

**aktiv.**



Heming Unges veg 21, 8661 MOSJØEN

**Stor enebolig - Garasje - Sentralt  
- Lett adkomst - Nært idrettsanlegg  
og turområde**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

## Rita Aanes

**Mobil** 977 57 155

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

### Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 78 590,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 178 590,-  
**Selger:** Randolph A Brattlie

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 215/236 kvm  
**Tomtstr.:** 1073.8 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 103, bnr. 1707  
**Oppdragsnr.:** 1801260014

# Stor enebolig - Garasje - Sentralt - Lett adkomst - Nært idrettsanlegg og turområde

Velkommen til en innholdsrik enebolig på Kippermoen i Mosjøen! Eiendommen ligger i et etablert og sentralt boligområde med kort avstand til dagligvarebutikker, skoler, idrettsanlegg og turstier. Mosjøen sentrum, med et bredt servicetilbud, er kun 1,1 km unna, og offentlig transport er lett tilgjengelig. Beliggenheten gir enkel tilgang til både daglige gjøremål og fritidsaktiviteter.

Boligen, oppført i 1975, har et bruksareal på 220 m<sup>2</sup> og inkluderer stue, TV-stue, kjøkken, fire soverom, bad, toalettrom, vaskerom, badstue og flere boder. Kjelleren har uinnredede rom med takhøyde på 2,1 meter. Uteplassen består av en veranda med utgang fra soverommet mot sør. Eiendommen har også en garasje med bod på 16 m<sup>2</sup>. Tomten er på 1073,8 m<sup>2</sup>.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	50
Tilstandsrapport .....	52
Egenerklæring .....	93
Ferdigattest .....	100
Tegninger .....	101
Kartutsnitt .....	103
Matrikelbrev .....	104
Informasjon om fyringsanlegg .....	110
Reguleringsplan .....	111
Plankart .....	112
Reguleringsbestemmelser .....	114
Planstatus .....	124
Energiattest .....	125
Nabolagsprofil .....	130
Budskjema .....	139

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 215 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 236 kvm

TBA: 7 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 66 kvm Bad, badstue, bod, bod 2, uinnredet kjellerrom

#### 1. etasje

BRA-i: 149 kvm Stue, tv-stue, matbod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken, entré, vindfang, gang, teknisk rom

BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

7 kvm

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Takhøyde på rom i kjeller er 2.1m Takhøyden i rom er under forskriftskrav på 2,2 meter.

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

#### Kommentar:

Boligen er oppført med byggetillatelse fra Vefsn kommune datert 22.11.1974. Det

foreligger fremlagte godkjente tegninger, kontrolljournaler fra 1974–1975, sluttkontroll datert 04.12.1975 og ferdigattest datert 05.12.1975.

På fremlagte tegninger er det vist kjellerrom benevnt som badstue, dusj/WC, bod og «DISP.». Det er målt romhøyde på ca. 2,10 m i disse arealene. Rommene er på tegning ikke vist som ordinære rom for varig opphold.

Det er observert at tilstøtende areal ved siden av rom benevnt «DISP.» i dag benyttes som bod/lager. På fremlagte godkjente tegninger fremstår dette arealet ikke som særskilt romsatt eller benevnt som bod, lager eller annet bruksrom.

Det er dermed observert avvik mellom fremlagte godkjente tegninger og dagens bruk/ disponering av deler av kjellerarealet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens bruk av dette arealet er omsøkt eller godkjent. Forholdet kan være søknadspliktig og bør avklares med Vefsn kommune. Eventuelle krav til dokumentasjon, oppdaterte tegninger, søknad eller tiltak kan påløpe.

Helgeland Byggekontroll AS anbefaler at forholdet avklares med Vefsn kommune. Formålet er å få bekreftet om dagens bruk av arealet er i samsvar med tidligere godkjenninger, eller om det er behov for oppdaterte tegninger, søknad eller annen dokumentasjon. Eventuelle kostnader kan påløpe.

## GARASJE

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Garasjen inngår i det opprinnelige byggetiltaket og er omfattet av samme byggetillatelse av 22.11.1974 som boligen.

Ferdigattest datert 05.12.1975 gjelder uttrykkelig for boligbygg med garasje og bod. Kommunale kontrolljournaler fra 1974–1975 viser at fundamenter og bærende konstruksjoner er kontrollert. Det fremkommer ingen merknader som tilsier avvik fra godkjente tegninger eller datidens forskrifter.

Kommunale dokumenter spesifiserer ikke materialvalg i garasje/bod, noe som er normalt for perioden. Eventuelle risikoforhold knyttet til materialbruk (f.eks. mulig asbest) vurderes som helse- og vedlikeholdsspørsmål, ikke lovlighetsavvik.

Garasjen vurderes som lovlig oppført i samsvar med byggetillatelse, tegninger og ferdigattest.

## Tomtetype

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1073.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er registrert som én grunneiendom med et beregnet areal på ca. 1 073,8 m<sup>2</sup>, jf. matrikelopplysninger. Tomten er bebygd med enebolig og tilhørende garasje.

Tomten ligger i et etablert boligområde og fremstår som normalt utnyttet for området.

Eiendomsgrenser er basert på matrikel- og kartgrunnlag og er ikke kontrollmålt i forbindelse med befarings.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kippermoen i Mosjøen, med nærhet til både servicefunksjoner og offentlig infrastruktur. Dagligvarebutikk ligger ca. 300 meter fra eiendommen. Videregående skole ligger ca. 150 meter unna, og sykehus ca. 250 meter fra eiendommen.

Mosjøen sentrum ligger ca. 1,1 km fra eiendommen og gir tilgang til et bredt servicetilbud. Togstasjon ligger ca. 2 km unna. Det er også kort avstand til idrettsanlegg (ca. 400 meter) og turstier/friluftsområder i nærområdet (ca. 1,1 km).

Beliggenheten vurderes som sentral i forhold til både daglige gjøremål, skole, helse og fritidstilbud.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg. Området er regulert med en kombinasjon av kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau og gatetun.

Gatetun innebærer at trafikkområdet er tilrettelagt for blandet ferdsel, med prioritet for gående og syklende, og med fartsdempende utforming.

Adkomstforholdene vurderes som gode, med enkel tilknytning til øvrig vegnett og kort avstand til sentrale funksjoner.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Nyrud barnehage (1-5 år) 5 min å gå - 0.4 km

Tjørningen barnehage (1-5 år) 5 min å gå - 0.5 km

Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 7 min å gå - 0.5 km

Olderskog skole (1-7 kl.) 14 min å gå - 1.2 km

Mosjøen skole (1-7 kl.) 14 min å gå - 1.2 km

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 10 min å gå - 0.9 km

Mosjøen vgs. Kippermoen 3 min å gå - 0.3 km

Mosjøen videregående skole 20 min å gå - 1.7 km

Kippermoen stadion 6 min å gå - Aktivitetshall, ballspill, fotball,

friidrettsanlegg,frisbeegolfbane - 0.4 km  
Finnbrauten balløkke 9 min å gå - Ballspill - 0.8 km  
Feel24 Mosjøen 12 min å gå  
Vefsn skole og treningssenter 15 min å gå

### **Skolekrets**

Olderskog skole

### **Bygningssakkyndig**

Kristian Dalheim Leitvoll

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av takshingel/asfaltshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takpapp og takshingel har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert. Et papptak kan vare i 12–14 år, mens et annet kan ha en levetid på opptil 40 år.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast fra byggeår. Takrenner og nedløp i plast har en forventet levetid på 20–30 år før utskifting anbefales.

Lakkert/plastbelagt stål har en forventet levetid på ca. 25–35 år, og når halvparten av forventet brukstid er nådd øker risikoen for korrosjon og lekkasje.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Bordkledning av tre har en forventet teknisk levetid på minst 60 år ved god konstruktiv fuktbeskyttelse. Tilstandsgrad vurderes ut fra alder og synlige skader, og det må påregnes utskifting av deler av kledningen i løpet av bygningens levetid.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags 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.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med utgang fra soverom i sør. Oppbygget i trematerialer og søyler på mark.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 m, og 6 mm gjennom hele rommet.

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

Det er utført kontroll av høydeforskjeller i etasjeskillet i utvalgte rom, og det er ikke registrert planavvik der målinger er foretatt. Det er ikke utført målinger i samtlige rom, og det kan derfor ikke utelukkes at planavvik kan forekomme i rom som ikke er kontrollert.

Pipe og ildsted: Boligen har åpen peis. 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.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fuktsøk foretatt.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1975.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur av betongstein og betong. Det er stedvis stripefundament av betong under grunnmuren.

Terrengforhold: Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover fra bygget. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur. Asfalt i innkjørsel foran garasje.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank: Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1975.

## GARASJE

Garasje med tilhørende bod. Gulv er utført i støpt betong på grunn, uten overflatebelegg. Utvendig dekke ved port/åpning er også av betong. I bod i garasje er det observert sprekker i betonggulv samt lokale ujevnheter i gulvoverflaten. Det er også synlig sprekkdannelse i overgang mellom innvendig gulv og utvendig dekke. Forholdene kan indikere bevegelse eller setning i gulvkonstruksjonen. Årsak og omfang er ikke nærmere undersøkt. Vegger er oppført som trekonstruksjoner. Det er benyttet brannhemmende plater som fremstår å være av asbestholdige materialer. I boden er veggene innvendig kledd med ubehandlet trepanel. Himling er kledd med plater og har montert fast lysarmatur. Garasjen og boden benyttes til lagring, og overflater bærer preg av normal bruk og noe tilsmussing. Det er ikke foretatt inngrep eller åpning av konstruksjoner i forbindelse med befaringen.

## TG2

### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Det er stedvis mose på taket, og taket er noe grodd på begge sider av boligen.

Mosevekst medfører økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Mose bør fjernes fra taket for å redusere risikoen for lekkasjer og forlenge levetiden på taktekingen.

Dersom mosen ikke fjernes, kan dette føre til fuktskader og forkortet levetid på taket.

Videre bør tilstanden på taktekingen følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som gir økt risiko for skader og lekkasjer.

### Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Bordkledningen fremstår generelt i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder.

Det er imidlertid registrert stedvis værsprukne bord, som følge av naturlig aldring, værpåvirkning og uttørking over tid.

Det er også registrert stedvis manglende musesperre nederst i bordkledningen. Manglende sperre gir åpning for at gnagere kan ta seg inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskifting bør utføres. Værsprukne bord bør vedlikeholdes med skraping, overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte bord der sprekkdannelse er mest fremtredende, for å hindre redusert overflate beskyttelse og økt risiko for fuktinntrengning i kledningen.

Det bør etableres musesperre og tetting mot skadedyr nederst i bordkledningen for å forhindre inntrengning av gnagere, som kan føre til skader på konstruksjonen og svekket inneklimate.

#### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist andre avvik. Det er registrert korrosjon og rust på skruer og metall på vinduene.

Ved stikkprøver utført på stue, kjøkken og soverom er det funnet flere vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke.

Utvendige omrammingsbord er montert helt ned på beslag, noe som er en skadeutsatt løsning med risiko for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør gjennomføres utbedring av rustne hengsler, vindusdetaljer og beslag for å sikre funksjon og levetid.

Enkelte vinduer må justeres for å sikre normal funksjon.

Omrammingsbord som er satt helt ned på beslag bør justeres for å hindre fuktopptrekk og videre råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for funksjonssvikt, varmetap, fuktskader og råte i vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

#### Dører

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Det er registrert utetthet/åpning i pakningen i hjørnet på balkongdøren mot øst.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Pakningen i hjørnet på balkongdøren mot øst bør utbedres for å hindre kaldtrekk og redusere varmetap.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt energiforbruk, redusert bokomfort og mulig fuktskade i omkringliggende konstruksjon.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverket har skjevheter. Håndlisten er værslitt, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Beslag må skiftes ut/monteres. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det bør utbedres skjevheter i rekkverket, og håndlisten samt øvrig trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut der det er sprekker og værslitasje.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for redusert sikkerhet, ytterligere forringelse av materialene og mulig fare for personskade.

#### Andre utvendige forhold

Busker og trær vokser tett inntil grunnmur (ca. 40 cm avstand), noe som kan føre til økt fuktbelastning og risiko for rotskader.

Konsekvens/tiltak: Økt risiko for fuktskader, begroing, råte og eventuelle skader på grunnmur og drenering. Skjulte skader kan være vanskelig å oppdage.

Fjerne eller beskjære vegetasjon slik at det er tilstrekkelig avstand til grunnmuren (anbefalt minst 5 meter for trær). Kontrollere grunnmur for skader og sikre god drenering og fuktsikring.

