål:

Boliger, Boliger, næring, kjøreveg, gang-/sykkelveg, annen veggrunn, bolig/næring (kombinert formål)

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 100 000 Prisantydning

---

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

77 500 Dokumentavgift



240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

78 740 Omkostninger totalt  
93 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
96 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 178 740 Totalpris. inkl. omkostninger  
3 193 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
3 196 640 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 78 740

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **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.

### **Dødsbo**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8.900,- oppgjørshonorar kr 5.500,- og visninger kr 1.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28.840,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, foto + plantegning, takst og grunnbok. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16

8656 Mosjøen  
Tlf: 751 77 770

**Salgsoppgavedato**  
01.10.2024





Velkommen til Hans Halls Gate 19



Sentral og god beliggenhet på byflata, sørøst for Mosjøen sentrum





I boligen består gulv av vinylbelegg, teppebelegg og furugulv. Tapet, strie, malte plater og panel på vegger. Malte himlingsplater og malte plater i innvendig tak.



Romslig stue med både vedovn og varmepumpe





Varmepumpen er montert i 2022



Inngang til kjøkken fra stua





Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap  
Kjøkkenventilator ført ut gjennom kanal i pipeløp.

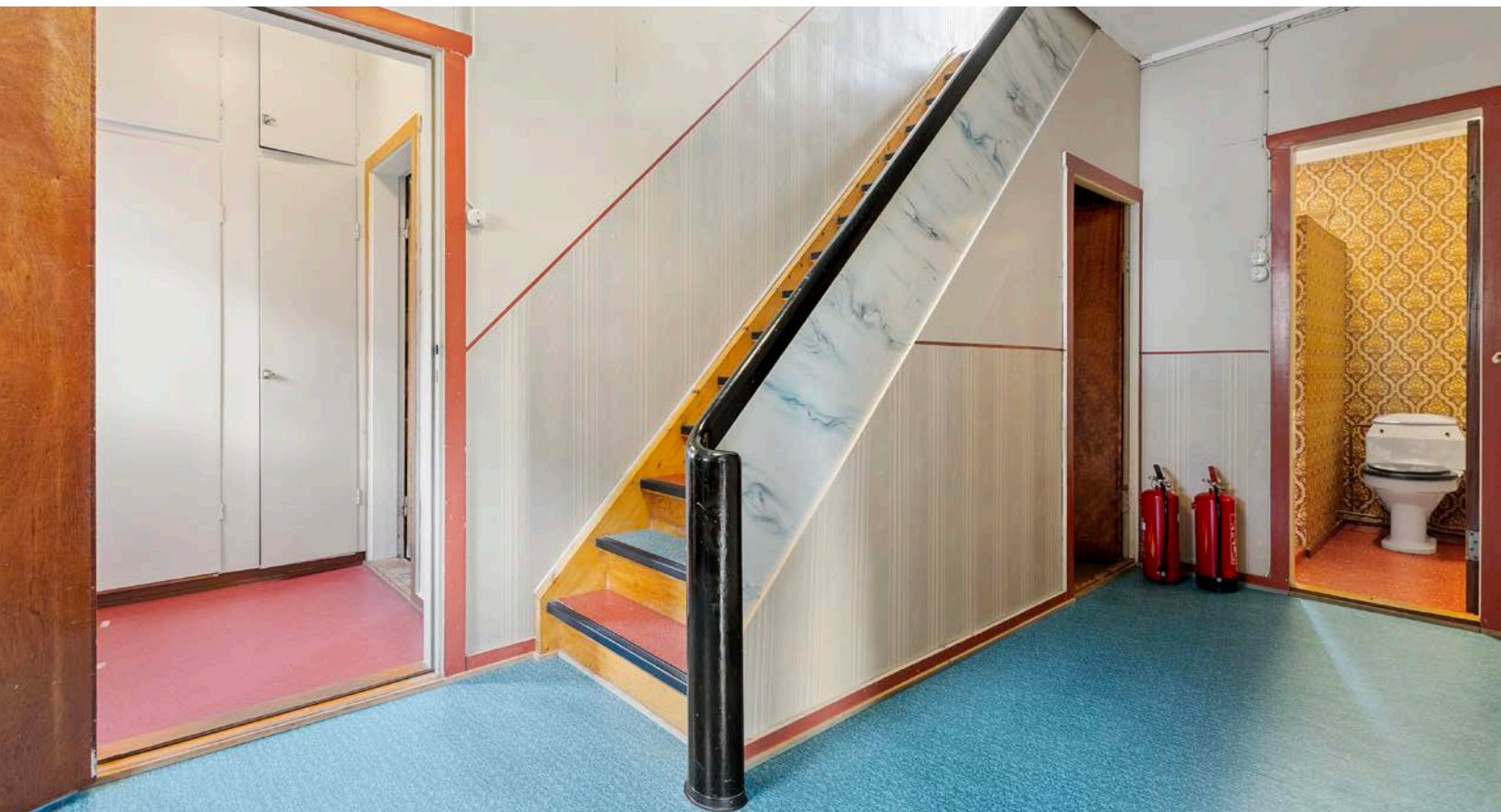


Utsikten fra kjøkkenvinduet





Køkkeninnredning i malt glatte fronter og dører, benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål.



Trappegang





Bad i hovedetasjen fra byggeår står foran renovering for å tåle dagens bruk.



Toalettrom i 2.etg.





Kjøkken, 2.etg.



Stue, 2.etg.





Soverom 1, 2.etg.



Soverom 2, 2.etg.





Altandør ut til balkong i 2.etg. Trapp opp til loftrom og trapp ned til 1.etg.



Altan på ca. 9 m2 med adkomst fra gangen i 2. etg.





Utsikt mot Øyfjellet



Utsikt mot Dolstadåsen





Loftrum

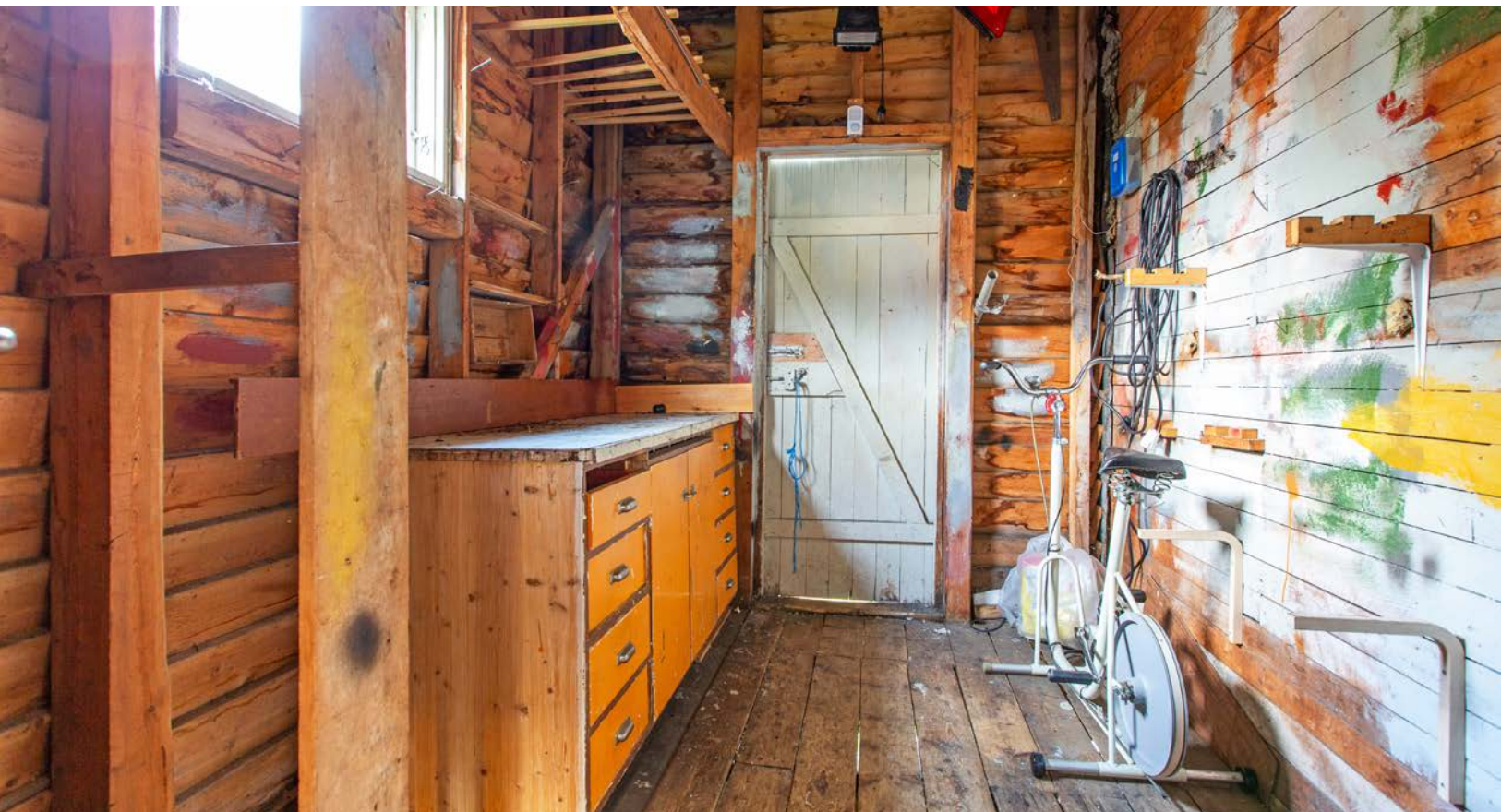


KJeller med vedbod, vaskerom, bod og hobbyrom





Vaskerom i kjeller er uinnredet.



Bod i 1.etg.



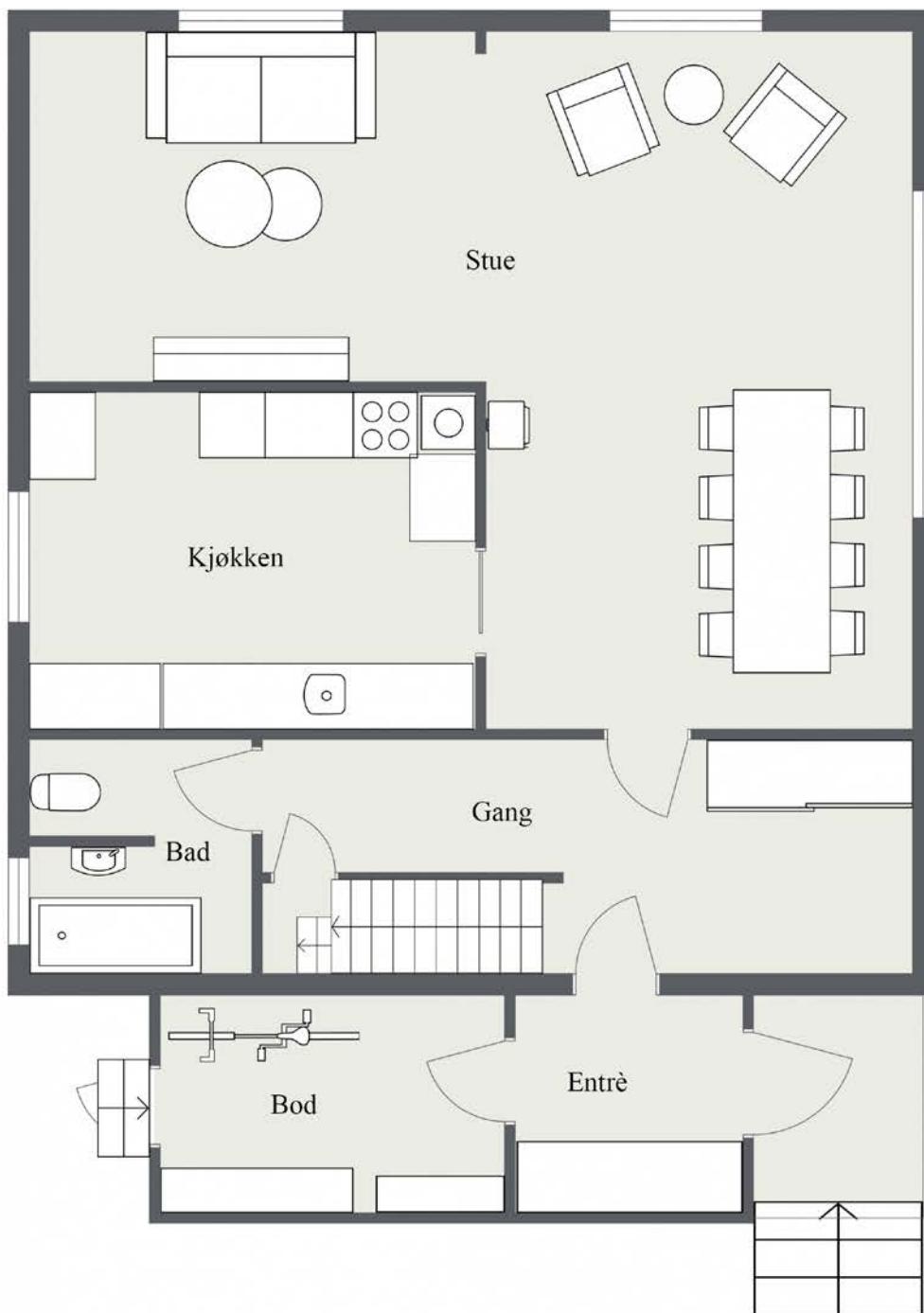


Entrè



Velkommen tilbake til en hyggelig visning!