#### Overflater

Det er påvist skader på overflater. Det er registrert enkelte tørkesprekker i plateskjøtene.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Tørkesprekker i plateskjøtene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

#### Krypkjeller

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert fuktmerker på svill i krypkjeller under stue. Det er utført fuktmåling i dette området med Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier. Fuktmålingen er kun utført i området under stue, og det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden i øvrige deler av krypkjelleren. Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader andre steder.

Vektprosent i treverk bør ikke overstige ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles mugg, fukt- og råteskader.

Det er observert åpning i konstruksjonen rundt rørgjennomføring til badet.  
Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av krypkjelleren for å avdekke eventuell fuktskade i områder som ikke er kontrollert.

Åpning rundt rørgjennomføringer bør tettes for å hindre fuktinntrengning og at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen.

Dersom forhøyede fuktverdier påvises, må nødvendige tiltak iverksettes for å redusere risiko for mugg-, råte- og fuktskader i konstruksjonen.

#### Innvendige trapper

Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk. Ved trappen er det registrert et høyt nedtrinn som avviker fra anbefalte trappeutførelser.

Det er montert to støttearmar i kjelleren ved trappeløpet for understøtting av bjelkelaget, noe som indikerer mulig tidligere eller pågående konstruktive utfordringer.

Det er registrert slark i håndløperen som fungerer som rekkverk i trappen.  
Konsekvens/tiltak: Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak. Trinnforholdet bør utbedres slik at trappen får mer ensartede trinnhøyder, for å redusere risikoen for snubling og fall.

Det anbefales å undersøke understøttingen nærmere for å avklare om det er behov for permanent og fagmessig utbedring, da midlertidige eller ikke-prosjekterte tiltak kan medføre redusert bæreevne og risiko for videre setninger.

Håndløper/rekkverk bør festes og forsterkes for å sikre tilstrekkelig stabilitet og funksjon, slik at risikoen for fallskader reduseres.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og bør justeres for å sikre korrekt funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Dører som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon ved åpning og lukking.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og skade på dørbled, karm eller beslag, samt redusert brukervennlighet.

#### Andre innvendige forhold

Loftluken har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Loftluken har begrenset isolasjon sammenlignet med dagens standard, og lufttetting er redusert på grunn av manglende pakning.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etterisolere og forbedre lufttettingen rundt

loftluken for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Manglende tiltak kan føre til økt varmetap, høyere energikostnader og fare for fuktskader i takkonstruksjonen.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Enkelte sår og hakk er observert i dører.

Benkeplaten har stedvis riper, sår og hakk.

Det er registrert noe oppsvulming under gulvbelegget i angitt område. Det er utført fuktmåling i området uten utslag på fukt ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Ved sår og hakk i overflater og benkeplate bør det vurderes utbedring for å redusere risiko for fuktinntrengning, misfarging og lokal svelling, spesielt i områder utsatt for vann.

Oppsvulming i gulvbelegg indikerer mulig tidligere eller periodisk fuktpåvirkning, lim- eller materialsvikt. Det anbefales å avklare årsak til oppsvulming. Ved vedvarende eller økende oppsvulming bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, for eksempel kontroll av tilstøtende konstruksjoner, skjøter og rørføringer, samt eventuelt åpning/prøvehull for å verifisere underlagets tilstand.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være redusert estetikk, økt slitasje og risiko for videre skadeutvikling dersom årsaken er aktiv eller periodisk. Skulte forhold kan ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser.

Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er registrert manglende tilluft til toalettrommet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig ventilasjon, som kan føre til fuktproblemer og redusert luftkvalitet.

Kjeller - Badstue - Overflater og konstruksjon

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Badstuen er etablert som tørr badstue i kjeller under terreng. Veggene er kledd med trepanel montert direkte på ca. 50 mm isoporplater som ligger an mot grunnmur. Utførelsen har ikke luftespalte/lufting mellom treverk/isolasjon og murkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Konstruksjonen bør undersøkes nærmere, og det anbefales å åpne veggene for å kontrollere tilstanden bak panel og isolasjon. Dersom det avdekkes fuktskader eller

mugg, må nødvendige utbedringer gjennomføres.

Det bør etableres luftespalte og benyttes fuktrobuste materialer mot grunnmur for å redusere risikoen for kondens, fuktakkumulering, muggvekst og råteskader i treverket over tid, samt etablere lufting mot grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til skjulte skader, dårlig inneklimate og redusert levetid for konstruksjonen. Videre bør ventilasjon og tilstøtende forhold som drenering og fuktsikring vurderes.

#### Kjeller - Badstue - Teknisk anlegg

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn. Badstuovnen vurderes som eldre. Slike ovner har normalt en forventet teknisk levetid på omtrent 15–25 år, avhengig av bruk og driftsforhold.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå. Badstuovnen bør vurderes for service eller utskifting, da den har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for funksjonssvikt eller feil, noe som kan føre til redusert sikkerhet og brukervennlighet.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannledningene av kobber er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG2. Aldring gir økt sannsynlighet for korrosjon og lekkasje over tid.

Det er registrert irr på kobberrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Vannledningene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting på sikt, da alder og registrert irr øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Irr indikerer påvirkning/reaksjon i overflaten og kan være et tegn på fuktbelastning, kondens, ytre påvirkning eller pågående/tilbakevendende påvirkning ved koblinger/skjøter. Forholdet kan over tid bidra til økt risiko for svekkelse i rør/tilkoblinger og mulig lekkasjeutvikling, spesielt sett i sammenheng med rørets alder. Skjulte rørføringer kan ikke vurderes uten åpning.

Det anbefales nærmere kontroll av de aktuelle rørstrekkene, særlig ved skjøter, bend, overganger og klammepunkter, samt vurdering av om forholdet skyldes kondens/fukt i rommet. Ved usikkerhet anbefales rørleggerbefaring for vurdering av korrosjonsgrad og eventuelt utbedring (rens/overflatebehandling der relevant), utbedring av romventilasjon/avfukting ved kondensproblematikk, og eventuelt utskifting av utsatte deler.

Ved oppgradering eller renovering bør røranlegget vurderes av fagperson for å sikre forsvarlig tilstand og dokumentasjon.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast vurderes å være over ca. 25 år gamle. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG2.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll, og det må påregnes at utskiftning kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå risiko for lekkasjer, tette rør og påfølgende fuktskader.

Når avløpsinstallasjoner passerer over halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for aldringsrelaterte svekkelser, som sprøhet i materialet, deformasjoner, slitasje i skjøter/muffer og økt sannsynlighet for lekkasje eller driftsproblemer (tettepunkt/luft). Skjulte rørføringer og innvendig rørtilstand kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser, for eksempel rørleggerkontroll og eventuelt kamerainspeksjon av avløpssystemet for å avklare tilstand og behov for tiltak.

#### Varmtvannstank

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke etablert avrenning eller lekkasjeavledning fra varmtvannsberederen ved eventuell lekkasje. Berederen er ikke tilkoblet sluk eller avløp via dryppanne, avløpsrør eller annen tilsvarende løsning for sikker avledning av vann.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Ved lekkasje fra bereder, sikkerhetsventil eller tilkoblinger vil vann kunne renne fritt ut på gulv og inn i tilstøtende konstruksjoner. Dette medfører økt risiko for fuktskader på gulv, vegg, innredning og eventuelt skjulte konstruksjoner, samt risiko for sekundærskader som mugg og lukt dersom lekkasje ikke oppdages raskt. Forholdet gir dermed redusert skadebegrensning ved lekkasje.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring for varmtvannsbereder med løsning som gir kontrollert avrenning til sluk eller egnet avløpspunkt ved eventuell lekkasje.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert noen sprekker i betongstein innvendig i krypkjelleren.

Det er også synlig armeringsjern på betongoverflaten, med tilhørende avskalling og rustdannelse. Dette indikerer at betongen har mistet sin beskyttende funksjon, og at armeringen er eksponert for fukt og oksygen.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Videre korrosjon av armeringsjern kan føre til ytterligere avskalling av betong, redusert bæreevne og i verste fall fare for sammenbrudd av konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre skaden ved å fjerne løs og skadet betong, rengjøre og eventuelt behandle armeringsjern, samt påføre ny reparasjonsmørtel eller betong. Årsaken til skaden bør kartlegges og utbedres for å hindre gjentakelse.

Kostnadsestimat er satt til lokal utbedring av synlig armeringsjern samt ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er registrert ujevn planering i asfalten ved inngangspartiet og garasjen, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget og asfalten ved inngangspartiet og garasjen for å lede vann bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetning og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes. Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, fortetning eller brudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

#### Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Levetiden til en septiktank i glassfiber eller betong varierer vanligvis mellom 20 og 40 år, avhengig av installasjon, vedlikehold og materialkvalitet. Miljøfaktorer som jordtype, fuktighet og

kjemisk innhold i avløpsvannet kan også påvirke levetiden til septiktanken.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av septiktankens tilstand, da levetiden normalt er overskredet.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller eventuelt utbedre tanken kan være økt risiko for lekkasjer, tilbakeslag og forurensning av grunnvann, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og miljøproblemer.

### TG3

#### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Nedløp og renner ikke funksjonstester ved befaring.

Det er registrert malingsavflassing og rustflekker på pipe og luftebeslag.

Hull i takrennene medfører risiko for at bordkledningen og tilstøtende bygningsdeler utsettes for fuktbelastning over tid, noe som kan påvirke deres tilstand negativt.

Et for bratt bend på nedløpsrøret gir redusert vannføring og økt risiko for tilstopping, spesielt ved kraftig nedbør eller dersom det samler seg løv og rusk i systemet.

Det er ikke etablert stigtrinn eller platå for feier ved pipe. Det bør monteres bue på pipebeslag for å forhindre at regnvann ledes rett ned i skorsteinen.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Hull i takrennene bør utbedres for å hindre fuktbelastning på bordkledning og tilstøtende bygningsdeler, da dette kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Bendet på nedløpsrøret bør justeres for å sikre tilstrekkelig vannføring og redusere risikoen for tilstopping, som kan føre til vannskader ved kraftig nedbør.

Det bør monteres bue på pipebeslag for å forhindre at regnvann ledes rett ned i skorsteinen.

Stigetrinn eller platå for feier må etableres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen, og for å unngå fare for personskade og manglende godkjenning fra feiervesenet. En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feiing av skråtak (mer enn 6 grader helling), hvor det ikke er tilgang via for eksempel loftsluke, krever at det skal være en godkjent påmontert takstige i henhold til arbeidsmiljøloven. Det kan eventuelt også påmonteres feieplatå/pipeplattform i tillegg, dersom tilgjengeligheten til pipa krever

det. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner i henhold til monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstillere alle krav som er satt.

Malingsavflassing på pipehatten bør utbedres for å forhindre videre forringelse og mulig korrosjon. Rustdannelse på pipehatt indikerer påbegynt materialnedbrytning. Forholdet kan over tid føre til redusert funksjon, herunder svekket beskyttelse mot nedbør og økt risiko for vanninntrengning i pipe og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre forholdet ved overflatebehandling eller utskifting av pipehatt, avhengig av rustens omfang og gjenværende levetid. Tiltak bør utføres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av pipeløpet.

Kostnadsestimat er satt til utbedring av takrenne da firkantrenne i plast er gått ut av produksjon, samt ytterligere undersøkelser knyttet til rust på pipe og luftehatt.

#### Utvendige trapper

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er ikke montert rekkverk ved garasjetrappen, utgangen fra stuen eller ved trappen ned til terreng fra verandaen ved soverommet. Ved høyder over 0,5 meter over bakkenivå skal det være montert rekkverk på trapper for å forhindre fallulykker.

Trappen til garasjeboden er ikke festet og fremstår som uferdig. Det er heller ikke montert rekkverk ved denne trappen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Rekkverk bør monteres på alle aktuelle trapper for å oppfylle krav til sikkerhet og forhindre fallulykker.

Manglende rekkverk medfører økt risiko for personskader ved fall, spesielt der høyden overstiger 0,5 meter over bakkenivå.

Trappen til garasjeboden bør festes og ferdigstilles for å sikre trygg bruk og redusere risiko for ulykker.

Kostnadsestimat er satt til utbedring av nevnte trapper og rekkverk.

#### Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det skal være minimum 30 cm fra sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett frem.

Pipen er ikke kontrollert av takstmannen, da dette er en oppgave som utføres av det lokale feievesenet. Det er derfor ikke gjennomført nærmere kontroll av pipens tilstand i denne rapporten.