## 1.etg. 2D Plantegning



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

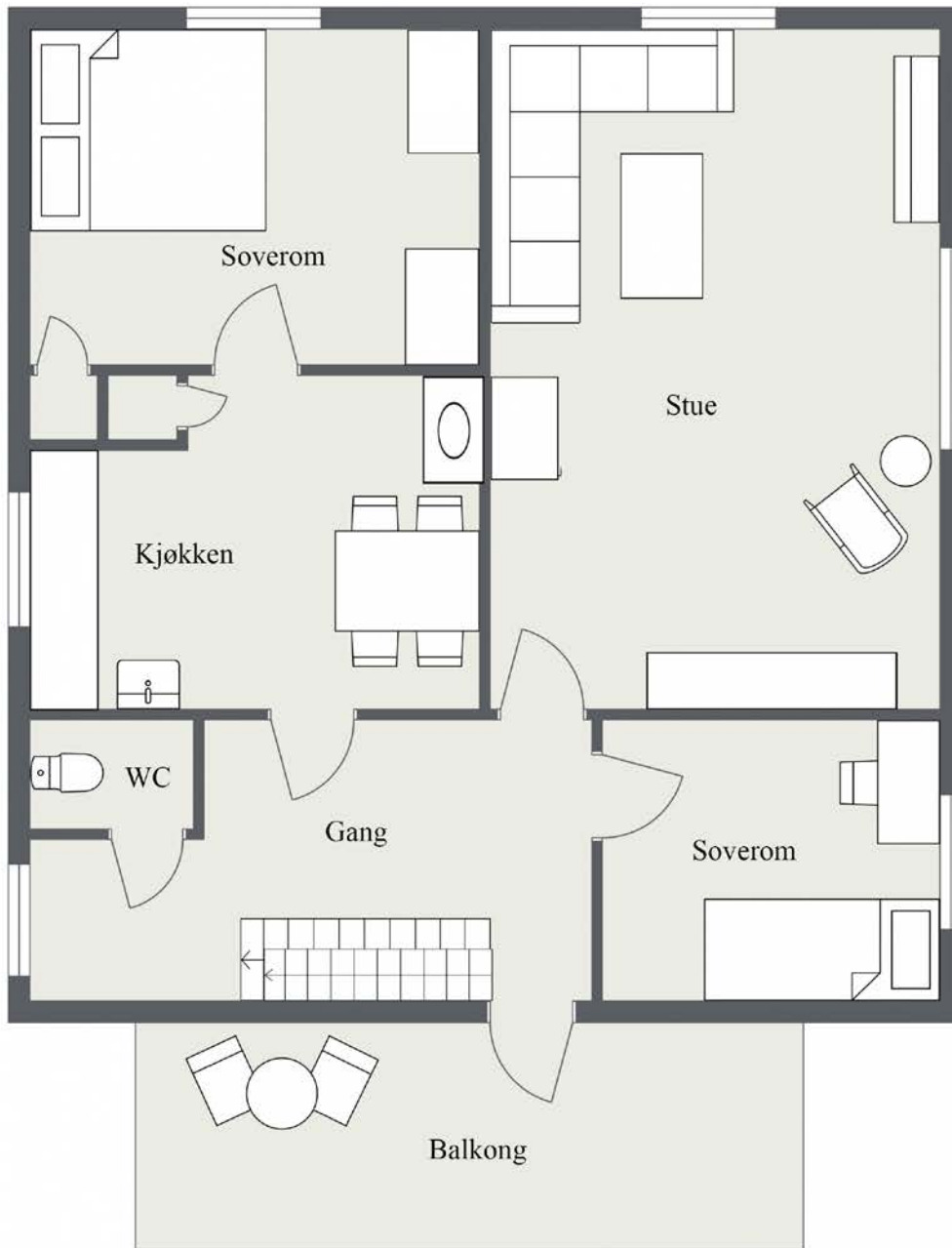


## 1.etg. 3D plantegning



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

## 2.etg. 2D Plantegning



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

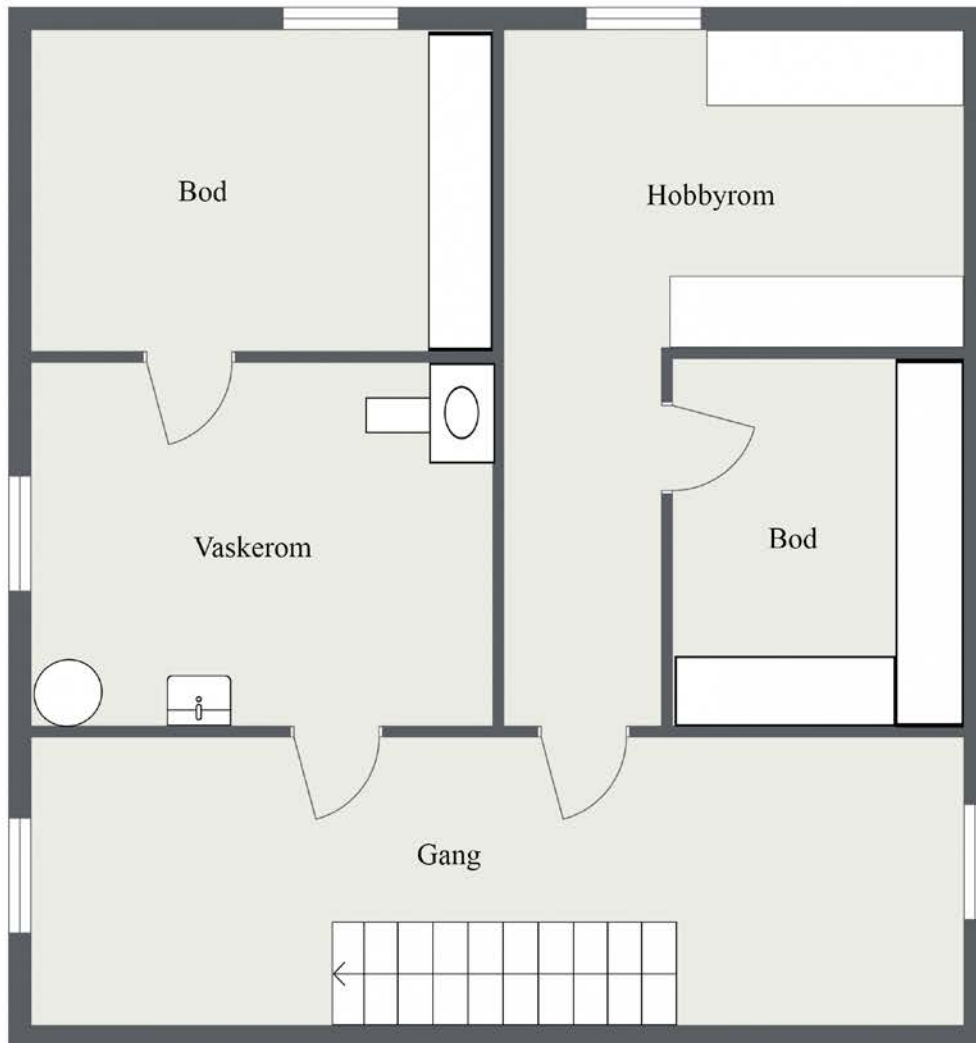


## 2.etg. 3D Plantegning



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

## Kjeller, 2D Plantegning



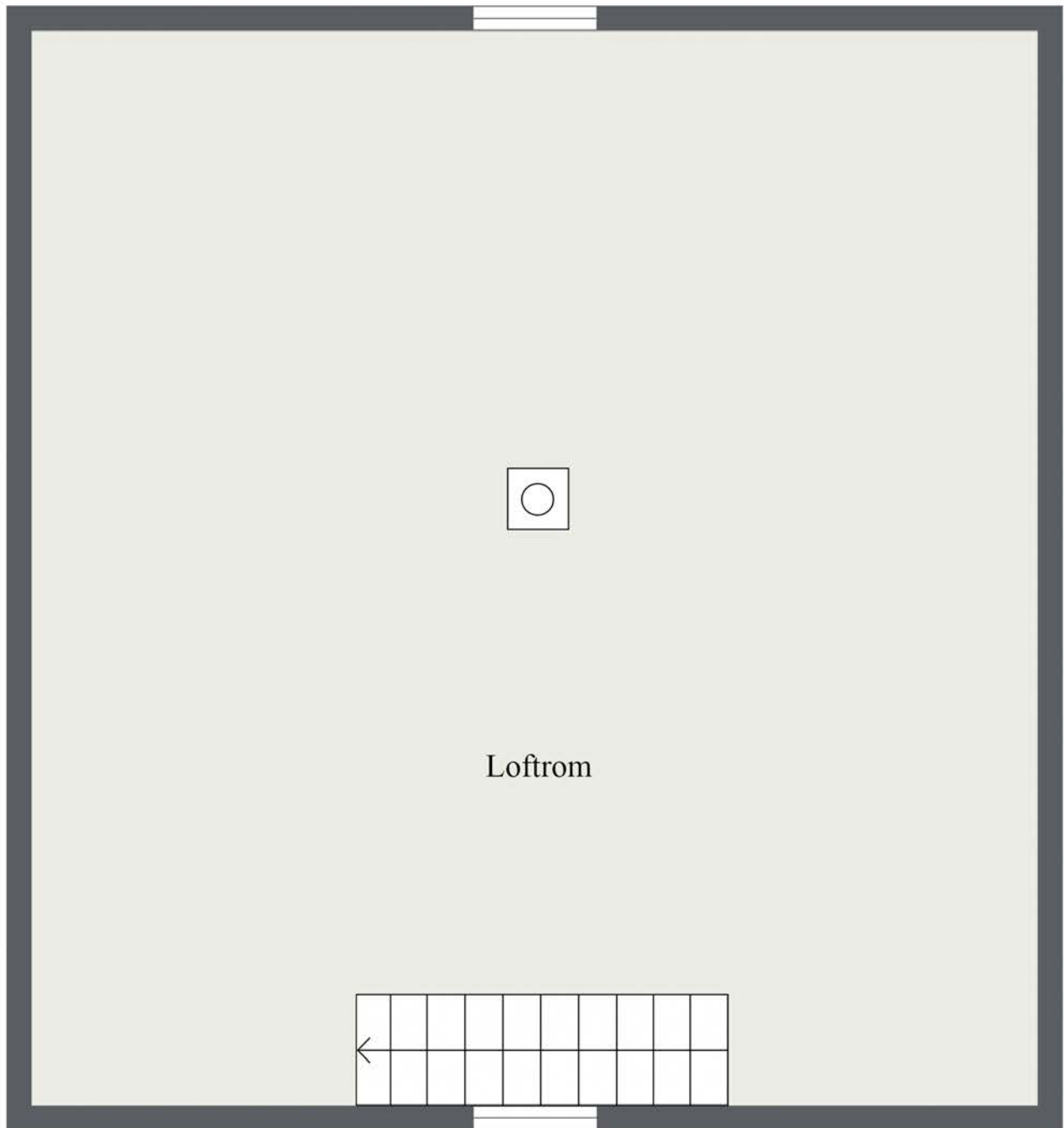
Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

## Kjeller 3D Plantegning



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

## Loftrom 2D Plantegning




## Loftrom 3D Plantegning



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Hans Halls gate 19, 8657 MOSJØEN  
 VEFSN kommune  
 # gnr. 103, bnr. 1140

## Markedsverdi

**3 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m<sup>2</sup> BRA-i: 194 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 20352-1282

Referansenummer: JP7255

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås



**HBK AS**



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



## Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

### Rapportansvarlig

Knut Kjønås

knut@hbk.no

900 61 282



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak teknet med steinbelagte stålplater.

Takrenner, nedløp, pipehatt, luftehatt og beslag av metall.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak med taksperrer av tre fra byggeår.  
Montert ventiler for utlufting i røster.

Malte vinduer med 2 lags glass og koblede vinduer fra forskjellige tidsepoker.

Altan på ca. 9 m2 med adkomst fra gangen i 2 etg.

Utvendig trapp til hovedinngang i betong.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består av vinylbelegg, teppebelegg og furugulv. Tapet, strie, malte plater og panel på vegger. Malte himlingsplater og malte plater i innvendig tak.

Øvrig uinnredet kjeller har grovstøpt gulv. Oppforet tregulv på bod i kjeller.

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

Mursteinpipe med sotluke i kjeller, helbeslag over tak.

Vedovn i begge stuer.

Pipe er ikke kontrollert ved befaring, må evt. gjøres av feier.

Kjellemur av betong. Kjeller er uinnredet.  
Trapp til kjeller av tre.

Bod med inngang fra yttergangen i hovedetasjen er uinnredet.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Vaskerom i kjeller er uinnredet.

Bad i hovedetasjen fra byggeår står foran renovering for å tåle dagens bruk.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Køkkeninnredning i malt glatte fronter og dører, benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål.  
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap  
Kjøkkenventilator ført ut gjennom kanal i pipeløp.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med teppebelegg på gulv og malte plater på vegger, gulvmontert toalett.  
Det var ikke tilkoblet vann til rommet på befaringsdagen, det antas at toalettet ikke fungerer grunnet alder.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber.  
Innvendig avløpsrør av plast og jern.

Ventiler i vinduer for tilluft.  
Ventil fra bad er ført opp i kanal mot yttervegg.

Luft til luft varmpumpe med innedel i stue.

ca. 200 liters varmtvannstank montert i uinnredet kjeller. Alder og type tank er ikke kjent da den er kledd igjen.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2017 er montert i gangen i 2 Etg.  
Anlegget er ikke kontrollert ved befaring, må eventuelt gjøres av elektriker eller el- takstmann.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeår, taknedløp er ført ned i grunnen.  
Stripefundament under kjellemur av betong, som utvendig er malt.

Tomten har er relativt flat, terrenget har fall mot muren.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	194 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 100 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

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

#### Kjeller:

Mat-bod er ombygd til hobbyrom.

Bod er etablert i gangen.

Vegg mot vedbod er ikke etablert.

#### Hovedetasje:

Vegg mellom stue og soverom er ikke etablert, stue er utvidet.

Inngang til kjøkken fra gang er kledd igjen.

Trappeoppgang fra vest er etablert fra nord.

#### Andreetasje:

Dør mellom stue og soverom eksisterer ikke.

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

Påkostninger for søknad må påberegnes.

### Garasje nr.15

- Det foreligger ikke tegninger

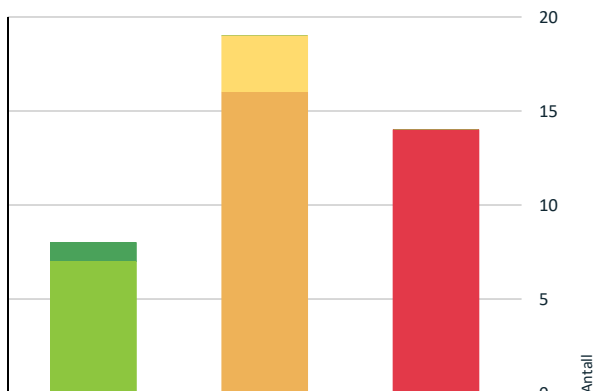
### Garasje nr.13.

- Det foreligger ikke tegninger



# Sammendrag av boligens tilstand

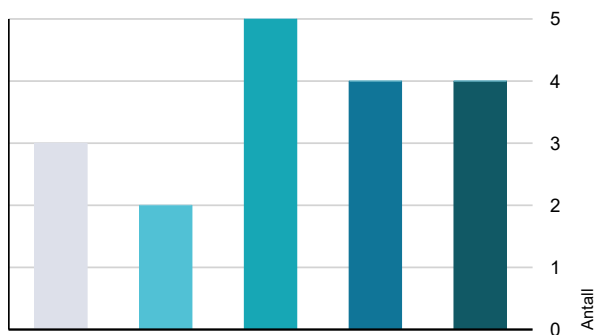
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. .

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer - Underetasje.	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører - Bod dør	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendig trapp til underetasje.	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører - Balkongdør	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

- TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

---

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

---

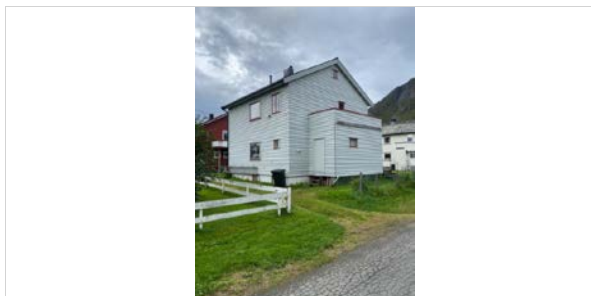
- ! Innvendig > Innvendige dører - Underetasje [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1952

### Kommentar

Godkjent byggetillatelse

### Anvendelse

Boligformål

### 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.

### Tilbygg / modernisering

1982	Modernisering	Bytte av vinduer i hovedetasjen
	Modernisering	Utvendig takbytte, usikkert årstall
2022	Modernisering	Montert ny varmepumpe.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, undertak er ukjent.

Årstall for taktekkingen er ukjent, men er av nyere dato.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Taktekking.

### TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.  
Luftehatt og stige til pipen.  
Pipen er teknet med heldekkende beslag med pipehatt.

### Vurdering av avvik:

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

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

Takvinkel er 29 grader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfangere.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Takvinkel.

# Tilstandsrapport



Taknedløp.



Kledning mot trapp.

## TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning fra byggeår.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

### Vurdering av avvik:

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

Malingsavskalling oppstår på grunn av tidligere bruk av linoljemaling. Linoljemaling danner avgassing ved høye temperaturer, det dannes bobler i maling og malingen sprekker.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Kledning er ført ned for nært betongdekket ved inngangsparti.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Bordkledningen må påberegnes utbyttes.  
Kledning må heves fra betongdekke.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bordkledning.



Bordkledning.



Ingen lufting bak kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Saltak takkonstruksjon med taksperrer, bæring fra knevegger. Undertak av ukjent type.

Loftskillet er isolert med ca.10 cm. isolasjon.  
Loftskillet vest for kvistluke er ikke isolert.

Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegger.

Adkomst til kaldloftet via luke fra trappen i 2 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

Ingen lufting ut over raft, kun lufting gjennom to ventiler i gavlvegger.

Det er ikke påvist dampsperre i etasjeskillet til kaldloft.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Takstingeniør anbefaler at takverket forsterkes og skråavstives.

Deler av etasjeskillet som ikke er isolert burde isoleres.

Dampsperre/plast bør etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Isolasjon i etasjeskillet, manglende plast/dampsperre.



Takkonstruksjon.



Ingen lufting over raft.



Fuktmåling med pigger i tre-tro viste ingen forhøyede verdier.

## TG 3 Vinduer - Underetasje.

Underetasjen har trevinduer med koblet glass.

-For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er ikke funksjonstestet da de er kledd med isopor på innsiden.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terrenget til underkant vinduer, vinduer skal plasseres minimum 15 cm. over terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Høyde mellom terreng og vinduer må økes.

Vinduer i underetasjen må på sikt påberegnes utbyttes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Høyde fra terreng til underkant vindu.



# Tilstandsrapport



Vindu mot vest i underetasjen.

## TC 2 Vinduer

Hovedetasje og andre etasjen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer med 2-lagsglass er fra 1982, vinduer med koblet glass er fra byggeår.

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.

### Vurdering av avvik:

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

Pakninger på åpningsvinduer er defekte.

Noen vinduer mangler beslag på undersiden.

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

### Konsekvens/tiltak

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

Pakninger bør byttes.

Beslag bør etableres, samt åpning mellom trevirke og beslag.



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

## TC 2 Dører - Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag under døren.

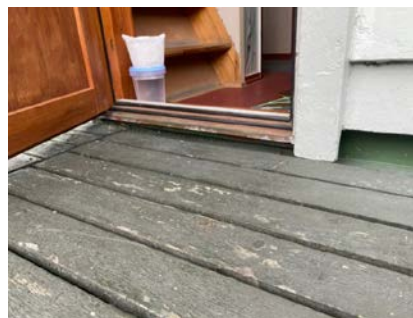
### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør etableres, døren bør heves.



Balkongdør.



Manglende beslag under døren.

## TC 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

### Konsekvens/tiltak

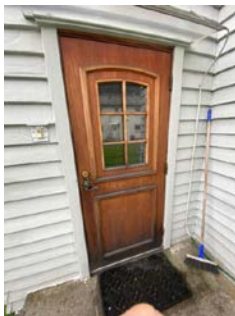
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport

Utvendig råteskadd omramming bør byttes, avstand mellom beslag og trevirke bør være ca 5-6 mm.

Døren trenger noe utvendig vedlikehold og bør heves fra utvendig betongdekke.



Ytterdør.



Dør bør heves/beslag bør etableres.



Kledning er ført helt ned mot beslag.

## ! TG 3 Dører - Bod dør

Enkel plassbygd dør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Døren står foran utskifting.

Beslag under dør må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Råteskader boddør.

## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med utgang fra gang i andreetasjen på ca.9 m<sup>2</sup>.

Dekket er av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde er ca.73 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppkanten til døren er for liten.

Det er registrert fukt i underliggende konstruksjon inne på boden.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Høyde fra underkant dør til teknet dekke bør økes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av tekkingen for å avdekke skadeomfang og tetthet av taktekkingen.

Råteskadd balkongdekke bør byttes ut.

Kostnadsestimat gjelder bytte av råteskadd trekledning og heving av døren.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde.



Værslitt, delvis råteskadd tredekke.



Råteskader i trevirke på rekkverk.



Fuktskader i treverk under tekkingen til balkongen.

## Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er av støpt betong.  
Enkel tretrapp fra bod.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det mangler rekkverk på trapp fra bod.

Det mangler rekkverk på ene siden av trappen mot hovedinngangen.

Det er registrert hulrom under murpuss på betongtrappen.  
Det er ingen fall ut fra husveggen på betongdekket.

Åpninger i rekkverk er for store.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

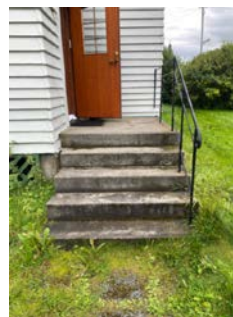
Det bør etableres fall fra husveggen på betongdekket.  
Hulrom under murpuss i overflater bør utbedres.

Tretrapp fra bod bør byttes, rekkverk må etableres.  
Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter på begge sider av trappen.

**Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000**



Trapp fra bod. Må byttes.



Hovedtrapp.

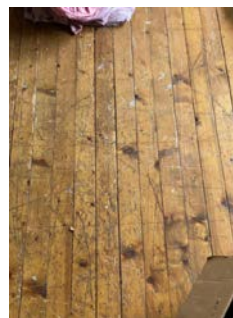
# Tilstandsrapport



Høyde rekkverk 88,5 cm.



Vertikal åpning i rekkverk ved hovedinngang.



Furugulv, stue 2 etg.



Avflasket maling i tak på soverom i 2 etg.

## INNSENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er registrert merker i furugulvet på stuen i 2. Etg. fra hund, gulvet har en del sprekker i skjøter og åpninger mot listverk. Vegger i stuen har en del skader i overflaten.

Tak på kjøkken i 2. etg. har noe avflasket maling.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det vil være naturlig med oppussing av overflater i boligen med tanke på alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Glippe mellom gulv og list på stuen i 2. etg.



Vegger har en del skader i overflaten, stue 2 etg.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- 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 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 11 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca.14 mm.

Andreetasje: Totalt planavvik ca. 11 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 20 mm.

Kjelleretasje: Totalt planavvik ca. 20 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca.7 mm

## Konsekvens/tiltak

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



Planavvik gjennom hele rommet 2 Etg.



Planavvik innenfor 2 m. 2 Etg.



Planavvik innenfor 2 m. 1 Etg.



Planavvik gjennom hele rommet 1 Etg.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat gjelder radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn/kamin.

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

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

# Tilstandsrapport



Kamin/vedovn hovedetasje.

## TO 1 Pipe og ildsted - 2 etg

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Ovn er kledd med steinplater, det bør gjøres ytterligere undersøkelser om hvor nærme ovnen står mot veggene. Avstand bør være min 10 cm.



Vedovn 2 etg.

## TO 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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

Fuktmåling innvendig i gulvet viste ca. 40 vektprosent i treverket. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

Fuktmåling mot vegg viste 99%  
Fuktmåling mot betonggulv viste 89%

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes. Det må også utføres tiltak mot kapilærøpsuging i den støpte sålen.

Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår)  
Ved rehabilitering av grunnmuren anbefales det å montere grunnmursplast under bakkenivå.

Det anbefales utbedring av ventileringen i kjelleren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Fuktmåling med pigger i oppforet tregulv.



Fuktmåling mot gulv, gangen.



# Tilstandsrapport



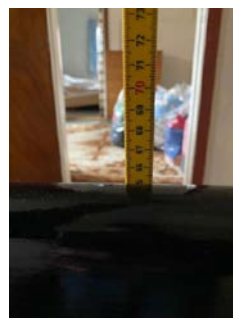
Fuktmåling mot yttervegg, gangen.



Høyde rekkverk (trapp mellom 1 og 2 Etg.)



Saltutslag på vegger.



Høyde rekkverk fra 2 Etg.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med vinylbelegg i trinn.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert knirk i trappen.

Høyde rekkverk er ca. 65 - 70 cm.

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales angående knirk i trapp.



Trapp ned fra 2 Etg.

## ! TG 3 Innvendig trapp til underetasje.

Malt tretrapp fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
  - Det er ikke montert rekkverk.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er 56,7 grader.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport

Dagens krav: Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn.  
Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.

Det anbefales å endre stigningsvinkel på trappen til mellom 33 og 36 grader for å forhindre fallulykker.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Trapp til underetasjen.



Åpninger mellom trinn ca. 19 cm.



Vange på trapp målt til 56,7 grader.

## 🔧 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

### Vurdering av avvik:

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

Dør fra gang til yttergang i hovedetasjen er vanskelig å åpne/lukke.

Dør inn til utvendig bod fra gang er uisolert.

### Konsekvens/tiltak

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

Dør til utvendig bod bør byttes med isolert dør.



Dør mellom gang og yttergangen bør justeres.



Innvendig dør inn til soverom.

## 🔧 2 Innvendige dører - Underetasje

Plassbygde tredører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Andre innvendige forhold

Dør mot kjøkken fra gangen i hovedetasjen er kledd igjen og isolert.

# Tilstandsrapport



Dør som tidligere er brukt mellom kjøkken og gang er kledd igjen og isolert.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra byggeår. Det er betong på gulv og vegger. Tak er tekket med malt huntonittplater.

Soil(jernsluk) fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

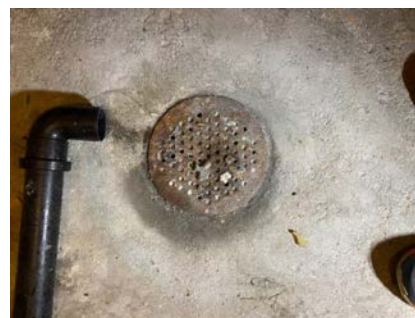
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Opplegg for vaskemaskin,



Vaskerom kjeller.



Sluk vaskerom.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger er åpne betongvegger med åpen rørføringer av vannledninger.

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er fra byggeår.

Det har vinyl belegget på gulvet, tapetserte plater på vegger og i tak. Enkel innredning med badekar, overskap og vegghengt vask. Jernsluk fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Gulvet har terskel mellom toalett og dusjsone.  
Det er målt ca. 35mm fall mot sluk.

Ved befaringen var sluk tildekket med belegg under slukrist.  
Avløpet fra badekar er ført ned i gulvet.

Vindu er montert i våtsonen, det er ikke fuktbeskyttet mot vannsprut fra dusjing.  
Vegger har ikke egnet tettesjikt for våtrom.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at vindu flyttes, eller at det etableres membran bak våtsonen.  
Sluk må gjøres tilgjengelig.

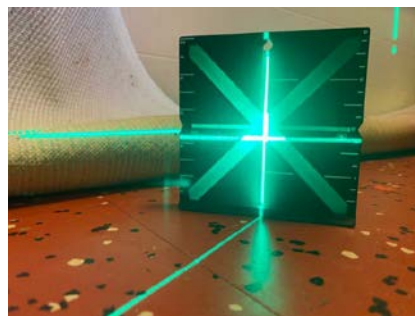
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



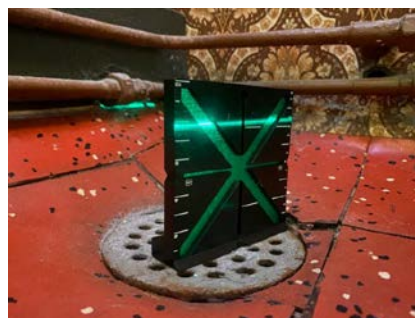
Enkel innredning



Jernsluk fra byggeår.



Fall på gulv.



Fall på gulv.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

Membran på gulv er ikke tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet står foran renovering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

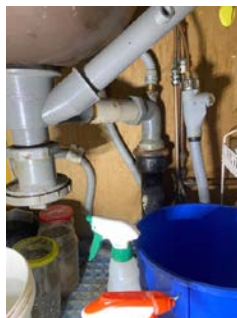
Innredningen har noe bruksslitasje.

Dører har noen svellinger i overflate etter fukt.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Rørproppet.



Skader etter fukt.



Fuktskader.



Kjøkken.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal i pipeløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del u-lyder i ventilator.

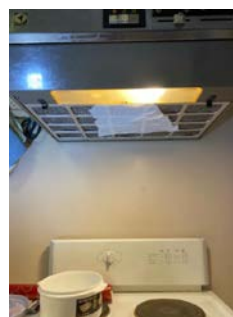
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av ventilator anbefales.



Avtrekk ut via kanal i pipeløp.



Funksjonstest ventilator.

2 ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

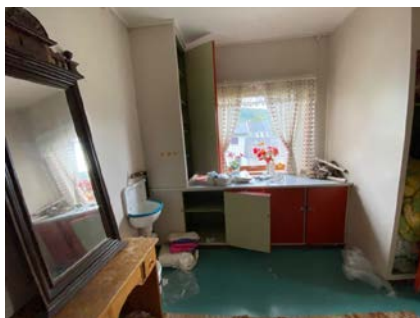
Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har ikke hvitevarer.

Utslagsvask med kaldtvann på vegg.



# Tilstandsrapport



Kjøkken



Utslagsvask.

## 2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er ingen ventilering, kjøkken har ikke kokesone.

## SPESIALROM

### 2 ETASJE > TOALETROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Vanntilførsel til toalettet er avstengt ved befaring, det er usikkert om toalettet fungerer.

Det er registrert fuktskjolder i taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet står foran renovering.

Tilluft til rommet bør etableres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Tegn på fukt i taket rundt rørgjennomføring.



Wc-rom fra byggeår.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er registrert i gang i underetasjen.

#### Vurdering av avvik:

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

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Stoppekran

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for avløpsledning av plast er 50 år.

Forventet levetid for sluk av støpejern er 30-60 år

Forvaltet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og ventiler i vegger.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft fra 2022.  
Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2022      Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe Panasonic, utedel.



Varmepumpe stue 1 etg.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet i kjelleren.

Tanken er ikke mulig å inspisere da den er kledd igjen.  
Årstall er ukjent. Det antas at tanken er eldre enn 20 år.

Ytterligere undersøkelser av tanken anbefales.

### Vurdering av avvik:

- 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.

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Varmtvannstanken er kledd med isopor og duk.

## **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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El-skap fra 2017, plassert igangen i 2 etg.  
Automatsikringer og måler.

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

### 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.  
**Spørsmål er ikke besvart grunnet dødsbo.**
- 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?  
**Ja Sikringsenskap er byttet i 2017 av elektrikern Mosjøen AS.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**

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

### Inntak og sikringsenskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsenskap 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?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger og tegn til varmgang, anbefales det å få utført en utvidet el-rapport på det elektriske anlegget.**

### Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Tegn på varmgang på ledningsnettet, badet i hovedetasjen.



Sikringsenskap.

# Tilstandsrapport



Kabel fra komfyr går inn under gulvsokkel.



Tegn på varmgang på ledning, uttett kabelgjennomføring.



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Det finner 3 brannslukkerapparater i boligen, 2 stk er eldre enn 10 år og bør byttes ut.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringsrør er av betong til grunn. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

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

Tilstand er vurdert på bakgrunn av alder.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Muren er slattet og malt.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ingen tegn til utvendig fuktsikring som grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

Det er påvist stedvis sprekkdannelser i murpuss/muren i kjelleren og mellom betongtrapp og mur. Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

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

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht sprekkdannelser i grunnmuren.



Sprekkdannelser i mur mot vest.



Skråriss i kjellermur på vaskerommet.

## TG 3 Terrenghforhold

Grus i innkjørsel foran innkjørsel mot boden.

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

### Vurdering av avvik:

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

Terrenghforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghjusteringer.
- Det er behov for umiddelbare tiltak.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1952. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ukjent årstall.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

Det foreligger ingen opplysning på alder på når ny vannledning ble etablert.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1952.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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

### Bod

**Anvendelse**

Lagring

**Byggeår**

1952

**Kommentar**

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

**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**

Utvendig bod på ca. 5 m<sup>2</sup> fra byggeår.  
Fundamentert på mark.

Bygget har etterslep på vedlikehold.

TG 3 settes grunnet byggets konstruksjon og råteskader.



Bod.

## Garasje nr.15



### Anvendelse

Parkering.

### Byggeår

1964

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i tidligere takst.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger av yttertak må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

### Beskrivelse

Garasje nr 15.

Oppført 20 stk. fellesgarasjer i rekke år 1964 - Hans Halls gate 24 – 26.

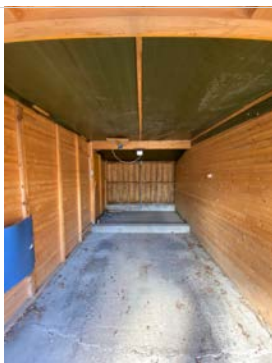
Fundamentert på støpt ringmur. Gulv av betong og oppforet tregulv i bakkant. Gavlvegg av betong og øvrige vegger av tre kledd med stående bordkledning. Takverk av tre, tekket med prof. alu/stålplater. Undertak er kledd med presenning. Felles el. anlegg og opplegg for stikk kontakt i garasjen.

Når garasjen skal selges, kan garasjeeierene sette opp oppslag i trappeoppgangene i borettslaget 1, 2 og 3 samt Rådhusgata 27 / 33 eller annonsere i stedets avis. Kjøpere i de nevnte borettslag har forkjøpsrett forutsatt at de følger den pris som kan oppnås. Melding om overdragelsen må sendes skriftlig til styret for godkjenning. Kontingent må være betalt ved overdragelsen.