Pipe av teglsten har passert halvparten av forventet teknisk levetid. Basert på alder foreligger det økt risiko for at det kan oppstå skader og feil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er observert renne merker fra sotluke inne i stue.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko.

Manglende avstand øker risikoen for antennelse av brennbart materiale ved bruk av ildstedet, noe som kan føre til brannskader på bygningen.

Det bør etableres bue på pipehatt der dette mangler for å redusere nedbørinntrengning. (ref. punkt Nedløp og beslag).

Kostnadsestimatet omfatter ytterligere undersøkelser av pipen samt montering av ildfast plate under sotluke.

#### Rom Under Terreng

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 påvist andre avvik:. Vegger i kjeller av isopor må påmonteres kledning eller utbedres, da isopor ved brann utvikler giftige gasser og brenner svært godt.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

Ved måling er det registrert forhøyede fuktverdier på kjellervegger og i gulv.

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. Utlekede kjellervegger regnes som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering, noe som kan føre til sopp- og råteskader.

Det bør vurderes å isolere kjellervegger på utsiden og etablere tilstrekkelig fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrenging.

Isoporvegger må kles inn eller fjernes for å hindre brannfare og utvikling av giftige gasser ved eventuell brann.

Videre undersøkelser og fuktmålinger anbefales for å avdekke omfanget av fuktproblematikken.

Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i utbedring av kjellervegger opp til dagens standard.

#### Etasje - Bad - Generell

Våtrommet er oppført før innføringen av TEK97. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon på tettesjikt og overskredet forventet teknisk levetid er samlet tilstandsgrad 3 (TG3) satt i henhold til NS 3600.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Dette våtrommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering vil være naturlig.

Badet har våtromsplater med tapet på vegger og malte takplater på innvendig tak. Badet har vinylbelegg på gulv. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det anbefales generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Våtrommet er etablert før 1997 (før TEK97). Dokumentasjon for utførelse/type tettesjikt/membran samt detaljer ved sluk og gjennomføringer foreligger ikke. Kritiske deler av våtsonen er skjult og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Forventet teknisk levetid for smøremembran/tettesjikt i våtrom er normalt angitt i et intervall på ca. 15–20 år (faglig levetidsgrunnlag, f.eks. Byggforsk/levetidstabeller). Når forventet levetid er overskredet og tetthet ikke kan verifiseres/dokumenteres, vurderes rehabilitering/oppgradering av våtsone som påregnelig.

Samlet tilstandsgrad settes til TG3 på bakgrunn av (1) overskredet forventet teknisk levetid, (2) manglende dokumentasjon, og (3) begrenset kontrollerbarhet av skjulte konstruksjoner, i tråd med prinsippene for tilstandsrapportering etter NS 3600.

Det er ikke påvist skade i målepunkt ved hulltaking, men oppgradering anbefales.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt, overflater, sluk og rørløsninger for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Dersom dette ikke utføres, er det økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av våtrom til gjeldende krav.

#### Etasje - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen

dokumentasjon.

Våtrommet er oppført før innføringen av TEK97. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon på tettesjikt og overskredet forventet teknisk levetid er samlet tilstandsgrad 3 (TG3) satt i henhold til NS 3600.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank befinner seg inne på lukket rom ved vaskerommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det anbefales generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Våtrommet er etablert før 1997 (før TEK97). Dokumentasjon for utførelse/type tettesjikt/membran samt detaljer ved sluk og gjennomføringer foreligger ikke. Kritiske deler av våtsonen er skjult og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Forventet teknisk levetid for smøremembran/tettesjikt i våtrom er normalt angitt i et intervall på ca. 15–20 år (faglig levetidsgrunnlag, f.eks. Byggforsk/levetidstabeller).

Når forventet levetid er overskredet og tetthet ikke kan verifiseres/dokumenteres, vurderes rehabilitering/oppgradering av våtsone som påregnelig.

Samlet tilstandsgrad settes til TG3 på bakgrunn av (1) overskredet forventet teknisk levetid, (2) manglende dokumentasjon, og (3) begrenset kontrollerbarhet av skjulte konstruksjoner, i tråd med prinsippene for tilstandsrapportering etter NS 3600.

Det er ikke påvist skade i målepunkt ved hulltaking, men oppgradering anbefales.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt, overflater, sluk og rørløsninger for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, som følge av utilstrekkelig tetthet og aldring av eksisterende løsninger.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av våtrom til gjeldende krav.

Kjeller - Bad - Generell

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

Våtrommet er oppført før innføringen av TEK97. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon på tettesjikt og overskredet forventet teknisk levetid er samlet tilstandsgrad 3 (TG3) satt i henhold til NS 3600. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Våtrommet er etablert før 1997 (før TEK97). Dokumentasjon for utførelse/type tettesjikt/membran samt detaljer ved sluk og gjennomføringer foreligger ikke. Kritiske deler av våtsonen er skjult og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Forventet teknisk levetid for smøremembran/tettesjikt i våtrom er normalt angitt i et intervall på ca. 15–20 år (faglig levetidsgrunnlag, f.eks. Byggforsk/levetidstabeller). Når forventet levetid er overskredet og tetthet ikke kan verifiseres/dokumenteres, vurderes rehabilitering/oppgradering av våtsone som påregnelig.

Samlet tilstandsgrad settes til TG3 på bakgrunn av (1) overskredet forventet teknisk levetid, (2) manglende dokumentasjon, og (3) begrenset kontrollerbarhet av skjulte konstruksjoner, i tråd med prinsippene for tilstandsrapportering etter NS 3600.

Våtrommet er oppført med uegnede materialer og er per i dag ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det bør gjennomføres en totalreovering av våtrommet, inkludert utskifting av tettesjikt/membran og bruk av egnede materialer, slik at rommet tilfredsstiller dagens krav til våtsone.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke kan benyttes trygt til sitt formål.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av våtrom til gjeldende krav.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert symptom på fuktskader. Det er registrert fukt i kjeller ved måling på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt i gulv og vegger i kjellerrommene.

Konsekvensen av å ikke utbedre fuktproblemer kan være økt risiko for skader på konstruksjonen, som råte, mugg og forringet inneklimate.

Kostnadsestimat er satt til ytterligere undersøkelser knyttet til fukt i kjeller.- Punkt må ses i sammenheng med Rom under terreng.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal teknisk levetid for drenering er oppgitt til ca. 20–60 år, og drensledning bør etter god praksis spyles og kontrolleres periodisk.

Tilstanden er i denne saken i hovedsak vurdert på bakgrunn av alder, og det foreligger ikke opplysninger om nylig kontroll eller inspeksjon av drensssystemet.

Det er observert saltutslag på innvendig mur i kjeller og krypkjeller, og det er målt forhøyede fuktverdier på kjellerveggene, hvilket indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonene mot terreng.

Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter etablert utvendig fuktsperre/fuktsikring. Forholdet er ikke verifisert ved utvendig frigraving og kan derfor ikke bekreftes fullt ut uten nærmere undersøkelser.

Ifølge egenerklæring har boligen tidligere vært berørt av vanninntrengning i kjeller, hovedsakelig rundt 1980 og enkelte ganger i årene etter. Hendelsene skyldtes problemer med det kommunale ledningsnett i området. Kjelleren ble den gang tørket opp med vifter. Kommunen har senere utbedret rørsystemet i gaten, og etter at nye rør ble lagt etter 2020, har det ikke vært rapportert om nye problemer med vanninntrengning.

Vurderingen av utvendig fuktsikring er basert på byggets alder, synlige innvendige symptomer og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dreneringen vurderes å ha overskredet forventet levetid og bør derfor kontrolleres og eventuelt utbedres. Det er ikke registrert og på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Det er observert saltutslag og målt forhøyede fuktverdier på kjellervegger, noe som indikerer fuktpåvirkning. Selv om det ikke er opplyst om nye episoder med vanninntrengning etter utbedring av kommunalt ledningsnett etter 2020, kan fuktbelastning fortsatt forekomme avhengig av dreneringens funksjon, terreng- og overvannsforhold samt årstid.

Konsekvensen kan være skader på overflater og konstruksjoner, samt mugg-/luktproblematikk og mulig skjulte fuktskader. Tiltak: spyling og inspeksjon av drensledning (ved behov kamerainspeksjon), samt vurdering av utvendige tiltak med etablering/forbedring av fuktsikring, inkludert vorteplast mot mur, og sikring av at overflatevann/takvann ledes bort fra grunnmur. Kostnadsestimat er satt til ytterligere undersøkelser knyttet til dreneringen.

Helse, miljø og sikkerhet

Lysåpning vinduer

Utvendig trapp

Innvendig trapp.

Radon.

Isopor.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er registrert plater som fremstår som asbestholdige brannplater, jf. byggeperiode.

Det er ikke utført materialanalyse.

Asbestholdige materialer utgjør en helsefare ved bearbeiding eller skade, og det anbefales å la slike materialer være urørt eller fjerne dem i henhold til gjeldende regelverk for asbestsanering.

Det er registrert flere forhold knyttet til rekkverk, åpninger og sikring i innvendige og utvendige trapper samt på balkong/terrasse. Dette omfatter blant annet manglende rekkverk, for lave rekkverk, for store åpninger i rekkverk og mellom trinn, samt manglende håndløper i innvendig trappeløp. Forholdene tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for fall og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Risikoen er til stede ved normal bruk, og forsterkes ved glatt føre, dårlig belysning eller uoppmerksomhet.

Radonnivået i boligen er ukjent. Forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko over tid.

Rom i kjeller har ikke tilstrekkelig lysflate til å oppfylle byggeforskriftens krav til rom for varig opphold. Kravet er at vindus-/lysflate skal utgjøre minimum 10% av rommets bruksareal, noe som ikke er oppfylt. Rommene tilfredsstillende derfor ikke kravene til varig opphold når det gjelder lysforhold.

Det er ikke etablert alternativ rømningsvei fra kjeller, kun én adkomst opp.

Det er registrert åpen isopor direkte mot mur uten beskyttende overdekning.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales å gjennomføre sikringstiltak i trapper for å bedre personsikkerheten, herunder montering eller supplering av rekkverk, reduksjon av åpninger i rekkverk og mellom trinn, samt montering av håndløper i innvendig trappeløp. Det er ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav der dette ikke var påkrevd på oppføringstidspunktet, men tiltak vurderes som hensiktsmessige av sikkerhetsmessige årsaker for å redusere risiko for fallulykker.

Forholdet med rømningsvei fra kjeller oppfyller ikke dagens sikkerhetsnivå i rom med varig opphold og medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødssituasjoner. Det anbefales å etablere alternativ rømningsvei fra kjeller i tråd med gjeldende anbefalte løsninger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen. Forhøyede radonverdier kan utgjøre en helseisrisiko over tid, og eventuelle tiltak vurderes først etter at måleresultat foreligger.

Ved brann kan isopor-materialer avgi helseskadelige gasser, og løsningen innebærer økt risiko sammenlignet med dagens anbefalte utførelse. Det anbefales å tildekke eller erstatte løsningen med materialer og utførelse som gir tilfredsstillende brann- og personsikkerhet.

For å oppfylle kravene til varig opphold må lysforholdene forbedres, eksempelvis ved etablering av større eller flere vindusflater. Manglende lysflate kan påvirke bokomfort og bruksmulighet for rommet.

Det anbefales å la asbestholdige plater være urørt dersom de er i god stand, eller å fjerne dem i henhold til gjeldende regelverk for asbestsanering. Konsekvensen av å ikke håndtere asbestholdige materialer korrekt er økt helsefare ved eventuell skade eller bearbeiding, da asbestfibre kan frigjøres og inhaleres.

### **Verditakst**

Kr 3 100 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1975.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade,

enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Taktekker Lind i Mosjøen, 1996

Beskrivelse: Nytt dekke - glassfiber på tak

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

Ja

Beskrivelse: Et vindu er punktert i stue - ekstern gjenstand kommet på vinduet.

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

Ja

Firmanavn: Husker ikke, 1980

Beskrivelse: Kommunen måtte drenere i gata hele området da man tidligere hadde problemer med vann. Vi fikk inn vann i kjeller - dette var ca. 1980. Dette skjedde også et par ganger til hvor man fikk inn vann som måtte tørkes opp. Kommunen ble pålagt av forsikringsselskaper mv. til å utbedre rørsystemen i området for å hindre oversvømmelser. Etter 2020 har det ikke vært noe problem siden kommunen la nye rør i gata.

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

Ja

Firmanavn: Taktekker Lind i Mosjøen, 1996

Beskrivelse: Det var litt fukt i tak før nytt dekke ble lagt på tak - se tidligere punkt.