Takstmannen besitter ingen informasjon om kostnader tilhørende garasjen.

Det er fra tidligere takst oppgitt at det foreligger kostnader for felleisleie pr. garasje som tomteleie til kommunen (grunneier), forsikring, strøm og snømåking.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.



Garasje nr. 15



## Garasje nr.13.



### Anvendelse

Parkering

### Byggeår

1964

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i tidligere takst.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger av yttertak må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

### Beskrivelse

Garasje nr. 13.

Oppført 20 stk. fellesgarasjer i rekke år 1964 - Hans Halls gate 24 – 26.

Fundamentert på støpt ringmur. Gulv av grus og oppforet tregulv i bakkant. Gavlvegg av betong og øvrige vegger av tre kledd med stående bordkledning. Takverk av tre, teknet med prof. alu/stålplater. Undertak er kledd med presenning. Felles el. anlegg og opplegg for stikk kontakt i garasjen.

Når garasjen skal selges, kan garasjeeierene sette opp oppslag i trappeoppgangene i borettslaget 1, 2 og 3 samt Rådhusgata 27 / 33 eller annonsere i stedets avis. Kjøpere i de nevnte borettslag har forkjøpsrett forutsatt at de følger den pris som kan oppnås. Melding om overdragelsen må sendes skriftlig til styret for godkjenning. Kontingent må være betalt ved overdragelsen.

Takstmannen besitter ingen informasjon om kostnader tilhørende garasjen.

Det er fra tidligere takst oppgitt at det foreligger kostnader for felleisleie pr. garasje som tomteleie til kommunen (grunneier), forsikring, strøm og snømåking.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.



Garasje nr. 13

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**194 m<sup>2</sup>/194 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 3 Gang, Vaskerom, Hobbyrom, 3 Bod, Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Entré, 2 Soverom, Toalettrom

*Andre bygg:* Bod, Garasje nr.15, Garasje nr.13.

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 100 000**

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 450 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 100 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 100 000**

## Markedsvurdering

Sentral og god beliggenhet på byflata, sørøst for Mosjøen sentrum.

Området er bebygget med eneboliger og butikker.

Nær avstand til ungdomsskole og idrettssenter, nærbutikk ca. 600 m. og ellers naturlige butikk service som er inkludert i en by.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Ibsens gate 19 ,8657 MOSJØEN 149 m <sup>2</sup> 1934 3 sov	19-02-2024	3 490 000	<b>3 490 000</b>		3 490 000	<b>23 423</b>
2 Heming Unges veg 28 ,8661 MOSJØEN 249 m <sup>2</sup> 1966 6 sov	02-06-2024	5 900 000	<b>5 725 000</b>		5 725 000	<b>22 992</b>
3 Skålvegen 1 ,8657 MOSJØEN 210 m <sup>2</sup> 1953 4 sov	06-09-2022	3 800 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>20 000</b>
4 Tordenskjolds gate 13 ,8656 MOSJØEN 143 m <sup>2</sup> 1928 3 sov	10-11-2023	2 900 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>19 930</b>
5 Egedes gate 7 ,8656 MOSJØEN 149 m <sup>2</sup> 1918 4 sov	25-05-2023	2 900 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>19 799</b>

---

### **Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Vann, stipulert etter forbruk	Kr.	2 817
Avløp, stipulert etter forbruk	Kr.	4 696
Branntilsyn, feiing	Kr.	840
Slamtømming	Kr.	611
Eiendomsskatt	Kr.	5 052
Renovasjon, 140 l dunk	Kr.	5 353
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>44 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

### Bod

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

### Garasje nr.15

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje nr.15</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

### Garasje nr.13.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje nr.13.</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 860 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi



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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

#### Kommentar

Tomtearealet inneholder ca. 72 m<sup>2</sup> gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taks mannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	59			59	
Hovedetasje	72			72	3
2 etasje	63			63	9
<b>SUM</b>	<b>194</b>				<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>194</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Vaskerom , Hobbyrom , Bod , Bod 2		
Hovedetasje	Bod , Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Entré		
2 etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Stue , Kjøkken		

### Kommentar

Innvendige romhøyder:

Underetasje: Ca. 2,09 - 2,16 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,51 - 2,60 meter. Takhøyde bod :2,67 meter.

Andreetasje : Ca. 2,51 - 2,52 meter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

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

**Kjeller:**

Mat-bod er ombygd til hobbyrom.

Bod er etablert i gangen.

Vegg mot vedbod er ikke etablert.

**Hovedetasje:**

Vegg mellom stue og soverom er ikke etablert, stue er utvidet.

Inngang til kjøkken fra gang er kledd igjen.

Trappeoppgang fra vest er etablert fra nord.

**Andreetasje:**

Dør mellom stue og soverom eksisterer ikke.

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

**Brannceller**

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

Ja  Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Installert varmepumpe i 2022.

**Krav for rom til varig opphold**

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						5	5
<b>SUM</b>						5	5
<b>SUM BRA</b>							

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde i boden.

## Garasje nr.15

### Romfordeling

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



### Kommentar

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje nr.13.

#### Romfordeling

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

### Kommentar

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	170	24
<b>Bod</b>	0	5
<b>Garasje nr.15</b>	0	0
<b>Garasje nr.13.</b>	0	0

#### Kommentar

Enebolig

S-rom som er medregnet i kjeller er bod ved hobbyrom og bod ved vaskerom mot sør.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1140		0	443.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hans Halls gate 19, 8657 MOSJØEN

#### Hjemmelshaver

Moen Rolf Mikal

#### Kommentar

Tomtearealet inneholder ca. 72 m<sup>2</sup> gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taks mannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og god beliggenhet på byflata, sørøst for Mosjøen sentrum.  
Området er bebygget med eneboliger og butikker.  
Nær avstand til ungdomsskole og idrettssenter, nærbutikk ca. 600 m. og ellers naturlige butikk service som er inkludert i en by.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen inngår i Kommunedelplan for Mosjøen. Arealbruk: Boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, og innkjørsel.

### 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

Formuesverdi	Kommentar
1 263 000	Eiendomsskatt betales med kr 5052,- for 2024

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1970

## Forsikring

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiendommen er dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JP7255>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Helgeland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1801240077	
<b>Selger 1 navn</b>	
Odd Idar Teigen	
<b>Gateadresse</b>	
Hans Halls gate 19	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MOSJØEN	8657
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Rolf Mikal Moen
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Rolf Mikal Moen
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1801240077

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Idar Teigen	350cacdfd009da63599572f f4c0a0899108bdd3a	18.09.2024 09:01:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240077

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



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN  
Gårdsnummer: 103  
Bruksnummer: 1140

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.08.2024 kl. 07:43

Produsert av: Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn

Attestert av: Vefsn kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: HANS HALLS GT 19  
Etableringsdato: 19.07.1952  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 103 / 1140 443,7 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	150536	MOEN ROLF MIKAL			1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302696	417910		443,7 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom  
Nymatrikulering

19.07.1952

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1824 - 103/1140	444

**Forretninger der matrikkelenheten er berørt**

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Seksjonering	24.08.2009				1824nyg 24.08.2009
Seksjonering	S 10/09	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 103/879	-771,8	
	J 09/1873	Mottaker	1824 - 103/879/0/1	240	
		Mottaker	1824 - 103/879/0/2	232,6	
		Mottaker	1824 - 103/879/0/3	299,1	
		Berørt	1824 - 103/882	0	
		Berørt	1824 - 103/915	0	
		Berørt	1824 - 103/1140	0	

**Adresser**

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressen	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Hans Halls gate	5700	19		Grunnkrets: 0303 Mosjøen sør-øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets: 1 Mosjøen	
			7302693	417909	Kirkesokn: 10030701 Dolstad	
					Postnr.område: 8657 MOSJØEN	
					Tettsted: 7581 Mosjøen	

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

**Bygningsnr:** 187 940 362

**Løpenr:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
Nord: 7302695 Øst: 417911

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet  
Biobrensel

Oppvarming: Elektrisk  
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1

Bruksareal bolig: 208 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.

Bruksareal totalt: 208 vannverk

Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig

Bruttoareal annet: 0 kloakk

Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Nei

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

**Datoer**

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk: 15.06.1952

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

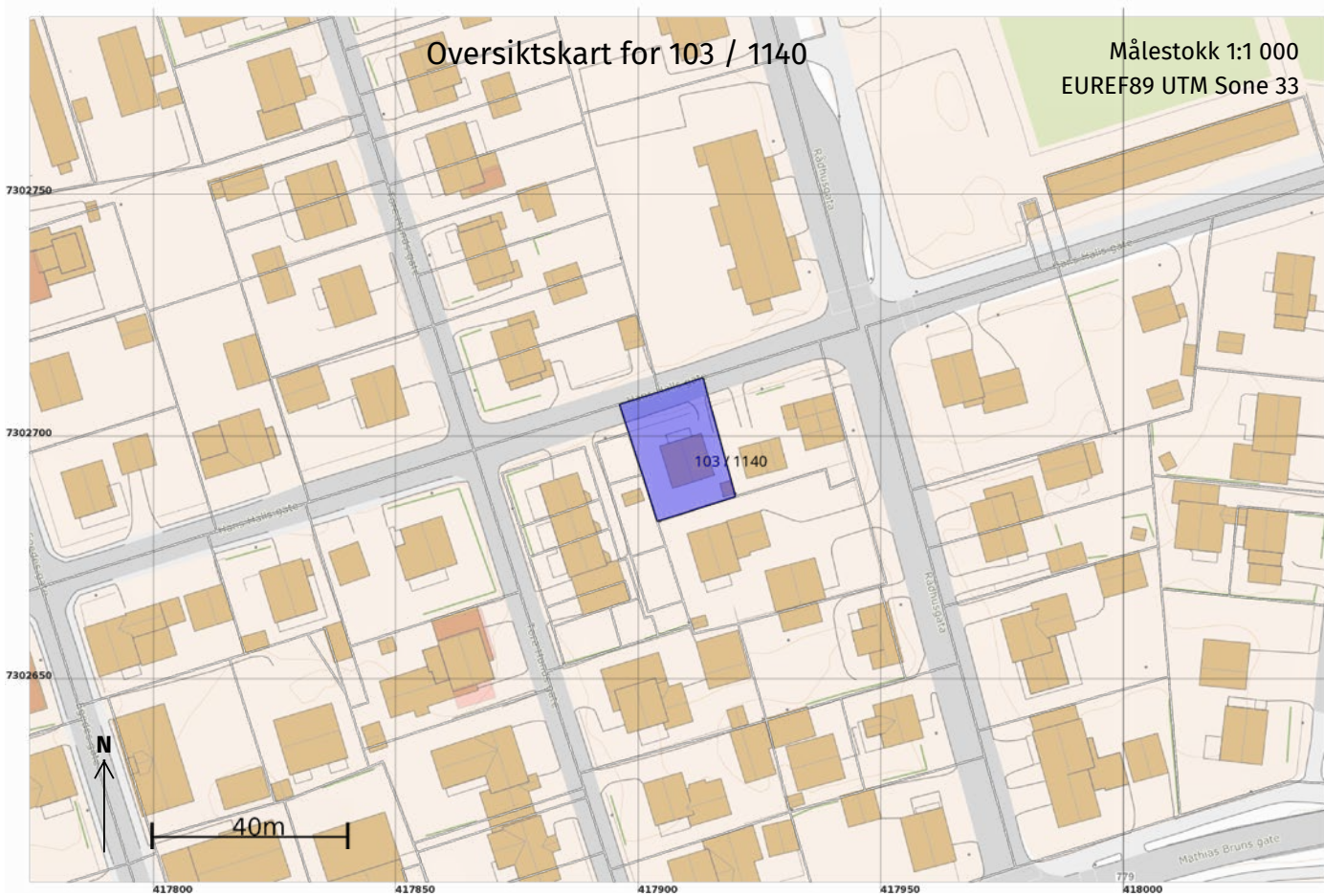
**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	73	0	73	0	0	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0	0	0
K01	0	62	0	62	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5700 Hans Halls gate 19	H0101	Bolig	208	5	Kjøkken	1	1	103/1140

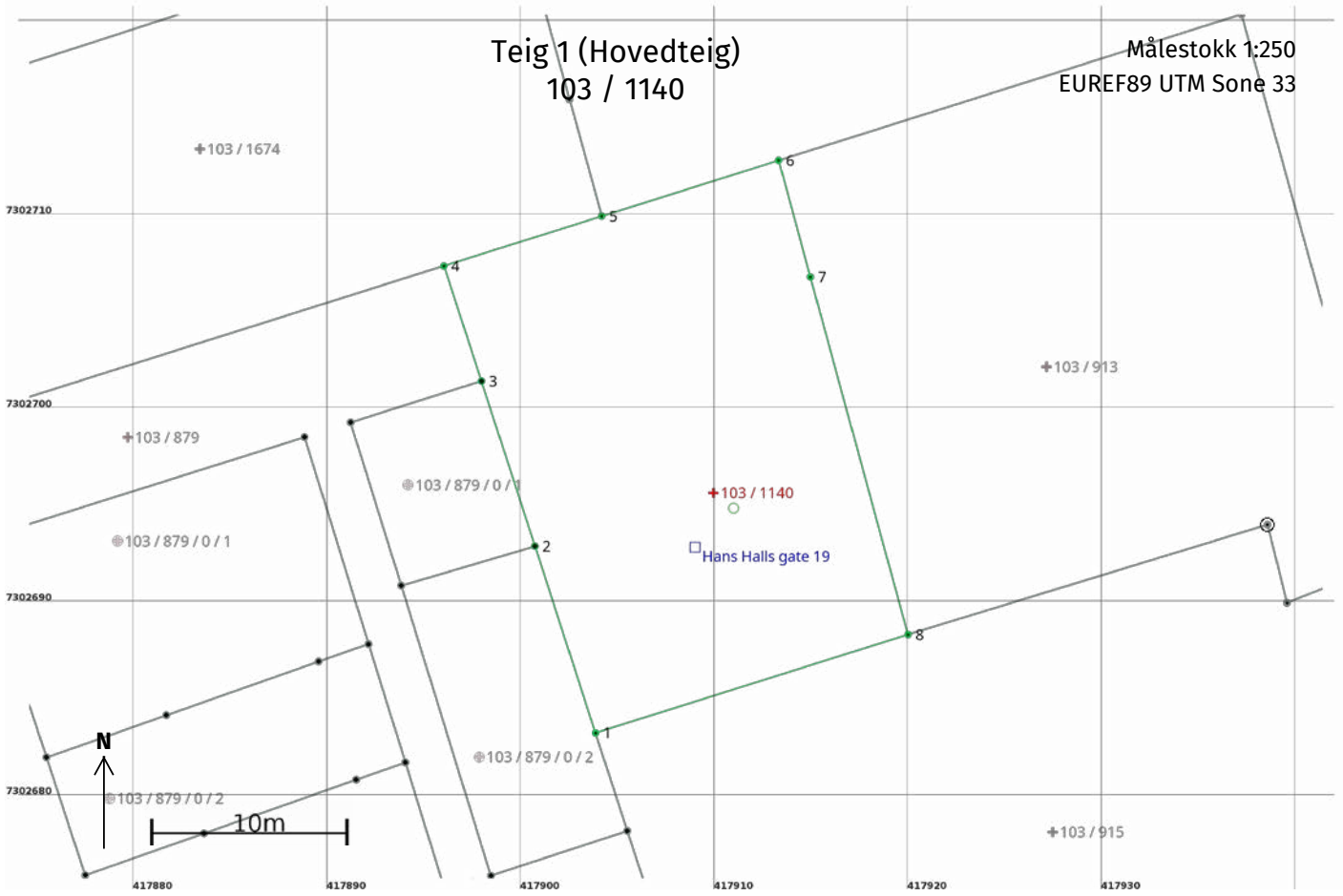




27.08.2024 07:43

Matrikelbrev for 1824 - 103 / 1140

Side 5 av 7



27.08.2024 07:43

Matrikkelbrev for 1824 - 103 / 1140

Side 6 av 7

## Areal og koordinater

Areal: 443,7

Arealmerknad:

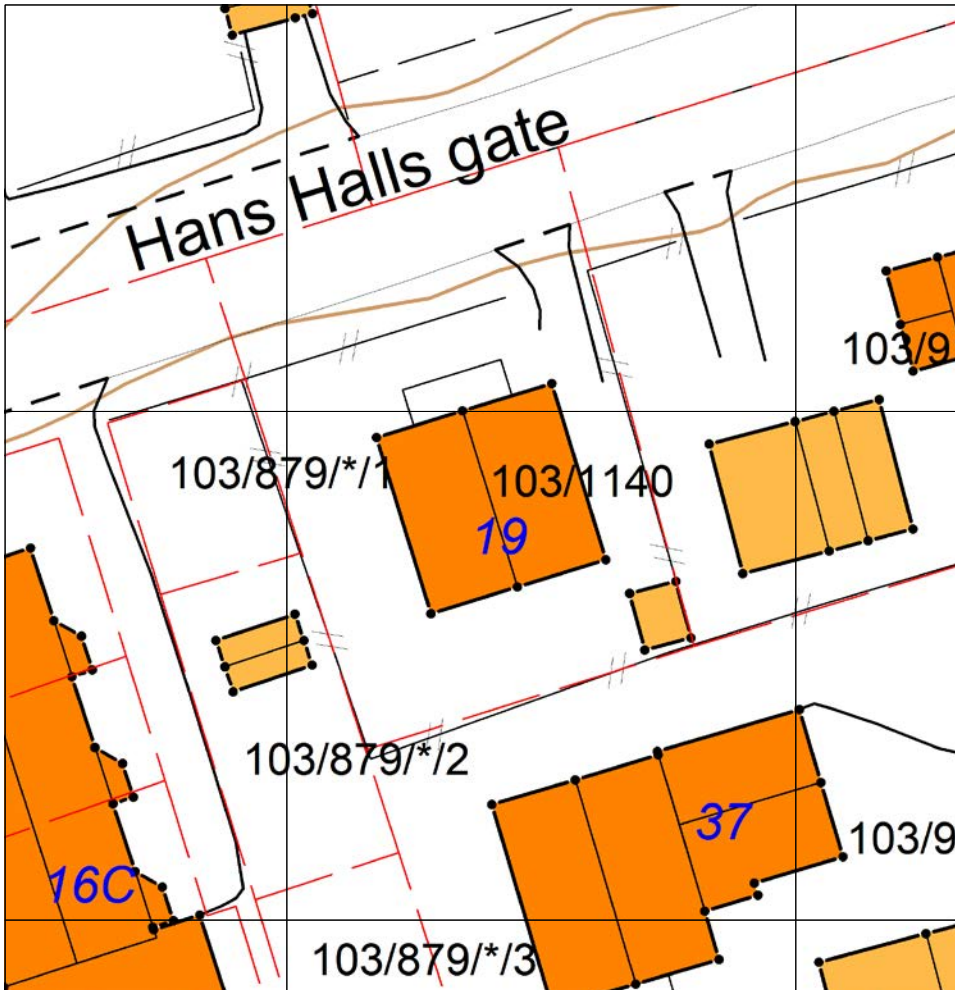
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7302696 Øst: 417910

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302683,41	417903,87	10,14	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7302693,05	417900,74	8,96	Umerket	10 Terrengmålt	13	
3	7302701,57	417897,98	6,25	Umerket	10 Terrengmålt	13	
4	7302707,51	417896,04	8,55	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7302710,08	417904,19	9,57	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7302712,96	417913,32	6,24	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7302706,94	417914,96	19,13	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7302688,49	417920,00	16,91	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



## KARTUTSNITT

VEFSN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 103/1140

Adresse: Hans Halls gate 19  
8657

Dato: 27.08.2024

Målestokk: 1:250

Sign: Oline Nygaard



### Tegnforklaring

#### Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrense  
Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser  
Abc Adressepunkt tekst

#### Bygninger

Bygning - Boligbygg  
Bygning - Andre bygg  
Annen bygning  
Bygning - tittak  
Bygning punkt  
Grunnmur  
Fasadeliv  
Mønsteliv  
Trapp inntil bygg  
Veranda

#### Bygningsmessige anlegg

Stolpe  
Vegg (frittstående)  
Støyskjerm  
Annet gjerde  
Frittstående mur  
Støttemur  
Steingjerde  
Hekk  
Flaggstang

#### Vegsituasjon

Ytterkant veg  
Ytterkant fortau  
Annet vegareal

#### Annen samferdsel

Traktorveg  
Sti

#### Jernbanedata

Jernbane spormid

#### Høydeinformasjon

Høydekurve 1m  
Høydekurve 1m usikker  
Høydekurve 5m  
Høydekurve 5m usikker  
Terrengpunkt  
Toppunkt

#### Innsjøer og vassdrag

Innsjø  
Innsjøkant  
Elv/Bekk  
Elv/Bekk kant  
Elv/Bekk kant usikker

#### Kyst

Havflate  
Kystkontur

Planinnsyn: <https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search>





## Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 23.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vefsn Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 1140

**Adresse:** Hans Halls gate 19, 8657 MOSJØEN

**Referanse:** 1801240077

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m <sup>2</sup>	2817
Avløp	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m <sup>2</sup>	4696
Renovasjon	Ekstern leverandør	SHMIL
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	840
Slamtømming	Årlig avgift	611
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag se kommentarer	5052

#### Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest		

#### Kommentar

Beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt er kr 1 263 000,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.



## Vefsn Kommune

**Adresse** Postboks 560, 8651

**Telefon** 75 10 10 00

Utskriftsdato: 20.08.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Vefsn Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 1140

**Adresse:** Hans Halls gate 19, 8657 MOSJØEN

**Referanse:** 1801240077

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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

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

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







VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsråds sak	12/ 82	Dato: 19.2. 1982	Jnr. 122/ 82
Saksbehandler: A. Lien			
Søknad av L.L.L.....19..82... om byggetillatelse for innsetting av nye..... vinduer av type "Husmorvindu" med hel rute.....			
Byggeplass ..Hans Hallsgt. 19, Mosjøen..... Gnr. .... bnr. ....			
Byggherre ...Rolf Moen.....Adr.....			
Ansvarshavende .Se baksidens pkt... B.....			
Dispensasjon fra .....			
gitt ..... 19..... av .....			

Søknaden er avslått av følgende grunn (melding om klageadgang vedlegges):

Bygningsvesenets avgjørelse

Søknaden er godkjent under forutsetning av at gjeldende lover og forskrifter følges. Videre skal følgende betingelser etterkommes (se baksiden):

Pkt. B, C og D.

Arbeidet er ferdig, og er utført  
i henhold til byggetillatelse

for  
VEFSN KOMMUNE  
Bygnings-, Regulerings-  
og oppmålingssjefen

A. L.

VEFSN KOMMUNE

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

- A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.
- B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygnings sjefen.
- C. Ett sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.
- D. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.
- E. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygnings sjefen.
- F. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.
- G. Avløpsanlegg som tilknyttes kommunalt kloakknnett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende tekniske bestemmelser i normalreglement for sanitæranlegg utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund.
- H. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknnett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i h.h.t. betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i lov om vern mot vannforurensning.
- I. Rørlegger som er godkjent av Vefsn formannskap kan utføre rørleggerarbeidet på privat ledningsnett som skal tilknyttes kommunalt vann- og kloakknnett. Innen gamle Mosjøen kommune må slikt arbeid bare utføres av rørleggermester med bevilling.
- J. Avkjørsel fra kommunal gate eller veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer:
  1. Avkjørselen skal om mulig ha jevnt fall på minst 5 cm på de første to meter fra vegkant. Den må bygges slik at den ikke leder vann eller søle inn på kommunal gate eller veg.
  2. Avkjørselen skal såvidt mulig legges vinkelrett på den kommunale gate/veg. Innretninger eller vekster som hindrer sikten i vegkrysset må fjernes.

# VEFSN KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

## BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Hans Hallsgt. 19	Sak nr. 12/82
Arbeidets art Utskifting av vinduer	Byggemeld. innlevert dato 11.1.1982
Bygningens art Boligbygg	
Byggherre Rølf Moen, Hans Hallsgt. 19	
Byggemelder Rolf Moen, Hans Hallsgt. 19	
Ansvarshavende	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

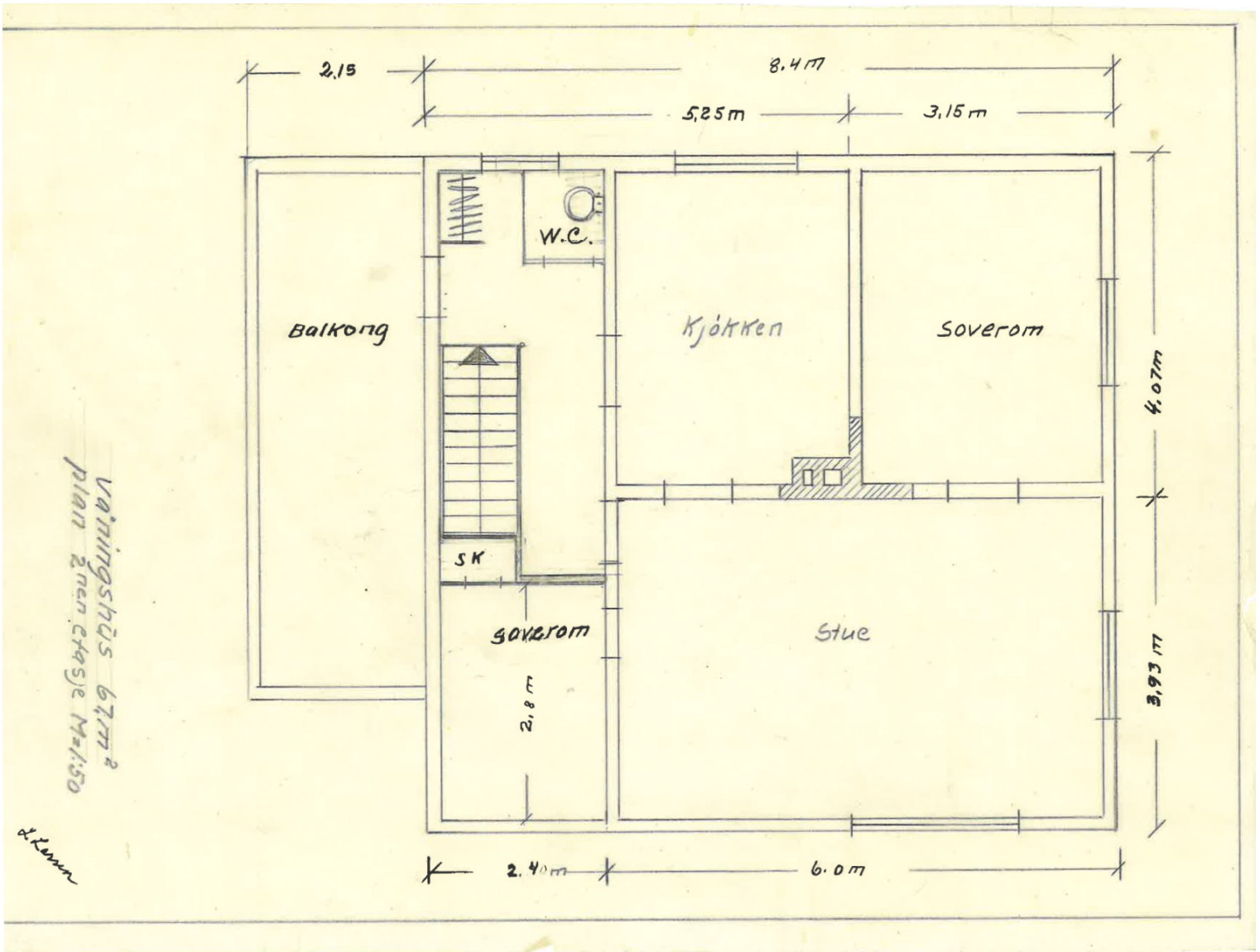
Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

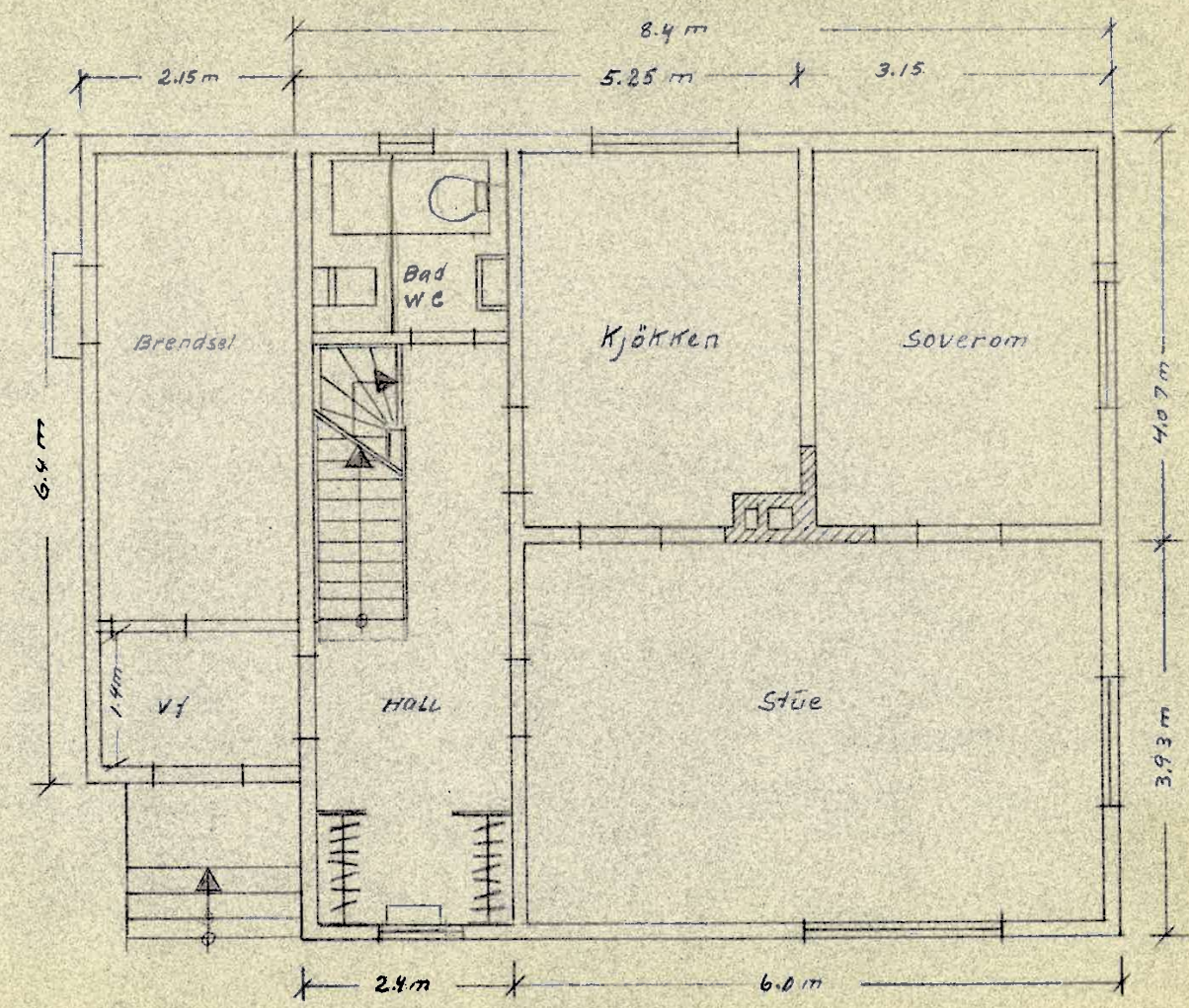
- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusirom og toalettrom







Mosjön Byggenhetskontor  
BYGN- OG REG.AVD. 5/4/52



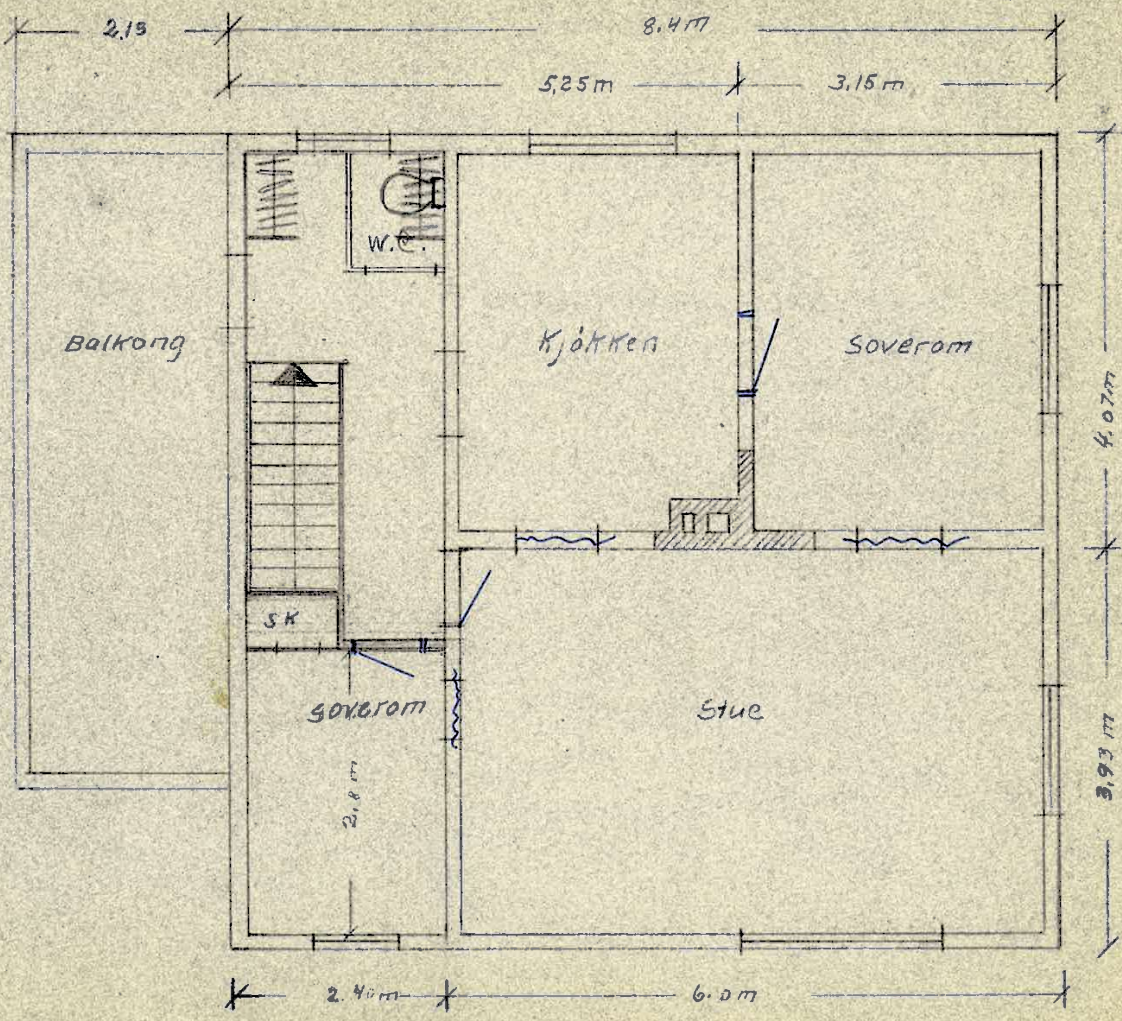
Hartrik Hanssens

Väningshus 67.0 m<sup>2</sup>  
Plan 1 sk. etage M=1.50

1952



Kjølepen Byråkontor  
BYGN.- OG REGAVD. 5/12/12

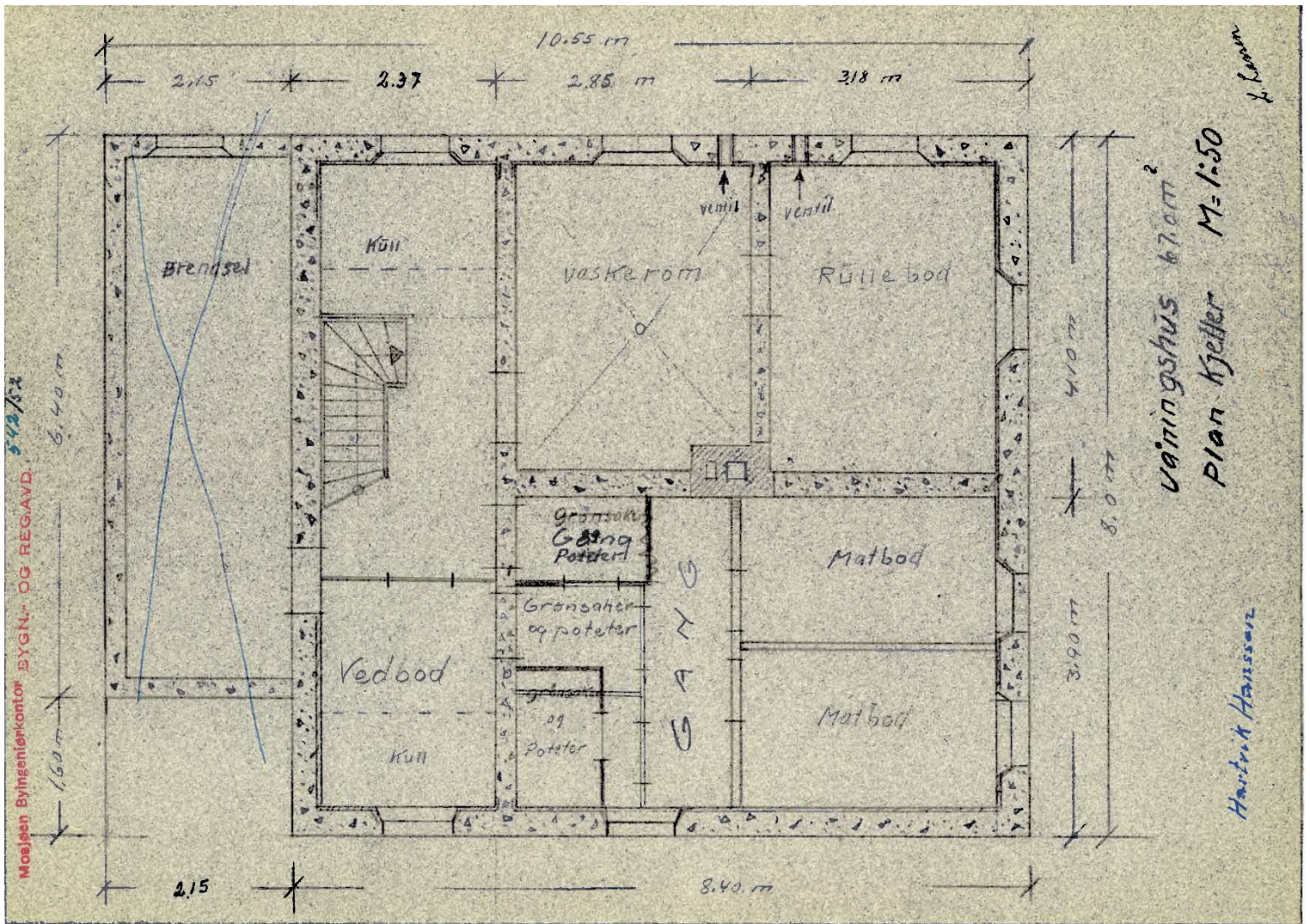


Haraldt Karsvold

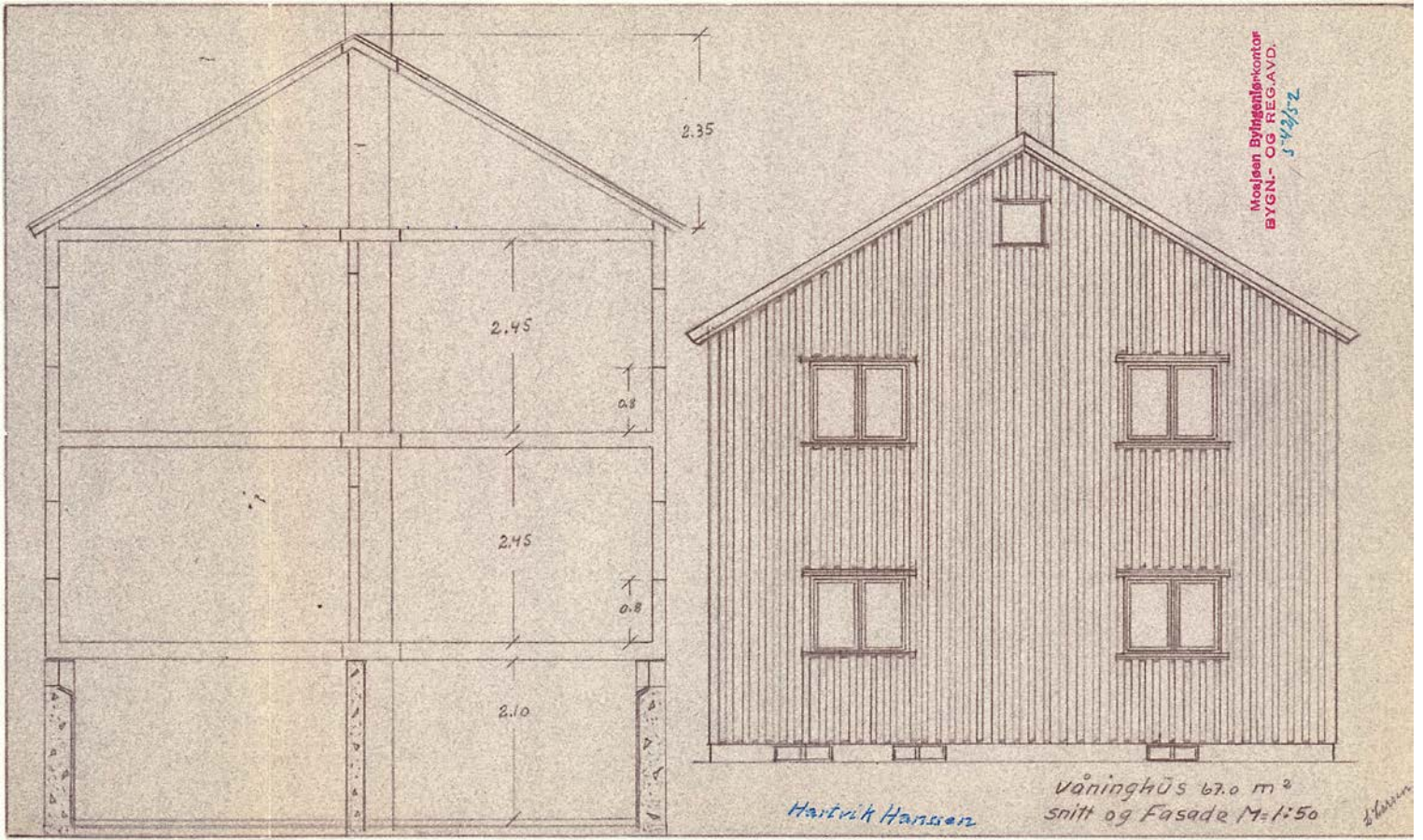
Vanningshøys 67m<sup>2</sup>  
Plan 1. etasje M. 1/50

L. L. L.









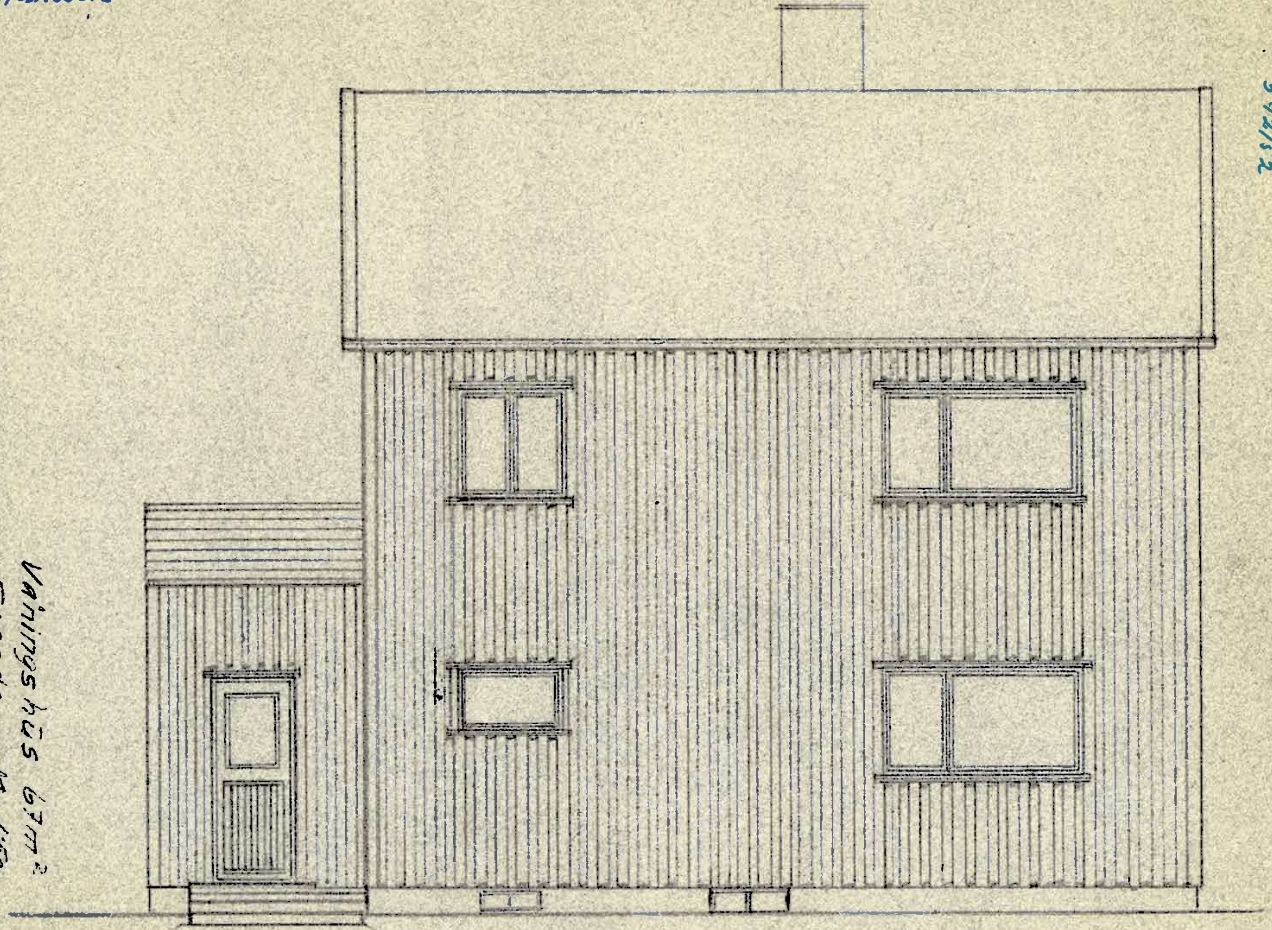


Hartvik Hanssen

Molken Byingenlærkontor  
BYGN.- OG REG.AVD.  
5/2/52

Vainingshus 67m<sup>2</sup>  
Fasade M=1:50

H. Hanssen



Fasade

67

Brev jnr. 74/52  
BYGG 542/52

Bygningsrådets

30.1.

52

5

6

22/52

Bygn jnr. 542.

22/52.

Byggeansmeldelse av 24.1.52 fra Hartvik Hansen angående oppføring av våningshus på tomta, Hans Halls gate 19.  
Vedtak:

Planen er lite gjennomarbeidet, men en finner allikevel at den kan godkjennes under forutsetning av at:

1. Det innstilleres et vannklosett i 2 etg. som antydnet med blyant på tegningen.
2. Av hensyn til røropplegget, bør badekaret og vannklosettet bytte plass. Arrangen. er antydnet med blyant på tegningen.
3. Ventilasjon fra bad og klosett må føres over tak.
4. Innredningen i kjeller bør forandres slik som antydnet med blyant på tegningen, slik at en får plass til en vedbod i kjelleren. Dette av hensyn til at der ikke er sørget for ~~vedbod~~ vedbod til 2 etg.