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

Ja

Firmanavn: Vefsn Kommune, 2020

Beskrivelse: Se tidligere feil som skyldes lav kapasitet i vannrørene til kommunen.

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

Ja

Firmanavn: Elektrikeren, 2020

Beskrivelse: Skiftet ut gamle ovner i stue og kjøkken og ett av soverommene. Antar dette ble gjort ca. 2020. Skiftet sikringskap samtidig.

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

Ja

Beskrivelse: Viser til tidligere punkter på overflatevann (isgang i elva Skjerva) og

utbedring fra Vefsn Kommune.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

### **Innhold**

Etasje:

BRA-i 149 kvm: Stue, tv-stue, matbod, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken, entré, vindfang, gang, teknisk rom og 4 soverom

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 66 kvm: Bad, badstue, uinnredet kjellerrom og 2 boder

Garasje:

BRA-e 16 kvm: Garasje

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater med tapet på vegger og malte takplater i himling. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Vaskerom

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Bad i kjeller

Våtrommet i kjelleren er oppført med uegnede materialer og er per i dag ikke i bruk.

Toalettrom

Toalettrom i etasje. Rommet mangler tilluftsventilering.

Badstue

Badstue i kjeller med vegger kledd med trepanel montert på isoporplater. Rommet har en badstuovn.

Innvendige overflater

Gulv: Betong og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater, betong og strie.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert på dusjrom i kjeller.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast. Stakeluke er lokalisert på dusjrom i kjeller.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 160 liter fra 2019 og er plassert i et lukket rom ved vaskerommet.

### **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. Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser følger med i salget.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Elektrisk: Nye ovner montert i stue og på et soverom.
- Skiftet ut gamle ovner i stue og kjøkken og ett av soverommene ca. 2020.
- Skiftet sikkringskap samtidig.
- Kommune har utbedret vannrør pga. lav kapasitet.
- Utvendige vannledninger er av plast og ble oppgradert i 2020 i forbindelse med oppgraderinger på offentlige vannledninger, utført av Vefsn kommune på Heming Unges Veg, knyttet til vanntrykk.

2019:

- Varmtvannstanken er på ca. 160 liter.

1996:

- Byttet utvendig tekking tak. Utført av firma: Taktekker Lind.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Telenor (internett/tv)

### **Parkering**

Garasje samt mulighet for parkering i egen innkjørsel.

### **Solforhold**

Gode solforhold

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg, polisenummer PPK11600

### **Radonmåling**

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

Radon - Moderat til lav aktsomhet.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og en åpen peis. Nye ovner ble montert i stue og på et soverom i 2020.

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 100 000

### Omkostninger kjøper

3 100 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

78 590 (Omkostninger totalt)

95 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 178 590 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 195 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 198 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 14 128 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 4252,00

Avløp: kr 7737,00

Renovasjon: kr 7406,22

Branntilsyn, feiing: kr 672,00

Slamtømming: kr 1467,00

Eiendomsskatt: kr 3696,00

Totalt: kr 25.230,00

**Eiendomsskatt**

Kr 3 696 for år 2026

**Informasjon om eiendomsskatt**

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 924 200,-

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 429 742 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 718 969 for år 2024

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 103, bruksnummer 1707 i Vefsn kommune.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.12.1975.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.12.1975.

**Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1975.

**Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Områderegulering for Kippermoen Skoleområde (plan-ID 20231419). Eiendommen er i planen regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. 08.02.2023

Det eksisterer ingen planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

### **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

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimum kr. 52.000,-.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 250 Betalingsutsettelse

3 867 Kommunale opplysninger

16 900 Markedspakke

6 500 Oppgjørsvederlag

2 750 Søk eiendomsregister, AML-gebyr og elektronisk signering

9 500 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger per stk., utover de første fire.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 546 Utlegg 20 foto + plantegning - 2 stk fotograferinger

25 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 75 648

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155

**Ansvarlig megler bistås av**

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155

**Oppdragstaker**

Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

**Salgsoppgavedato**

13.05.2026



Fasade mot Heming Unges veg



Stue - dør til venstre er inn til kjøkkenet. Altandør med adkomst til terreng.



Stuen er stor og har plass til flere sittegrupper samt spisestuemøblement



Tv-stuen har adkomst til kjøkkenet, vindfang samt til gang som fører til soverommene, bad m.m.



Tv-stue



Kjøkken



Kjøkkenet har adgang til vaskerommet



Vaskerommet har dør til terrasse og adgang til bod.



Wc i 1.etg.



Bad



Bad



Hovedsoverommet har adgang til terrasse



Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Soverom nr. 4



Disponibelt rom i kjeller



Disponibelt rom i kjeller



Fasade mot nord



Fasade mot sør vest



Fasade mot vest



Fasade mot Heming Unges veg

# Plantegning 1.etg



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

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Plantegning




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



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Heming Unges veg 21 , 8661 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103, bnr. 1707

## Markedsverdi

### 3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m<sup>2</sup> BRA-i: 215 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22750-1000

Eiendomsverdi ref nr: BA5075

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Dalheim Leitvoll



**HBK** HELGELAND  
BYGGEKONTROLL

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

#### Rapportansvarlig



Kristian Dalheim Leitvoll  
Uavhengig Takstingeniør  
kristian@hbk.no  
481 24 803

Medlem av



# 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig fra midten av 1970-tallet og fremstår med teknisk standard og slitasje i samsvar med alder og byggeperiode. Det foreligger byggetillatelse, kommunale kontrolljournaler og ferdigattest, og bygningen er oppført i henhold til datidens regelverk.

Det er registrert enkelte forhold med større vedlikeholds- og utbedringsbehov, herunder fuktpåvirkning i kjeller, våtrom som har passert anbefalt teknisk levetid, samt et brannteknisk avvik knyttet til avstand ved sotluke. Disse forholdene er nærmere beskrevet i rapportens respektive bygningsdeler.

For øvrig fremstår boligen som funksjonell, uten tegn til omfattende konstruktive svikt basert på utført visuell kontroll.

Flere bygningsdeler viser aldersrelatert slitasje, og tekniske løsninger er i hovedsak utført etter byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Samlet gir observasjonene et bilde av en eldre bolig med kjente forhold knyttet til alder, bruk og vedlikehold, slik det er forventet for bygninger fra denne perioden.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har tak tekket med pappshingel og takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Takrenner og nedløp er utført i plast. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør er i teak, og balkongdør er malt tredør. Det er veranda med utgang fra soverom mot sør. Ved balkongdør fra stue er det montert strekkmetalltrapp. Det er plassbygde tretrapper ved garasje bod og ved veranda. Hovedinngang har strekkmetalltrapp med rekkverkshøyde på ca. 0,85 m.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er utført i betong og beleg. Vegger har overflater med tapet, trepanel, malte plater, betong/mur og strie. Innvendige himlinger er utført med malte plater og trepanel. Etasjeskiller er utført som bjelkelag i treverk. Boligen har åpen peis med skorstein. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Mellom etasjene er det innvendig tretrapp med åpne opptrinn. Innvendige dører er malte, glatte dører. Boligen har innvendig loftluke til kaldloft.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom – bad: Badet har vinylbelegg på gulv. Vegger er utført med våtromsplater med tapet. Innvendig tak har malte takplater. Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Våtrom – vaskerom: Vaskerommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert i lukket rom i tilknytning til vaskerommet.

Våtrom – kjeller: Dusj-sone er kledd med panel på vegger, betonggulv med løst, forhøyet tregulv i form av trelemmer.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom  
Badstue

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger som er synlig er utført i kobber. Stoppekran er lokalisert på dusjrom i kjeller. Avløpsrør er utført i plast. Stakeluke er plassert på dusjrom i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder har en kapasitet på ca. 160 liter. Det er sikringsskap med automatsikringer samt eget El.skap med strømmåler og jordfeilautomat. Det er hovedsakelig skjult elektrisk installasjon.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1975.

Bygningen har grunnmur av betongsten/ betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Asfalt i innkjørsel foran garasje.

Utvendige avløpsrør fra 1975. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast og ble oppgradert i 2020 i forbindelse med oppgraderinger på offentlige vannledninger, utført av Vefsn kommune på Heming Unges Veg, knyttet til vanntrykk . Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1975.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Lysåpning vinduer  
Utvendig trapp  
Innvendig trapp.  
Radon.  
Isopor.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	220 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 100 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen er oppført med byggetillatelse fra Vefsn kommune datert 22.11.1974. Det foreligger fremlagte godkjente tegninger, kontrolljournaler fra 1974–1975, sluttkontroll datert 04.12.1975 og ferdigattest datert 05.12.1975.

På fremlagte tegninger er det vist kjellerrom benevnt som badstue, dusj/WC, bod og «DISP.». Det er målt romhøyde på ca. 2,10 m i disse arealene. Rommene er på tegning ikke vist som ordinære rom for varig opphold.

Det er observert at tilstøtende areal ved siden av rom benevnt «DISP.» i dag benyttes som bod/lager. På fremlagte godkjente tegninger fremstår dette arealet ikke som særskilt romsatt eller benevnt som bod, lager eller annet bruksrom.

Det er dermed observert avvik mellom fremlagte godkjente tegninger og dagens bruk/disponering av deler av kjellerarealet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens bruk av dette arealet er omsøkt eller godkjent. Forholdet kan være søknadspliktig og bør avklares med Vefsn kommune. Eventuelle krav til dokumentasjon, oppdaterte tegninger, søknad eller tiltak kan påløpe.

Helgeland Byggekontroll AS anbefaler at forholdet avklares med Vefsn kommune. Formålet er å få bekreftet om dagens bruk av arealet er i samsvar med tidligere godkjenninger, eller om det er behov for oppdaterte tegninger, søknad eller annen dokumentasjon. Eventuelle kostnader kan påløpe.

### Garasje

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

Garasjen inngår i det opprinnelige byggetiltaket og er omfattet av samme byggetillatelse av 22.11.1974 som boligen. Ferdigattest datert 05.12.1975 gjelder uttrykkelig for boligbygg med garasje og bod.

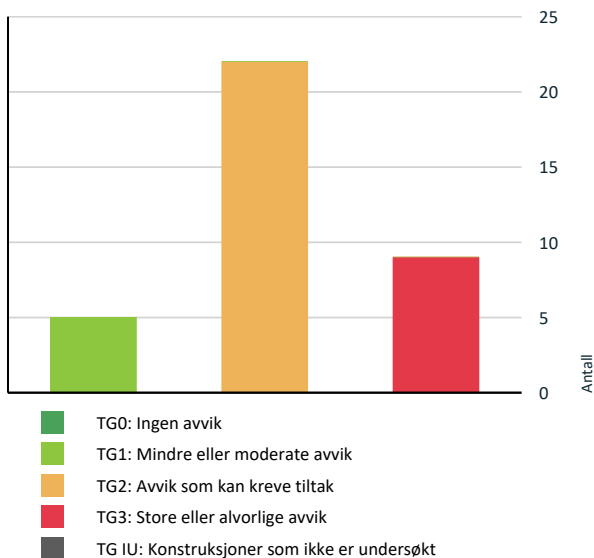
Kommunale kontrolljournaler fra 1974–1975 viser at fundamenter og bærende konstruksjoner er kontrollert. Det fremkommer ingen merknader som tilsier avvik fra godkjente tegninger eller datidens forskrifter.

Kommunale dokumenter spesifiserer ikke materialvalg i garasje/bod, noe som er normalt for perioden. Eventuelle risikoforhold knyttet til materialbruk (f.eks. mulig asbest) vurderes som helse- og vedlikeholdsspørsmål, ikke lovlighetsavvik.

Garasjen vurderes som lovlig oppført i samsvar med byggetillatelse, tegninger og ferdigattest.

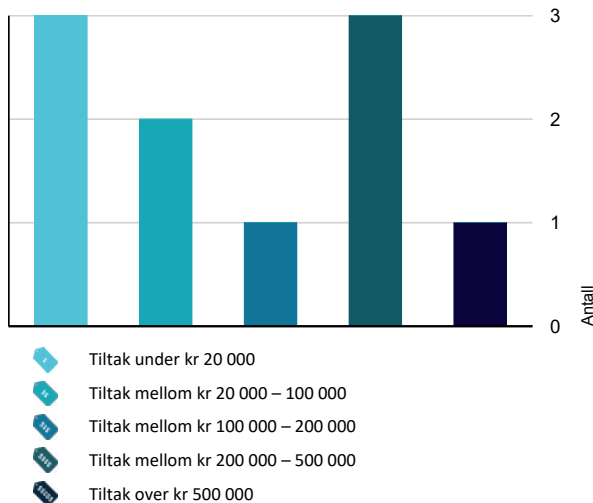
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstingeniør som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av revkirent. Eventuelle opplysninger gitt av revkirent som takstingeniøren har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstingeniøren. Takstingeniøren er byggmester og takstingeniør, med hovedkompetanse innen bygningstekniske forhold. Vurderinger av tekniske installasjoner som vann- og avløpsanlegg, sanitærinstallasjoner, varmeanlegg og elektriske anlegg er utført på et overordnet og visuelt nivå og enkle funksjonstester, innenfor rammene av NS 3600 og rapportens mandat. Det er ikke foretatt inngrep, kapasitetsberegninger, samsvarskontroll eller fagkontroll som krever autorisasjon som rørlegger, elektriker eller annen særskilt fagkompetanse. Eventuelle kommentarer til slike installasjoner er basert på synlige forhold, alder, opplysninger gitt på befaringen og dokumentasjon som er fremlagt. For nærmere vurdering av teknisk tilstand, utførelse, kapasitet eller behov for utbedringer på VVS- eller elanlegg, må det innhentes særskilt vurdering fra kvalifisert/autoriserte fagpersoner innen det aktuelle fagområdet. Rapporten må derfor ikke forstås som en fullstendig fagkontroll av rør- eller elektriske installasjoner.

## 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** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Andre innvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Boligformål

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

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

### Tilbygg / modernisering

1980	Modernisering	Info fra Egenerklæring: Kommunen måtte drenere i gata hele området da man tidligere hadde problemer med vann.  Det kom vann inn i kjeller - dette var ca. 1980. Dette skjedde også et par ganger til hvor man fikk inn vann som måtte tørkes opp. Kommunen ble pålagt av forsikringselskaper mv. til å utbedre rørsystem i området, for å hindre oversvømmelser. Etter 2020 har det ikke vært registrert noe problemer.
1996	Modernisering	Byttet utvendig tekking tak. Utført av firma: Taktekker Lind.
2020	Modernisering	Kommune har utbedret vannrør pga. lav kapasitet.
2020	Modernisering	Elektrisk: Nye ovner montert i stue og på et soverom.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av takshingel/asfaltshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takpapp og takshingel har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert. Et papptak kan vare i 12–14 år, mens et annet kan ha en levetid på opptil 40 år.

**Årstall:** 1996      **Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Det er stedvis mose på taket, og taket er noe grodd på begge sider av boligen. Mosevekst medfører økt risiko for lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes fra taket for å redusere risikoen for lekkasjer og forlenge levetiden på taktekingen.

Dersom mosen ikke fjernes, kan dette føre til fuktskader og forkortet levetid på taket.

Videre bør tilstanden på taktekingen følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som gir økt risiko for skader og lekkasjer.



Mose på tak.

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår. Takrenner og nedløp i plast har en forventet levetid på 20–30 år før utskifting anbefales. Lakkert/plastbelagt stål har en forventet levetid på ca. 25–35 år, og når halvparten av forventet brukstid er nådd øker risikoen for korrosjon og lekkasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

# Tilstandsrapport

- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Nedløp og renner ikke funksjonstester ved befaring.

Det er registrert malingsavflassing og rustflekker på pipe og luftebeslag.

Hull i takrennene medfører risiko for at bordkledningen og tilstøtende bygningsdeler utsettes for fuktbelastning over tid, noe som kan påvirke deres tilstand negativt.

Et for bratt bend på nedløpsrøret gir redusert vannføring og økt risiko for tilstopping, spesielt ved kraftig nedbør eller dersom det samler seg løv og rusk i systemet.

Det er ikke etablert stigtrinn eller platå for feier ved pipe. Det bør monteres bue på pipebeslag for å forhindre at regnvann ledes rett ned i skorsteinen.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Hull i takrennene bør utbedres for å hindre fuktbelastning på bordkledning og tilstøtende bygningsdeler, da dette kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Bendet på nedløpsrøret bør justeres for å sikre tilstrekkelig vannføring og redusere risikoen for tilstopping, som kan føre til vannskader ved kraftig nedbør.

Det bør monteres bue på pipebeslag for å forhindre at regnvann ledes rett ned i skorsteinen.

Stigetrinn eller platå for feier må etableres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen, og for å unngå fare for personskade og manglende godkjenning fra feiervesenet. En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feiring av skråtak (mer enn 6 grader helling), hvor det ikke er tilgang via for eksempel loftsluke, krever at det skal være en godkjent påmontert takstige i henhold til arbeidsmiljøloven. Det kan eventuelt også påmonteres feieplatå/pipeplattform i tillegg, dersom tilgjengeligheten til pipa krever det. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner i henhold til monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstille alle krav som er satt.

Malingsavflassing på pipehatten bør utbedres for å forhindre videre forringelse og mulig korrosjon. Rustdannelse på pipehatt indikerer påbegynt materialnedbrytning. Forholdet kan over tid føre til redusert funksjon, herunder svekket beskyttelse mot nedbør og økt risiko for vanninntrengning i pipe og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre forholdet ved overflatebehandling eller utskifting av pipehatt, avhengig av rustens omfang og gjenværende levetid. Tiltak bør utføres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av pipeløpet.

Kostnadsestimat er satt til utbedring av takrenne da firkantrenne i plast er gått ut av produksjon, samt ytterligere undersøkelser knyttet til rust på pipe og luftehatt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Brudd og ødelagt takrenne.



Bratt vinkel på nedløp.



Manglende stigetrinn for feier.

## TO 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Bordkledning av tre har en forventet teknisk levetid på minst 60 år ved god konstruktiv fuktbeskyttelse. Tilstandsgrad vurderes ut fra alder og synlige skader, og det må påregnes utskifting av deler av kledningen i løpet av bygningens levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

# Tilstandsrapport

Bordkledningen fremstår generelt i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder.

Det er imidlertid registrert stedvis værsprukne bord, som følge av naturlig aldring, værpåvirkning og uttørking over tid.

Det er også registrert stedvis manglende musesperre nederst i bordkledningen. Manglende sperre gir åpning for at gnagere kan ta seg inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Værsprukne bord bør vedlikeholdes med skraping, overflatebehandling og eventuelt utskiftning av enkelte bord der sprekkdannelser er mest fremtredende, for å hindre redusert overflate beskyttelse og økt risiko for fuktinntrengning i kledningen.

Det bør etableres musesperre og tetting mot skadedyr nederst i bordkledningen for å forhindre inntrengning av gnagere, som kan føre til skader på konstruksjonen og svekket inn klima.



Bordkledning mot sør.



Stedvis sprukket bord.



Registrert avvik i musesperre.

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



Takkonstruksjon av w-takstoler.



Ingen utslag ved fuktmåling

#### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags 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 at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert korrosjon og rust på skruer og metall på vinduene.

Ved stikkprøver utført på stue, kjøkken og soverom er det funnet flere vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke.

Utvendige omrammingsbord er montert helt ned på beslag, noe som er en skadeutsatt løsning med risiko for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres utbedring av rustne hengsler, vindusdetaljer og beslag for å sikre funksjon og levetid.

Enkelte vinduer må justeres for å sikre normal funksjon.

Omrammingsbord som er satt helt ned på beslag bør justeres for å hindre fuktopptrekk og videre råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for funksjonssvikt, varmetap, fuktskader og råte i vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

## ! TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert uttetthet/åpning i pakningen i hjørnet på balkongdøren mot øst.

#### Konsekvens/tiltak

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

Pakningen i hjørnet på balkongdøren mot øst bør utbedres for å hindre kaldtrekk og redusere varmetap.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt energiforbruk, redusert bocomfort og mulig fuktskade i omkringliggende konstruksjon.



Malt hovedytterdør med glassfelt.



Ekstra pakning på balkongdør mot øst.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Veranda med utgang fra soverom i sør. Oppbygget i trematerialer og søyler på mark.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket har skjevheter. Håndlisten er værslitt, og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Tiltak:
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Det bør utbedres skjevheter i rekkverket, og håndlisten samt øvrig trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut der det er sprekker og værslitasje.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for redusert sikkerhet, ytterligere forringelse av materialene og mulig fare for personskade.

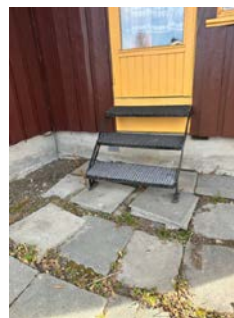


Veranda ved soverom.

# Tilstandsrapport



Værslitte overflater.



Trapp ved balkongdør til stue.

## ! TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Ved balkongdøren fra stuen er det montert en strekkmetalltrapp.

Ved garasjeboden og ved verandaen fra soverommet mot sør er det montert plassbygde tretrapper.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er ikke montert rekkverk ved garasjetrappen, utgangen fra stuen eller ved trappen ned til terreng fra verandaen ved soverommet. Ved høyder over 0,5 meter over bakkenivå skal det være montert rekkverk på trapper for å forhindre fallulykker.

Trappen til garasjeboden er ikke festet og fremstår som uferdig. Det er heller ikke montert rekkverk ved denne trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Rekkverk bør monteres på alle aktuelle trapper for å oppfylle krav til sikkerhet og forhindre fallulykker.

Manglende rekkverk medfører økt risiko for personskader ved fall, spesielt der høyden overstiger 0,5 meter over bakkenivå.

Trappen til garasjeboden bør festes og ferdigstilles for å sikre trygg bruk og redusere risiko for ulykker.

Kostnadsestimat er satt til utbedring av nevnte trapper og rekkverk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Trapp til veranda



Råteskadet trapp.



Trapp ved garasjebod.

## ! TO 1 Trapp ved hovedinngang.

### Beskrivelse

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall. Rekkverkshøyde er på ca. 0.85m

# Tilstandsrapport



Hovedinngangstrapp.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Busker og trær.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Busker og trær vokser tett inntil grunnmur (ca. 40 cm avstand), noe som kan føre til økt fuktbelastning og risiko for rotskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt risiko for fuktskader, begroing, råte og eventuelle skader på grunnmur og drenering. Skjulte skader kan være vanskelig å oppdage.

Fjerne eller beskjære vegetasjon slik at det er tilstrekkelig avstand til grunnmuren (anbefalt minst 5 meter for trær). Kontrollere grunnmur for skader og sikre god drenering og fuktsikring.



Trær og busker.



Trerøtter for nært mur.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert enkelte tørkesprekker i plateskjøtene.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tørkesprekker i plateskjøtene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Tørkesprekker ved kjøkkeninnredning.



Tørkesprekker i hjørnet på kjøkkenet.

# Tilstandsrapport



Stue.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 m, og 6 mm gjennom hele rommet.

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

Det er utført kontroll av høydeforskjeller i etasjeskillet i utvalgte rom, og det er ikke registrert planavvik der målinger er foretatt. Det er ikke utført målinger i samtlige rom, og det kan derfor ikke utelukkes at planavvik kan forekomme i rom som ikke er kontrollert.



Målt avvik. innenfor 2m er



Målt avvik. gjennom rommet: 6mm

## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har åpen peis. 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.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Pipen er ikke kontrollert av takstmannen, da dette er en oppgave som utføres av det lokale feievesenet. Det er derfor ikke gjennomført nærmere kontroll av pipens tilstand i denne rapporten.

Pipe av teglsten har passert halvparten av forventet teknisk levetid. Basert på alder foreligger det økt risiko for at det kan oppstå skader og feil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er observert renne merker fra sotluke inne i stue.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

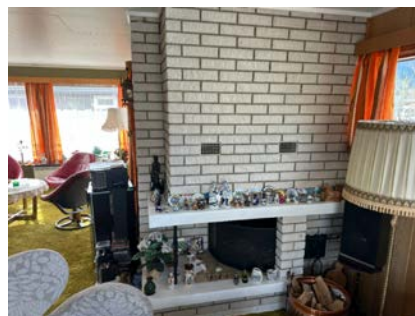
Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko.

Manglende avstand øker risikoen for antennelse av brennbart materiale ved bruk av ildstedet, noe som kan føre til brannskader på bygningen.

Det bør etableres bue på pipehatt der dette mangler for å redusere nedbørintrengning. (ref. punkt Nedløp og beslag).

Kostnadsestimatet omfatter ytterligere undersøkelser av pipen samt montering av ildfast plate under sotluke.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Peis.

# Tilstandsrapport



Mangler ildfast plate under sotleuke.



Sotleuke og avstand.

## **TG 3** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- 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 påvist andre avvik:

Vegger i kjeller av isopor må påmonteres kledning eller utbedres, da isopor ved brann utvikler giftige gasser og brenner svært godt.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

Ved måling er det registrert forhøyede fuktverdier på kjellervegger og i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utlekede kjellervegger regnes som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering, noe som kan føre til sopp- og råteskader.

Det bør vurderes å isolere kjellervegger på utsiden og etablere tilstrekkelig fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrenging.

Isoporvegger må kles inn eller fjernes for å hindre brannfare og utvikling av giftige gasser ved eventuell brann.

Videre undersøkelser og fuktmålinger anbefales for å avdekke omfanget av fuktproblematikken.

Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i utbedring av kjellervegger opp til dagens standard.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



Stedvis gamle fukt merker.



Utslag ved fuktmåling.



Saltutslag og fuktmåling.

# Tilstandsrapport



Åpning mellom panel og gulv.

## ! TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert fuktmerker på svill i krypkjeller under stue. Det er utført fuktmåling i dette området med Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier. Fuktmålingen er kun utført i området under stue, og det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden i øvrige deler av krypkjelleren. Kryp kjeller regnes som en risikokonstruksjon, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader andre steder.

Vektprosent i treverk bør ikke overstige ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles mugg, fukt- og råteskader.

Det er observert åpning i konstruksjonen rundt rørgjennomføring til badet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av krypkjelleren for å avdekke eventuell fuktskade i områder som ikke er kontrollert.

Åpning rundt rørgjennomføringer bør tettes for å hindre fuktinntrengning og at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen.

Dersom forhøyede fuktverdier påvises, må nødvendige tiltak iverksettes for å redusere risiko for mugg-, råte- og fuktskader i konstruksjonen.



Fuktmåling under bad ved rørgjennomføring.



Fuktmåling ved svill med fukt forringelse.



Mur og ventil.

## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Mellom etasjene er det en innvendig tretrapp med åpne opptrinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Ved trappen er det registrert et høyt nedtrinn som avviker fra anbefalte trappetforminger.

Det er montert to støttearmar i kjelleren ved trappeløpet for understøtting av bjelkelaget, noe som indikerer mulig tidligere eller pågående konstruktive utfordringer.

Det er registrert slark i håndløperen som fungerer som rekkverk i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Trinnforholdet bør utbedres slik at trappen får mer ensartede trinnhøyder, for å redusere risikoen for snubling og fall.

Det anbefales å undersøke understøttingen nærmere for å avklare om det er behov for permanent og fagmessig utbedring, da midlertidige eller ikke-prosjekterte tiltak kan medføre redusert bæreevne og risiko for videre setninger.

Håndløper/rekkverk bør festes og forsterkes for å sikre tilstrekkelig stabilitet og funksjon, slik at risikoen for fallskader reduseres.

# Tilstandsrapport



Trapp til kjeller.



Slarke i håndløper i trapp.



Høyt nedtrinn ved trapp.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm og bør justeres for å sikre korrekt funksjon ved åpning og lukking.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon ved åpning og lukking.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og skade på dørbled, karm eller beslag, samt redusert brukervennlighet.



Enkelte dører bør justeres.

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Loftluke

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftluken har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Loftluken har begrenset isolasjon sammenlignet med dagens standard, og lufttetting er redusert på grunn av manglende pakning.

### Konsekvens/tiltak

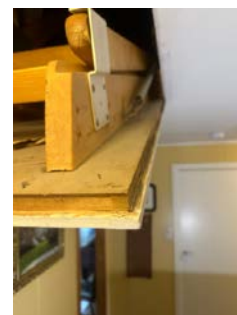
- Tiltak:

Det bør vurderes å etterisolere og forbedre lufttettingen rundt loftluken for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Manglende tiltak kan føre til økt varmetap, høyere energikostnader og fare for fuktskader i takkonstruksjonen.



Loftluke.



Mangler pakning.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet er oppført før innføringen av TEK97. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon på tettesjikt og overskredet forventet teknisk levetid er samlet tilstandsgrad 3 (TG3) satt i henhold til NS 3600.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Dette våtrommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering vil være naturlig.

Badet har våtromsplater med tapet på vegger og malte takplater på innvendig tak. Badet har vinylbelegg på gulv. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

##### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran samt detaljer ved sluk og gjennomføringer foreliggende ikke. Kritiske deler av våtsonen er skjult og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Våtrommet er etablert før 1997 (før TEK97). Dokumentasjon for utførelse/type tettesjikt/membran samt detaljer ved sluk og gjennomføringer foreliggende ikke. Kritiske deler av våtsonen er skjult og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Forventet teknisk levetid for smøremembran/tettesjikt i våtrom er normalt angitt i et intervall på ca. 15–20 år (faglig levetidsgrunnlag, f.eks. Byggeforsk/levetidstabeller). Når forventet levetid er overskredet og tetthet ikke kan verifiseres/dokumenteres, vurderes rehabilitering/oppgradering av våtsonen som påregnelig. Samlet tilstandsgrad settes til TG3 på bakgrunn av (1) overskredet forventet teknisk levetid, (2) manglende dokumentasjon, og (3) begrenset kontrollerbarhet av skjulte konstruksjoner, i tråd med prinsippene for tilstandsrapportering etter NS 3600.

Det er ikke påvist skade i målepunkt ved hulltaking, men oppgradering anbefales.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt, overflater, sluk og rørløsninger for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Dersom dette ikke utføres, er det økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av våtrom til gjeldende krav.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Baderoms innredning.



Dusjkabinett og badekar.



Sluk i dusj.



Løs tapet nede mot gulv i dusjsone.

### ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende vegg på soverom mot dusjsone på bad. Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/soverom. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Fuktmåling mot dusjsone.

ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

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

Våtrommet er oppført før innføringen av TEK97. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon på tettesjikt og overskredet forventet teknisk levetid er samlet tilstandsgrad 3 (TG3) satt i henhold til NS 3600.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank befinner seg inne på lukket rom ved vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Våtrommet er etablert før 1997 (før TEK97). Dokumentasjon for utførelse/type tettesjikt/membran samt detaljer ved sluk og gjennomføringer foreligger ikke. Kritiske deler av våtsonen er skjult og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Forventet teknisk levetid for smøremembran/tettesjikt i våtrom er normalt angitt i et intervall på ca. 15–20 år (faglig levetidsgrunnlag, f.eks. Byggforsk/levetidstabeller). Når forventet levetid er overskredet og tetthet ikke kan verifiseres/dokumenteres, vurderes rehabilitering/oppgradering av våtsone som påregnelig. Samlet tilstandsgrad settes til TG3 på bakgrunn av (1) overskredet forventet teknisk levetid, (2) manglende dokumentasjon, og (3) begrenset kontrollerbarhet av skjulte konstruksjoner, i tråd med prinsippene for tilstandsrapportering etter NS 3600.

Det er ikke påvist skade i målepunkt ved hulltaking, men oppgradering anbefales.

### Konsekvens/tiltak

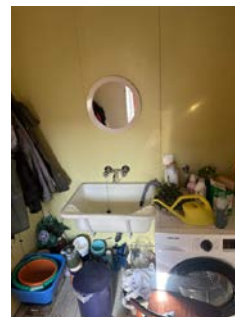
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt, overflater, sluk og rørløsninger for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, som følge av utilstrekkelig tetthet og aldring av eksisterende løsninger.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av våtrom til gjeldende krav.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Vaskerom.



Sluk på gulv.



Varmtvannsbereider på lukket rom.

ETASJE > VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking ikke foretatt da det ikke var kledd plater på vegger til tilstøtende rom. Fuktmåling foretatt uten forhøyde verdier. Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Ingen utslag ved Fuktmåling.

[KJELLER > BAD](#)

## **TG 3** Generell

### Beskrivelse

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

Våtrommet er oppført før innføringen av TEK97. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon på tettesjikt og overskredet forventet teknisk levetid er samlet tilstandsgrad 3 (TG3) satt i henhold til NS 3600.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Våtrommet er etablert før 1997 (før TEK97). Dokumentasjon for utførelse/type tettesjikt/membran samt detaljer ved sluk og gjennomføringer foreligger ikke. Kritiske deler av våtsonen er skjult og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Forventet teknisk levetid for smøremembran/tettesjikt i våtrom er normalt angitt i et intervall på ca. 15–20 år (faglig levetidsgrunnlag, f.eks. Byggforsk/levetidstabeller). Når forventet levetid er overskredet og tetthet ikke kan verifiseres/dokumenteres, vurderes rehabilitering/oppgradering av våtsone som påregnelig. Samlet tilstandsgrad settes til TG3 på bakgrunn av (1) overskredet forventet teknisk levetid, (2) manglende dokumentasjon, og (3) begrenset kontrollerbarhet av skjulte konstruksjoner, i tråd med prinsippene for tilstandsrapportering etter NS 3600.

Våtrommet er oppført med uegnede materialer og er per i dag ikke i bruk.

### Konsekvens/tiltak

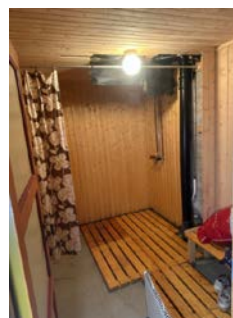
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en totalreovering av våtrommet, inkludert utskifting av tettesjikt/membran og bruk av egnede materialer, slik at rommet tilfredsstiller dagens krav til våtsone.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke kan benyttes trygt til sitt formål.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av våtrom til gjeldende krav.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Dusjrom i kjeller.

[KJELLER > BAD](#)

## **TG 3** Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader. Det er registrert fukt i kjeller ved måling på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt i gulv og vegger i kjellerrommene. Konsekvensen av å ikke utbedre fuktproblemer kan være økt risiko for skader på konstruksjonen, som råte, mugg og forringet inneklima.

Kostnadsestimat er satt til ytterligere undersøkelser knyttet til fukt i kjeller. - Punkt må ses i sammenheng med Rom under terreng.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Fuktutslag på gulv og kjellermur.

[KJØKKEN](#)

# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Enkelte sår og hakk er observert i dører. Benkeplaten har stedvis riper, sår og hakk.

Det er registrert noe oppsvulming under gulvbelegget i angitt område. Det er utført fuktmåling i området uten utslag på fukt ved befaringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Ved sår og hakk i overflater og benkeplate bør det vurderes utbedring for å redusere risiko for fuktinntrengning, misfarging og lokal svelling, spesielt i områder utsatt for vann.

Oppsvulming i gulvbelegg indikerer mulig tidligere eller periodisk fuktpåvirkning, lim- eller materialsvikt. Det anbefales å avklare årsak til oppsvulming. Ved vedvarende eller økende oppsvulming bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, for eksempel kontroll av tilstøtende konstruksjoner, skjøter og rørføringer, samt eventuelt åpning/prøvehull for å verifisere underlagets tilstand.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være redusert estetikk, økt slitasje og risiko for videre skadeutvikling dersom årsaken er aktiv eller periodisk. Skjulte forhold kan ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelser.



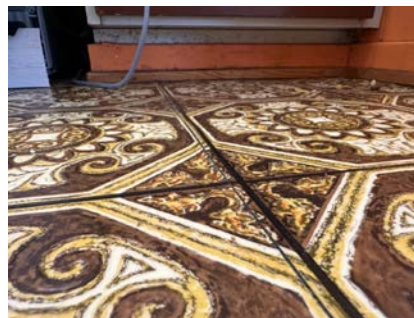
Kjøkken.



Kjøkken og vaskebenk.



kader på laminat.



Noe oppsvulming/skade i gulvbelegg.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er registrert manglende tilluft til toalettrommet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig ventilasjon, som kan føre til fuktproblemer og redusert luftkvalitet.



Toalettrom.

[KJELLER > BADSTUE](#)

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Badstue

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Badstuen er etablert som tørr badstue i kjeller under terreng. Veggene er kledd med trepanel montert direkte på ca. 50 mm isoporplater som ligger an mot grunnmur. Utførelsen har ikke luftespalte/lufting mellom treverk/isolasjon og murkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konstruksjonen bør undersøkes nærmere, og det anbefales å åpne veggene for å kontrollere tilstanden bak panel og isolasjon. Dersom det avdekkes fuktskader eller mugg, må nødvendige utbedringer gjennomføres.

Det bør etableres luftespalte og benyttes fuktrobuste materialer mot grunnmur for å redusere risikoen for kondens, fuktakkumulering, muggvekst og råteskader i treverket over tid, samt etablere lufting mot grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til skjulte skader, dårlig inneklima og redusert levetid for konstruksjonen. Videre bør ventilasjon og tilstøtende forhold som drenering og fuktsikring vurderes.



Badstue.



Badstue ovn.



Styreenhet.

[KJELLER > BADSTUE](#)

## TG 2 Teknisk anlegg

### Beskrivelse

Badstue.

Badstuovnen ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

### Vurdering av avvik:

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

Badstuovnen vurderes som eldre. Slike ovner har normalt en forventet teknisk levetid på omtrent 15–25 år, avhengig av bruk og driftsforhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

# Tilstandsrapport

Badstuovnen bør vurderes for service eller utskiftning, da den har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for funksjonssvikt eller feil, noe som kan føre til redusert sikkerhet og brukervennlighet.



Badstue ovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Takstingenør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner. Stoppekran lokalisert på dusjrom i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannledningene av kobber er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG2. Aldring gir økt sannsynlighet for korrosjon og lekkasje over tid. Det er registrert irr på kobberrør i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vannledningene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning på sikt, da alder og registrert irr øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Irr indikerer påvirkning/reaksjon i overflaten og kan være et tegn på fuktbelastning, kondens, ytre påvirkning eller pågående/tilbakevendende påvirkning ved koblinger/skjøter. Forholdet kan over tid bidra til økt risiko for svekkelse i rør/tilkoblinger og mulig lekkasjeutvikling, spesielt sett i sammenheng med rørets alder. Skjulte rørføringer kan ikke vurderes uten åpning.

Det anbefales nærmere kontroll av de aktuelle rørstrekkene, særlig ved skjøter, bend, overganger og klammepunkter, samt vurdering av om forholdet skyldes kondens/fukt i rommet. Ved usikkerhet anbefales rørleggerbefaring for vurdering av korrosjonsgrad og eventuelt utbedring (rens/overflatebehandling der relevant), utbedring av romventilasjon/avfukning ved kondensproblematikk, og eventuelt utskiftning av utsatte deler.

Ved oppgradering eller renovering bør røranlegget vurderes av fagperson for å sikre forsvarlig tilstand og dokumentasjon.



Irr på kobber rør.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er lokalisert på dusjrom i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast vurderes å være over ca. 25 år gamle. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll, og det må påregnes at utskiftning kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå risiko for lekkasjer, tette rør og påfølgende fuktskader.

Når avløpsinstallasjoner passerer over halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for aldringsrelaterte svekkelser, som sprøhet i materialet, deformasjoner, slitasje i skjøter/muffer og økt sannsynlighet for lekkasje eller driftsproblemer (tettepunkt/luft). Skjulte rørføringer og innvendig rørtilstand kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser, for eksempel rørleggerkontroll og eventuelt kamerainspeksjon av avløpssystemet for å avklare tilstand og behov for tiltak.



Skjult støpejerns sluk under gulvplater i dusjrom.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 160 liter.

**Årstell:** 2019      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke etablert avrenning eller lekkasjeavledning fra varmtvannsberederen ved eventuell lekkasje. Berederen er ikke tilkoblet sluk eller avløp via dryppanne, avløpsrør eller annen tilsvarende løsning for sikker avledning av vann.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ved lekkasje fra bereder, sikkerhetsventil eller tilkoblinger vil vann kunne renne fritt ut på gulv og inn i tilstøtende konstruksjoner. Dette medfører økt risiko for fuktskader på gulv, vegg, innredning og eventuelt skjulte konstruksjoner, samt risiko for sekundærskader som mugg og lukt dersom lekkasje ikke oppdages raskt. Forholdet gir dermed redusert skadebegrensning ved lekkasje.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring for varmtvannsbereeder med løsning som gir kontrollert avrenning til sluk eller egnet avløpspunkt ved eventuell lekkasje.



Tilkobling til varmtvannsbereeder.



Ingen sluk ved vann tilkobling.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

El.skap med automatsikringer, strømmåler og jordfeilautomat. Hovedsakelig skjult installasjon.

Det foreligger dokumentasjon på elk kontroll av det elektriske anlegget datert 09.01.2020. Kontrollresultatet viser at det ble avdekket feil i anlegget, og at disse i ettertid er bekreftet utbedret av registrert virksomhet.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1975**

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

**Ja Info fra egenerklæring:**

**Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut gamle ovner i stue og kjøkken og ett av soverommene ca. 2020. Skiftet sikringskap samtidig.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Opplysninger herunder merket 'ukjent' er ikke dokumentert av eier og har ikke latt seg verifisere ved visuell kontroll.**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

# Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja** Dette er en forenklet kontroll begrenset på 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

## Generell kommentar

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



Sikringskap.



kursbetegnelse.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### 1 TO 3 Fuksikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1975.

#### Vurdering av avvik:

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

Normal teknisk levetid for drenering er oppgitt til ca. 20–60 år, og drensledning bør etter god praksis spyles og kontrolleres periodisk. Tilstanden er i denne saken i hovedsak vurdert på bakgrunn av alder, og det foreligger ikke opplysninger om nylig kontroll eller inspeksjon av drensnettet.

Det er observert saltutslag på innvendig mur i kjeller og krypkjeller, og det er målt forhøyede fuktverdier på kjellerveggene, hvilket indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonene mot terreng.

Det er ikke registrert utvendig fuksikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter etablert utvendig fuktsperre/fuksikring. Forholdet er ikke verifisert ved utvendig frigraving og kan derfor ikke bekreftes fullt ut uten nærmere undersøkelser.

Ifølge egenerklæring har boligen tidligere vært berørt av vanninntrengning i kjeller, hovedsakelig rundt 1980 og enkelte ganger i årene etter. Hendelsene skyldtes problemer med det kommunale ledningsnettet i området. Kjelleren ble den gang tørket opp med vifter. Kommunen har senere utbedret rørsystemet i gaten, og etter at nye rør ble lagt etter 2020, har det ikke vært rapportert om nye problemer med vanninntrengning.

Vurderingen av utvendig fuksikring er basert på byggets alder, synlige innvendige symptomer og manglende dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dreneringen vurderes å ha overskredet forventet levetid og bør derfor kontrolleres og eventuelt utbedres. Det er ikke registrert og på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Det er observert saltutslag og målt forhøyede fuktverdier på kjellervegger, noe som indikerer fuktpåvirkning. Selv om det ikke er opplyst om nye episoder med vanninntrengning etter utbedring av kommunalt ledningsnett etter 2020, kan fuktbelastning fortsatt forekomme avhengig av dreneringens funksjon, terreng- og overvannsforhold samt årstid.

Konsekvensen kan være skader på overflater og konstruksjoner, samt mugg-/luktproblematikk og mulig skjulte fuktskader. Tiltak: spyling og inspeksjon av drensledning (ved behov kamerainspeksjon), samt vurdering av utvendige tiltak med etablering/forbedring av fuksikring, inkludert vorteplast mot mur, og sikring av at overflatevann/takvann ledes bort fra grunnmur. Kostnadsestimat er satt til ytterligere undersøkelser knyttet til dreneringen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Saltutslag på kjeller vegg.



Innvendig i krypkjeller mot innredd kjeller rom er det stedvis synlig vorteplast.



Ingen synlig fuksikring mot mur utvendig.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betongstein og betong. Det er stedvis stripefundament av betong under grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noen sprekker i betongstein innvendig i krypkjelleren.

Det er også synlig armeringsjern på betongoverflaten, med tilhørende avskalling og rustdannelse. Dette indikerer at betongen har mistet sin beskyttende funksjon, og at armeringen er eksponert for fukt og oksygen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Videre korrosjon av armeringsjern kan føre til ytterligere avskalling av betong, redusert bæreevne og i verste fall fare for sammenbrudd av konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre skaden ved å fjerne løs og skadet betong, rengjøre og eventuelt behandle armeringsjern, samt påføre ny reparasjonsmørtel eller betong. Årsaken til skaden bør kartlegges og utbedres for å hindre gjentakelse.

Kostnadsestimat er satt til lokal utbedring av synlig armeringsjern samt ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sprekk i betongsten.



Skade i utvendig mur. Synlig armeringsjern.

# Tilstandsrapport



Betong grunnmur.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover fra bygget. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur. Asfalt i innkjørsel foran garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert ujevn planering i asfalten ved inngangspartiet og garasjen, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger mot grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget og asfalten ved inngangspartiet og garasjen for å lede vann bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.



Synkegroper i asfalt

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. 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.

Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetning og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, fortetning eller brudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1975.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Levetiden til en septiktank i glassfiber eller betong varierer vanligvis mellom 20 og 40 år, avhengig av installasjon, vedlikehold og materialkvalitet. Miljøfaktorer som jordtype, fuktighet og kjemisk innhold i avløpsvannet kan også påvirke levetiden til septiktanken.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av septiktankens tilstand, da levetiden normalt er overskredet.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller eventuelt utbedre tanken kan være økt risiko for lekkasjer, tilbakeslag og forurensning av grunnvann, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og miljøproblemer.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Lysåpning vinduer  
Utvendig trapp  
Innvendig trapp.  
Radon.  
Isopor

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er registrert plater som fremstår som asbestholdige brannplater, jf. byggeperiode. Det er ikke utført materialanalyse.

Asbestholdige materialer utgjør en helsefare ved bearbeiding eller skade, og det anbefales å la slike materialer være urørt eller fjerne dem i henhold til gjeldende regelverk for asbestsanering.

Det er registrert flere forhold knyttet til rekkverk, åpninger og sikring i innvendige og utvendige trapper samt på balkong/terrasse. Dette omfatter blant annet manglende rekkverk, for lave rekkverk, for store åpninger i rekkverk og mellom trinn, samt manglende håndløper i innvendig trappeløp. Forholdene tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for fall og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Risikoen er til stede ved normal bruk, og forsterkes ved glatt føre, dårlig belysning eller uoppmerksomhet.

Radonnivået i boligen er ukjent. Forhøyede radonverdier kan utgjøre en helsefare over tid.

Rom i kjeller har ikke tilstrekkelig lysflate til å oppfylle byggeforskriftens krav til rom for varig opphold. Kravet er at vindus-/lysflate skal utgjøre minimum 10 % av rommets bruksareal, noe som ikke er oppfylt. Rommene tilfredsstillende derfor ikke kravene til varig opphold når det gjelder lysforhold.

Det er ikke etablert alternativ rømningsvei fra kjeller, kun én adkomst opp.

Det er registrert åpen isopor direkte mot mur uten beskyttende overdekning.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre sikringstiltak i trapper for å bedre personsikkerheten, herunder montering eller supplering av rekkverk, reduksjon av åpninger i rekkverk og mellom trinn, samt montering av håndløper i innvendig trappeløp.

Det er ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav der dette ikke var påkrevd på oppføringstidspunktet, men tiltak vurderes som hensiktsmessige av sikkerhetsmessige årsaker for å redusere risiko for fallulykker.

Forholdet med rømningsvei fra kjeller oppfyller ikke dagens sikkerhetsnivå i rom med varig opphold og medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner. Det anbefales å etablere alternativ rømningsvei fra kjeller i tråd med gjeldende anbefalte løsninger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen.

Forhøyede radonverdier kan utgjøre en helsefare over tid, og eventuelle tiltak vurderes først etter at måleresultat foreligger.

Ved brann kan isopor-materialer avgi helseskadelige gasser, og løsningen innebærer økt risiko sammenlignet med dagens anbefalte utførelse. Det anbefales å tildekke eller erstatte løsningen med materialer og utførelse som gir tilfredsstillende brann- og personsikkerhet.

For å oppfylle kravene til varig opphold må lysforholdene forbedres, eksempelvis ved etablering av større eller flere vindusflater. Manglende lysflate kan påvirke bokomfort og bruksmulighet for rommet.

Det anbefales å la asbestholdige plater være urørt dersom de er i god stand, eller å fjerne dem i henhold til gjeldende regelverk for asbestsanering.

Konsekvensen av å ikke håndtere asbestholdige materialer korrekt er økt helsefare ved eventuell skade eller bearbeiding, da asbestfibre kan frigjøres og inhaleres.



Radon - Moderat til lav aktosmhet.

# Tilstandsrapport



Store åpninger mellom trinn i trapp.



Brannslukkeutstyr.



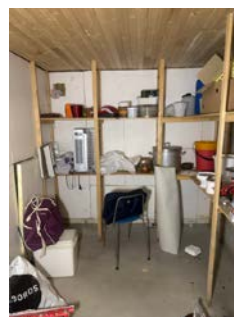
Asbest plater på vegger i garasje.



Vindu/lysflate kjeller.



Løs trapp ved bod til garasje, samt ingen rekkverk.



Synlig isopor i kjeller.



Mangler rekkverk på trapp.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>220 m<sup>2</sup>/215 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig:</i> Stue, TV-stue, Lagerrom, 4 Soverom, 2 Bad, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Entré, Vindfang, Gang, 3 Bod, Teknisk rom, Badstue, Uinnredet kjellerrom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 16 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 3 100 000</b></p> <p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 3 700 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>3 100 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>3 100 000</b></p>

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Theodor Moes veg 8 ,8661 MOSJØEN 141 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	28-06-2022	3 200 000	<b>3 470 000</b>		3 470 000	<b>24 610</b>
2 Heming Unges veg 23 ,8661 MOSJØEN 136 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	19-09-2024	4 100 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>23 171</b>
3 Vassvegen 11 ,8661 MOSJØEN 154 m <sup>2</sup> 1966 1 sov	13-11-2025	3 500 000	<b>3 375 000</b>		3 375 000	<b>19 970</b>
4 Dr.Frostads gate 57 ,8661 MOSJØEN 201 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	26-01-2026	3 750 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>17 910</b>
5 Vangen 17 ,8658 MOSJØEN 146 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	29-08-2024	2 800 000	<b>2 930 000</b>		2 930 000	<b>16 554</b>
6 Brinken 9 ,8661 MOSJØEN 147 m <sup>2</sup> 1957 2 sov		3 750 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>15 745</b>
7 Brinken 9 ,8661 MOSJØEN 147 m <sup>2</sup> 1957 2 sov	23-09-2024	3 300 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>15 319</b>
8 Nermovegen 9 ,8661 MOSJØEN 107 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	06-08-2025	2 900 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>13 250</b>

Kilde :  
 Eiendomsverdi

### 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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

-Forsikring, stipulert:	Kr.	15 000
-Avløp, Abonnement 0-300m <sup>3</sup> :	Kr.	7 737
-Vann, Abonnement 0-300m <sup>3</sup> :	Kr.	4 252
-Septik/slamavskiller:	Kr.	1 467
-Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	25 000
-Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
-Eiendomsskatt:	Kr.	3 696
-Renovasjon 240L	Kr.	7 407

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 65 000**

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 720 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>170 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 020 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

**Beregnet tomteverdi Kr. 700 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 700 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

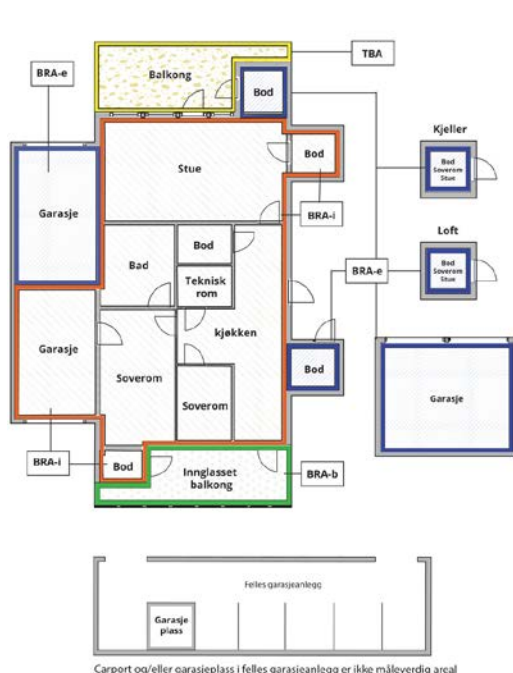
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	149	5		154	7
Krypkjeller					
Kjeller	66			66	
<b>SUM</b>	<b>215</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>220</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, tv-stue, matbod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken, entré, vindfang, gang, teknisk rom	Bod	
Krypkjeller			
Kjeller	Bad, badstue, bod, bod 2, uinnredet kjellerrom		

### Kommentar

Takhøyde på rom i kjeller er 2.1m Takhøyden i rom er under forskriftskrav på 2,2 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Boligen er oppført med byggetillatelse fra Vefsn kommune datert 22.11.1974. Det foreligger fremlagte godkjente tegninger, kontrolljournaler fra 1974–1975, sluttkontroll datert 04.12.1975 og ferdigattest datert 05.12.1975.

På fremlagte tegninger er det vist kjellerrom benevnt som badstue, dusj/WC, bod og «DISP.». Det er målt romhøyde på ca. 2,10 m i disse arealene. Rommene er på tegning ikke vist som ordinære rom for varig opphold.

Det er observert at tilstøtende areal ved siden av rom benevnt «DISP.» i dag benyttes som bod/lager. På fremlagte godkjente tegninger fremstår dette arealet ikke som særskilt romsatt eller benevnt som bod, lager eller annet bruksrom.

Det er dermed observert avvik mellom fremlagte godkjente tegninger og dagens bruk/disponering av deler av kjellerarealet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens bruk av dette arealet er omsøkt eller godkjent. Forholdet kan være søknadspiktig og bør avklares med Vefsn kommune. Eventuelle krav til dokumentasjon, oppdaterte tegninger, søknad eller tiltak kan påløpe.

Helgeland Byggekontroll AS anbefaler at forholdet avklares med Vefsn kommune. Formålet er å få bekreftet om dagens bruk av arealet er i samsvar med tidligere godkjenninger, eller om det er behov for oppdaterte tegninger, søknad eller annen dokumentasjon. Eventuelle kostnader kan påløpe.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	

<b>SUM</b>		<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>	

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasjen inngår i det opprinnelige byggetiltaket og er omfattet av samme byggetillatelse av 22.11.1974 som boligen.

Ferdigattest datert 05.12.1975 gjelder uttrykkelig for boligbygg med garasje og bod.

Kommunale kontrolljournaler fra 1974–1975 viser at fundamenter og bærende konstruksjoner er kontrollert. Det fremkommer ingen merknader som tilsier avvik fra godkjente tegninger eller datidens forskrifter.

Kommunale dokumenter spesifiserer ikke materialvalg i garasje/bod, noe som er normalt for perioden. Eventuelle risikoforhold knyttet til materialbruk (f.eks. mulig asbest) vurderes som helse- og vedlikeholdsspørsmål, ikke lovlighetsavvik. Garasjen vurderes som lovlig oppført i samsvar med byggetillatelse, tegninger og ferdigattest.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Kristian Dalheim Leitvoll	Takstingeniør
	Randolf Brattlie	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1707		0	1073.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Heming Unges veg 21

#### Hjemmelshaver

Brattlie Randolf A

#### Kommentar

Tomtearealet inneholder ca. 112m<sup>2</sup> gategrunn. Det bemerkes at gateareal er målt av takstmannen på kart, det kan forekomme avvik fra mål.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Kippermoen i Mosjøen, med nærhet til både servicefunksjoner og offentlig infrastruktur. Dagligvarebutikk ligger ca. 300 meter fra eiendommen. Videregående skole ligger ca. 150 meter unna, og sykehus ca. 250 meter fra eiendommen.

Mosjøen sentrum ligger ca. 1,1 km fra eiendommen og gir tilgang til et bredt servicetilbud. Togstasjon ligger ca. 2 km unna. Det er også kort avstand til idrettsanlegg (ca. 400 meter) og turstier/friluftsområder i nærområdet (ca. 1,1 km).

Beliggenheten vurderes som sentral i forhold til både daglige gjøremål, skole, helse og fritidstilbud.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg. Området er regulert med en kombinasjon av kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau og gatetun. Gatetun innebærer at trafikkområdet er tilrettelagt for blandet ferdsel, med prioritet for gående og syklende, og med fartsdempende utforming.

Adkomstforholdene vurderes som gode, med enkel tilknytning til øvrig vegnett og kort avstand til sentrale funksjoner.

### 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 ligger i regulert område og omfattes av:

Reguleringsplan: Områderegulering for Kippermoen skoleområde

PlanID: 20231419

Ikrafttredelse: 08.02.2023

Reguleringsplanen åpner for flere formål i nærområdet, herunder:

Boligbebyggelse (frittliggende og konsentrert småhus)

Undervisning

Tjenesteyting

Idrettsanlegg

Samferdselsanlegg (veg, gang- og sykkelveg, fortau og gatetun)

Friområder og lekeplasser

Det foreligger ingen registrerte planforslag eller igangsatt planlegging som direkte berører eiendommen utover gjeldende reguleringsplan.

### Om tomten

Tomten er registrert som én grunneiendom med et beregnet areal på ca. 1 073,8 m<sup>2</sup>, jf. matrikelopplysninger. Tomten er bebygd med enebolig og tilhørende garasje.

Tomten ligger i et etablert boligområde og fremstår som normalt utnyttet for området. Eiendomsgrenser er basert på matrikel- og kartgrunnlag og er ikke kontrollmålt i forbindelse med befaring.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som gnr. 103, bnr. 1707 i Vefsn kommune. Det er ikke registrert restanser, inkassokrav eller legalpant knyttet til kommunale avgifter eller eiendomsskatt på kontrolltidspunktet.

Opplysninger om regulering, tomteareal og teknisk infrastruktur er basert på kommunale registre, og det tas forbehold om at disse kan inneholde mindre unøyaktigheter. Eventuelle rettigheter, servitutter eller andre tinglyste forhold utover dette er ikke nærmere vurdert i forbindelse med befaringen. 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

924 200

### Kommentar

Beregningsgrunnlag eiendomsskatt for 2026 er kr: 3 696,-

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

**Byggeår**

1975

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

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

**Beskrivelse**

Garasje med tilhørende bod. Gulv er utført i støpt betong på grunn, uten overflatebelegg. Utvendig dekke ved port/åpning er også av betong.

I bod i garasje er det observert sprekker i betonggulv samt lokale ujevnheter i gulvoverflaten. Det er også synlig sprekkdannelse i overgang mellom innvendig gulv og utvendig dekke. Forholdene kan indikere bevegelse eller setning i gulvkonstruksjonen. Årsak og omfang er ikke nærmere undersøkt.

Vegger er oppført som trekonstruksjoner. Det er benyttet brannhemmende plater som fremstår å være av asbestholdige materialer. I boden er veggene innvendig kledd med ubehandlet trepanel. Himling er kledd med plater og har montert fast lysarmatur. Garasjen og boden benyttes til lagring, og overflater bærer preg av normal bruk og noe tilsmussing. Det er ikke foretatt inngrep eller åpning av konstruksjoner i forbindelse med befaringen.

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



Garasje.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Ja
El-kontroll	09.01.2020		Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS  
V/Hege Sende  
C.M. Havigs gate 5 B  
8656 MOSJØEN

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Heming Unges veg 21, 8661 MOSJØEN.**

Navn nettkunde:                    BRATTLIE RANDOLF A  
Målernummer:                    6970631404875653  
Anlegget ble sist kontrollert: 09.01.2020  
Kontrollresultat:                Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

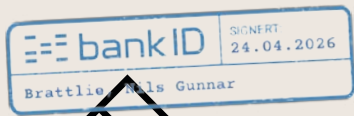
Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

*Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.*

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Nils GunnAR Brattlie

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1975
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Heming Unges Veg 21

8661 Mosjøen

1824-103/1707/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

**Firmanavn:** Taktekker Lind i Mosjøen

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt dekke - glassfiber på tak

---

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

♦ **Ja**

Et vindu er punktert i stue - ekstern gjenstand kommet på vinduet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



Kommunen måtte drenere i gata hele området da man tidligere hadde problemer med vann. Vi fikk inn vann i kjeller - dette var ca. 1980. Dette skjedde også et par ganger til hvor man fikk inn vann som måtte tørkes opp. Kommunen ble pålagt av forsikringsselskaper mv. til å utbedre rørsystemen i området for å hindre oversvømmelser. Etter 2020 har det ikke vært noe problem siden kommunen la nye rør i gata.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1980

**Firmanavn:** Husker ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi fikk tørket opp kjeller med vifter. Vi kjenner ikke til hvem kommunen benyttet.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Det var litt fukt i tak før nytt dekke ble lagt på tak - se tidligere punkt.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

**Firmanavn:** Taktekker Lind i Mosjøen

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av dekke med glassfiber shingel.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Se tidligere feil som skyldes lav kapaistet i vannrørene til kommunen.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Vefsn Kommune

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedret vannrørene



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Elektrikeren

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut gamle ovner i stue og kjøkken og ett av soverommene. Antar dette ble gjort ca. 2020. Skiftet sikringskap samtidig.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Viser til tidligere punkter på overflatevann (isgang i elva Skjerva) og utbedring fra Vefsn Kommune.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Mosjøen, den 5. desember 1975  
Vår ref. GP/JR

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

Det bekreftes med dette at Randolph Brattlies boligbygg m/  
garasje, bod som tilbygg i Heming Unges veg 21 er ferdig .