Mosjøen Bygningsråd den 30.1.1952

Martin Berg

|

reguleringsbestemmelser for

## **MATHIAS BRUNSGATE MED TILLIGGENDE AREAL**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegn. nr. D 11, planident 20091314, datert 14.11.2009

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder; bolig (B), næring (N) som inkluderer forretning, industri og kontor.
- Trafikkområder; kjøreveg, gang-/sykkelveg, annen veggrunn (trafikkdeler/snøopplag)
- Kombinert formål bolig/næring (B/N)

### **§ 1 - Fellesbestemmelser**

- a) Byggeprosjekter, herunder fortetting, tilbygg og påbygg, skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium, før prosjektets endelige utforming er fastlagt.
- b) Ved behandling av byggemeldinger skal kommunen, se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form og materialbehandling. Nybygg, tilbygg, påbygg, levegger og lignende skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn til form, dimensjon og materialvalg.
- c) Innenfor en og samme eiendom bør all bebyggelse harmonere i hovedform, materialvalg, farge og detaljering. For å styrke kommunens vurderingsgrunnlag, må tiltakshaver sende med perspektivtegninger eller fotomanipulasjon som også tar med omkringliggende bebyggelse.
- d) Utvendige farger skal godkjennes av kommunen.
- e) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom eksisterende trær likevel må felles, bør de erstattes med nye.

### **§ 2 - Byggeområde for boliger (B) og kombinert formål bolig/næring (B/N)**

- a) Områder merket B skal benyttes til boligformål. Område merket B/N skal benyttes til bolig eller forretnings/serviceformål.



servicetiltak som frisørsalong, mindre forretning, mindre kontor o.l.

- f) Det tillates ikke oppført bygninger av noe slag på den delen av eiendommen Mathias Brunsgt 8, gnr. 103/1142, som ligger nord for regulert indre byggegrense.
- g) Forslag til mindre reguleringsendring eller søknad om dispensasjon vedrørende kvartal 54 skal alltid forelegges kommunestyret, fylkeskommunen og fylkesmannen til uttalelse.

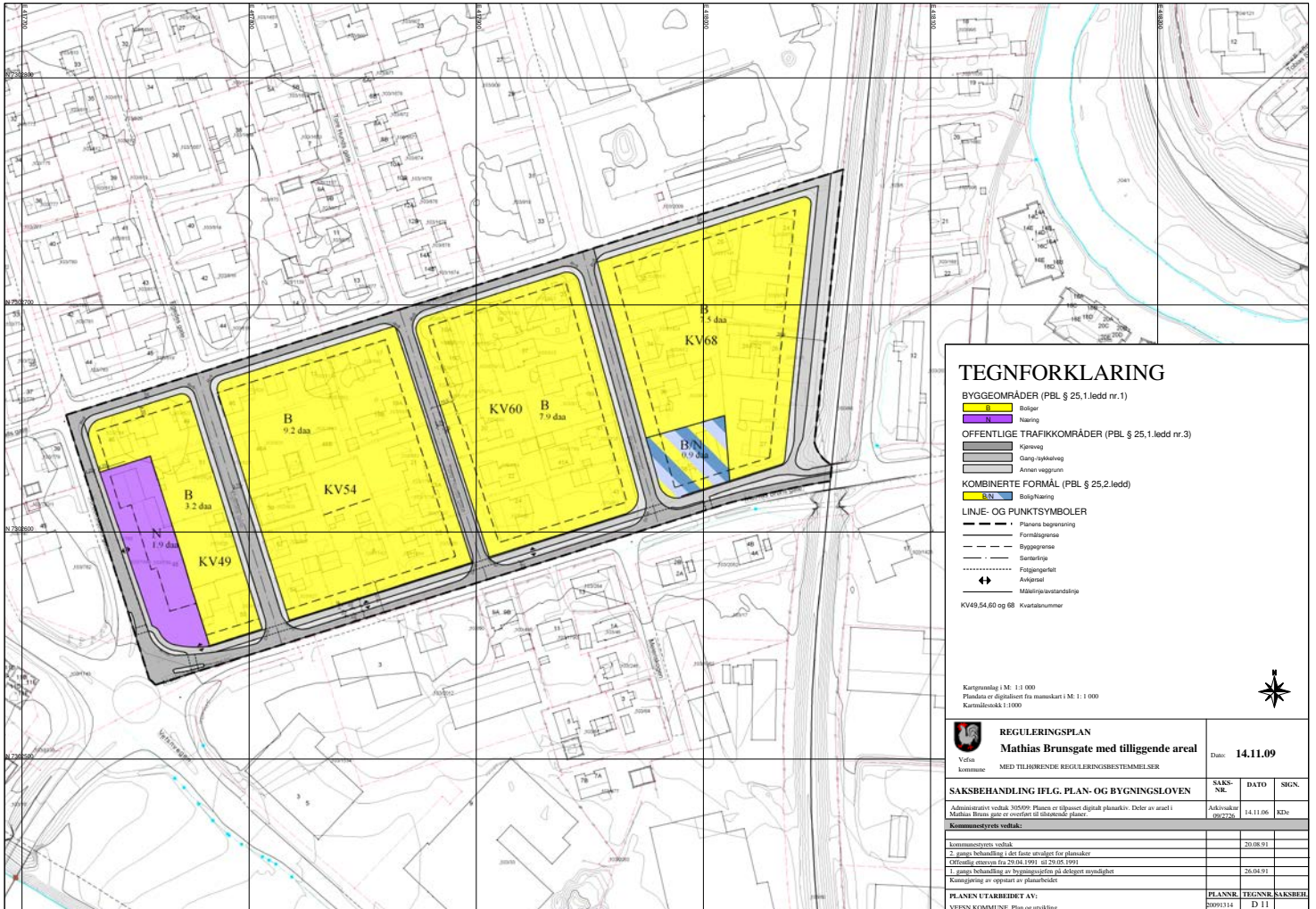
### **§ 3 - Byggeområde for næring (N)**

- a) Næringsområdene skal nyttes til bebyggelse for næringsvirksomhet, herunder
  - Forretning
  - Kontor
  - Annen næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for omgivelsene
- b) Påbygg skal utføres i samsvar med det eksisterende bygg som skal påbygges. Nybygg vurderes ut i fra samsvar med omgivelsene når det gjelder materialvalg, høyde, takutforming og farger. Se for øvrig § 1.
- c) Bebyggelsen kan ha gesimshøyde på inntil 7,0 m.
- d) Med byggemelding skal det følge situasjonsplan som viser planlagt nybygg/tilbygg, adkomst til gate, internt trafikkareal og parkeringsplasser, samt behandling av den ubebygde del av tomta.
- e) Utelagring tillates ikke. Vefsn kommune kan etter søknad likevel tillate utelagring. Vilkår for evt. tillatelse vil være lagring av nødvendig ikke-organisk materiale på ett eller et begrenset antall definerte plasser innenfor eiendommen.
- f) Hver virksomhet skal på egen grunn ha plass for på- og avlesning nødvendig for eiendommens bruk, etter bygningsmyndighetenes skjønn.
- g) Utnyttingsgraden, definert som bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet, skal ikke overstige 60 %.
- h) Næringsområdet skal nyttes til bebyggelse for næringsvirksomhet. På grunn av bolignær beliggenhet og nærhet til næringsmiddelindustri, vil etablering av næringsvirksomhet som bidrar til sjenerende utslipp eller støy bli vurdert strengt.

- d) I området mellom gang-/og sykkelveg og jernbanen i Jernbanegata anlegges plantebelte med utgangspunkt i anvisningene i "Grønn plan for Mosjøflata". Dette bør utføres samtidig med veganlegget.

Vedtatt i Vefsn kommunestyre den 10. November 1993

Sist revidert 14.11.2009 ved digitalisering av plan, arkivsaknr. 09/2726, vedtak 305/09.



**TEGNFORKLARING**

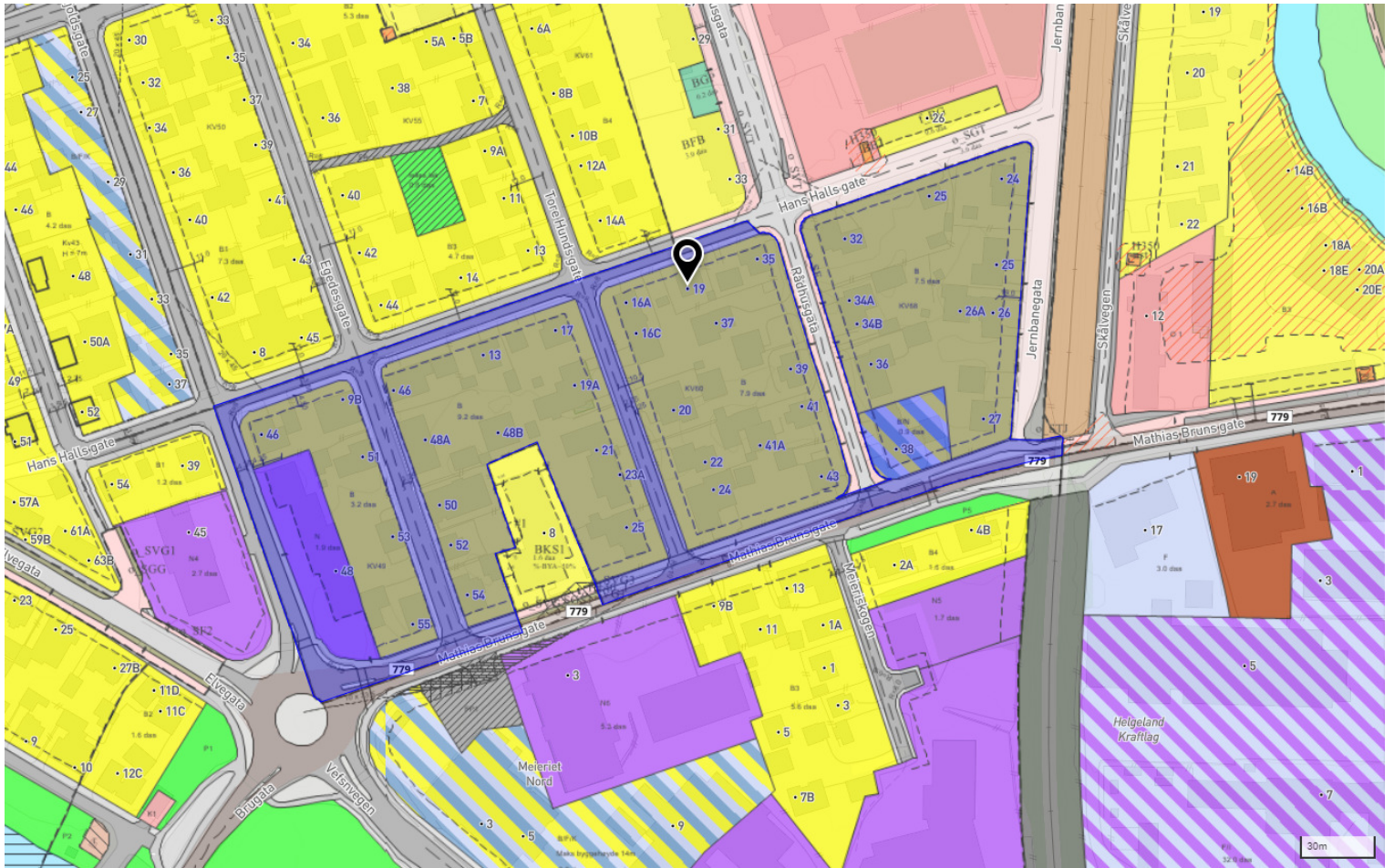
- BYGGEOMRÅDER (PBL § 25.1 ledd nr.1)**
- Boliger
- Næring
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25.1 ledd nr.3)**
- Kjørveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn
- KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25.2 ledd)**
- B
- BN
- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**
- Planens begrensning
- Formålsgrensning
- Byggegrensning
- Senterlinje
- Følgingslinje
- Avkjørsel
- Målingstasestandspil

KV49, 54, 60 og 68 Kvantitetsnummer

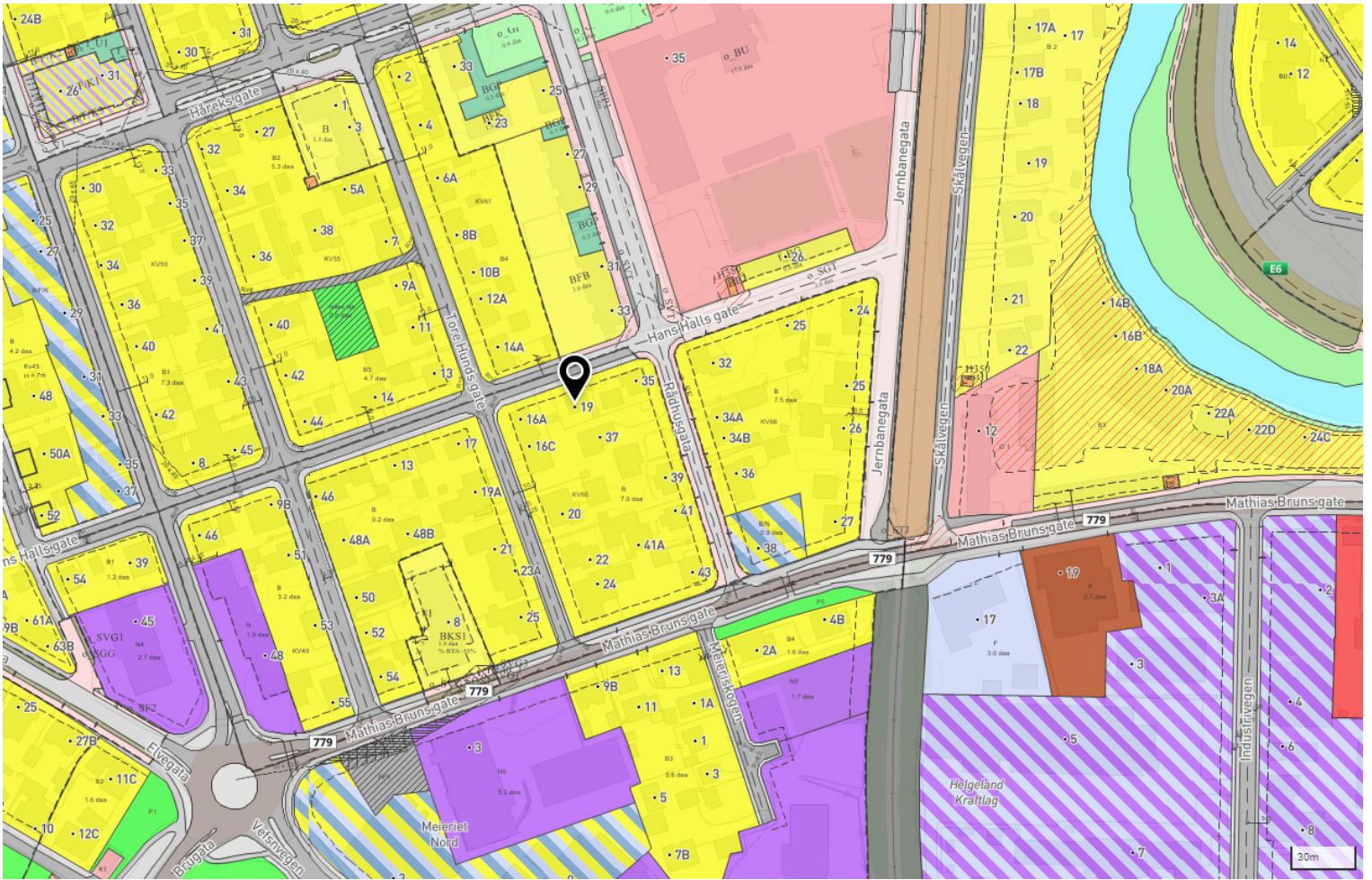
Kartegnskalp 1:M 1:1 000  
 Planen er digitalisert fra manuskript 1:M 1:1 000  
 Kartmålsskala 1:1 000



<p><b>REGULERINGSPLAN</b>  <b>Mathias Brunsgate med tiliggende areal</b></p> <p>Med tilhørende REGULERINGSBESTEMMELSER</p>	<p>Dato: <b>14.11.09</b></p>																
<p><b>SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b></p> <p>Administrativt vedtak 20.09.09: Planen er tilpasset digitalt planarkiv. Deler av areal i Mathias Brunsgate gnr og arealart til tiliggende planer.</p> <p>Kommunestyrets vedtak:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; font-size: x-small;">1. utvalgte vedtak</td> <td style="width: 20%; text-align: right; font-size: x-small;">20.08.91</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">2. punkt behandling i det faste utvalget for planer</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">Offentlig ettersyn fra 20.04.1991 til 29.05.1991</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">3. punkt behandling av bygningsloven til delene av utvalget</td> <td style="text-align: right; font-size: x-small;">26.04.91</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">Kostnadsgrønt av oppstart av planarbeidet</td> <td></td> </tr> </table>	1. utvalgte vedtak	20.08.91	2. punkt behandling i det faste utvalget for planer		Offentlig ettersyn fra 20.04.1991 til 29.05.1991		3. punkt behandling av bygningsloven til delene av utvalget	26.04.91	Kostnadsgrønt av oppstart av planarbeidet		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">SAKS- NR</th> <th style="text-align: left;">DATO</th> <th style="text-align: left;">SIGN.</th> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">09/276</td> <td style="font-size: x-small;">14.11.09</td> <td style="font-size: x-small;">KDe</td> </tr> </table>	SAKS- NR	DATO	SIGN.	09/276	14.11.09	KDe
1. utvalgte vedtak	20.08.91																
2. punkt behandling i det faste utvalget for planer																	
Offentlig ettersyn fra 20.04.1991 til 29.05.1991																	
3. punkt behandling av bygningsloven til delene av utvalget	26.04.91																
Kostnadsgrønt av oppstart av planarbeidet																	
SAKS- NR	DATO	SIGN.															
09/276	14.11.09	KDe															
<p><b>PLANEN UTARBEIDET AV:</b>          VESVN KOMMUNE, Plan og utvikling</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">PLANNR.</th> <th style="text-align: left;">TEGNR.</th> <th style="text-align: left;">SAKSBER.</th> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">0091314</td> <td style="font-size: x-small;">D 11</td> <td></td> </tr> </table>	PLANNR.	TEGNR.	SAKSBER.	0091314	D 11											
PLANNR.	TEGNR.	SAKSBER.															
0091314	D 11																







## **Reguleringsplan**



Juridisk linje



## **Reguleringsplan**



Planidentifikasjon 20091314

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn Mathias Brunsgate med tilliggende areal

Planbestemmelser Med bestemmelse



## Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 20.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 1140

**Adresse:** Hans Halls gate 19, 8657 MOSJØEN

**Referanse:** 1801240077

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Mathias Brunsgate med tilliggende areal
Reguleringsformål	Boliger, Boliger, næring, kjøreveg, gang-/sykkelveg, annen veggrunn, bolig/næring (kombinert formål)

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
5 vedlegg

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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



Mosjøen, dato: 20.08.2024

<b>KOMMUNE</b>	1824	<b>GNR</b>	103	<b>BNR</b>	1140	<b>FNR</b>	0	<b>SNR</b>	0
<b>EIER</b>									
<b>EIENDOM / GATE</b>	Hans Halls gate 19								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon	Restanser renovasjon	Infopakke, samlet pakke
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	<b>RENOVASJON</b>
<b>Type abonnement</b>	240 L
<b>Årsgebyr inkl. mva.</b>	Kr. 6314,46
<b>Antall terminer</b>	6
<b>Fakturert til</b>	01.09.2024
<b>Neste forfall</b>	22.09.2024
<b>Utestående pr. i dag (ikke forfalt)</b>	0,-

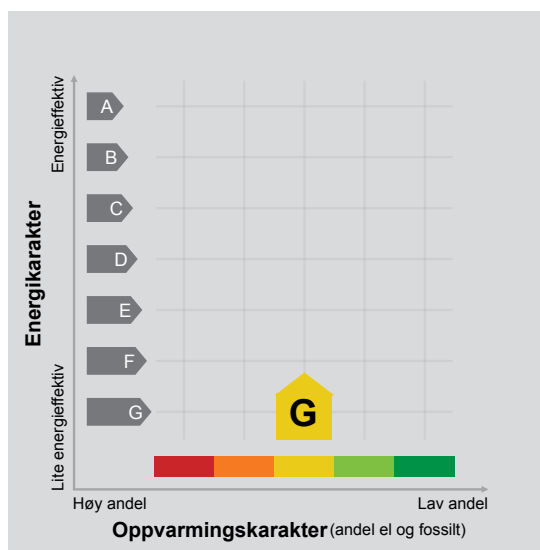
<b>RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)</b>	
<b>Restanser SHMIL IKS</b>	0,-

<b>ADGANGSBEVIS TIL SHMIL'S GJENVINNINGSTASJONER</b>
------------------------------------------------------



# ENERGIATTEST

Adresse	Hans Halls gate 19
Postnummer	8657
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	1140
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187940362
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-31227
Dato	27.09.2024



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

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

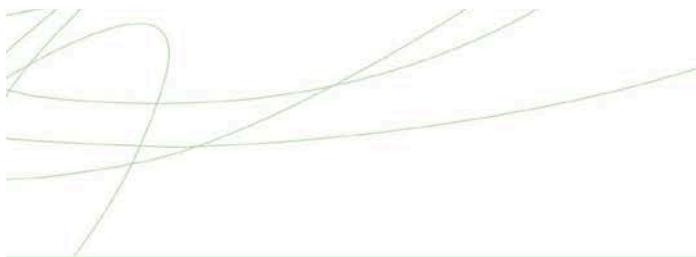
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

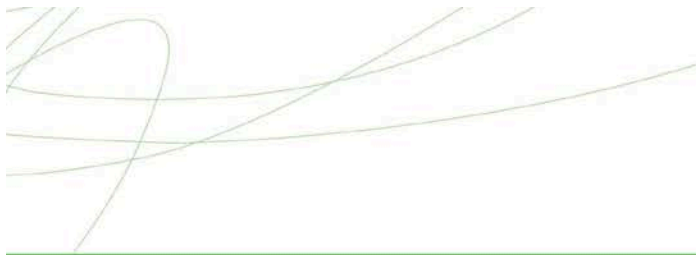
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolere varmtvannsrør
- Fyr riktig med ved

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1952
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	194
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

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



---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Brukertiltak

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: 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 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. Montér 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: Spar strøm på kjøkkenet**

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

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

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Nabolagsprofil

Hans Halls gate 19 - Nabolaget Mosjøen sentrum - vurdert av 55 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Mosjøen skole Linje 252, 261	1 min	0.1 km
Mosjøen stasjon Linje F7	18 min	1.3 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	9 min	

## Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 282 elever, 21 klasser	2 min	0.2 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	24 min	1.9 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	21 min	1.6 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	9 min	0.7 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	17 min	1.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Mosjøen Supercharger	8 min
Recharge Mosjøen	8 min

«Sentralt, stille gate, lite gjennomgangstrafikk, nært skoler og butikker»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

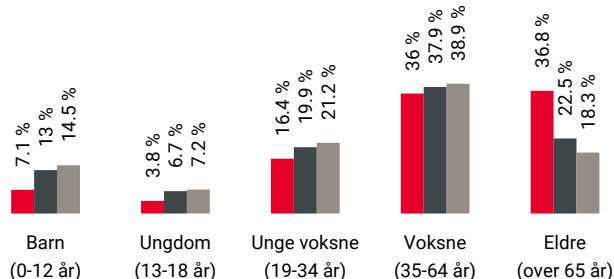
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mosjøen sentrum	2 013	1 404
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 40 barn	11 min	0.8 km
Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	11 min	0.8 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 29 barn	12 min	0.9 km


## Dagligvare


Coop Extra Mosjøen	5 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.4 km
Rema 1000 Nyrud	8 min
PostNord	0.6 km




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Gateparkering  
Lett 83/100

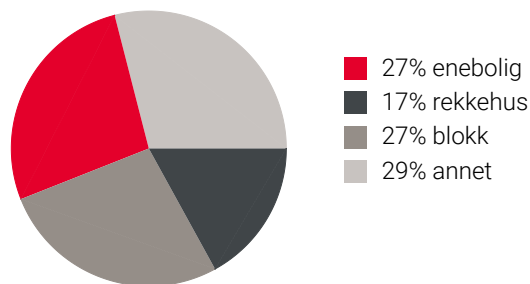
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 81/100

 Støynivået  
Lite støynivå 75/100

## Sport

-  Mosjøen skole 2 min   
Aktivitetshall, ballspill, basket 0.1 km
-  Søråkeren nærmiljøanlegg 15 min   
Ballspill 1.1 km
-  Vefsn skole og treningssenter 3 min 
-  Feel24 Mosjøen 7 min 

## Boligmasse



«Sentralt, alt en trenger i gåavstand.  
Trygt og sikkert, bra med sol på  
sommeren.»

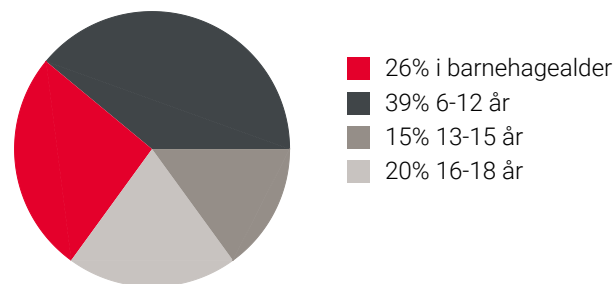
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Sjøsiden Senter 13 min 
-  Apotek 1 Mosjøen 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



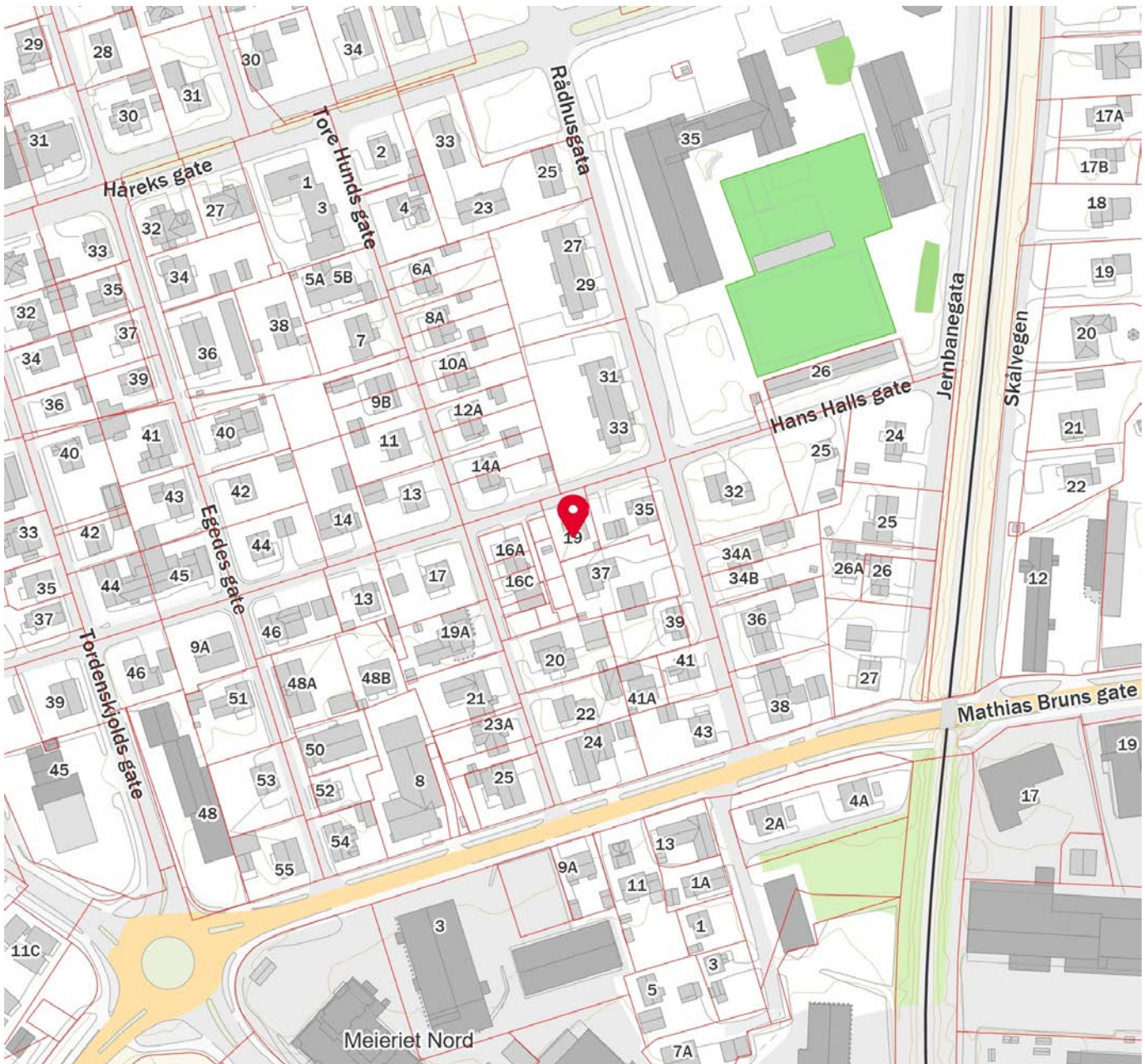
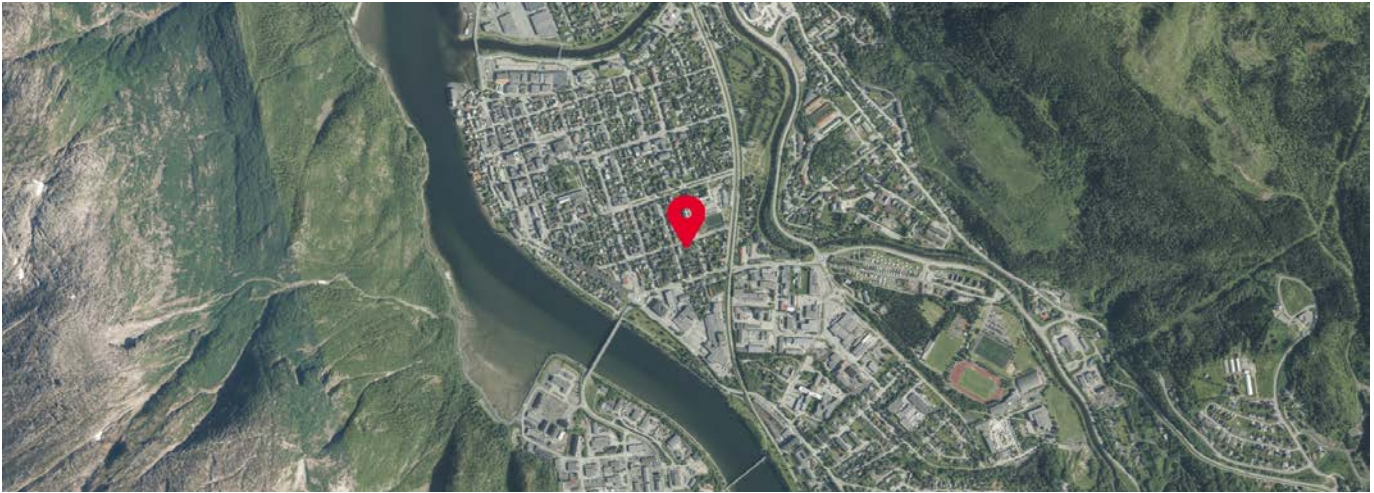
0%

62%

-  Mosjøen sentrum
-  Mosjøen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hans Halls gate 19  
8657 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rita Aanes**Telefon:** 977 57 155  
**E-post:** rita.aanes@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre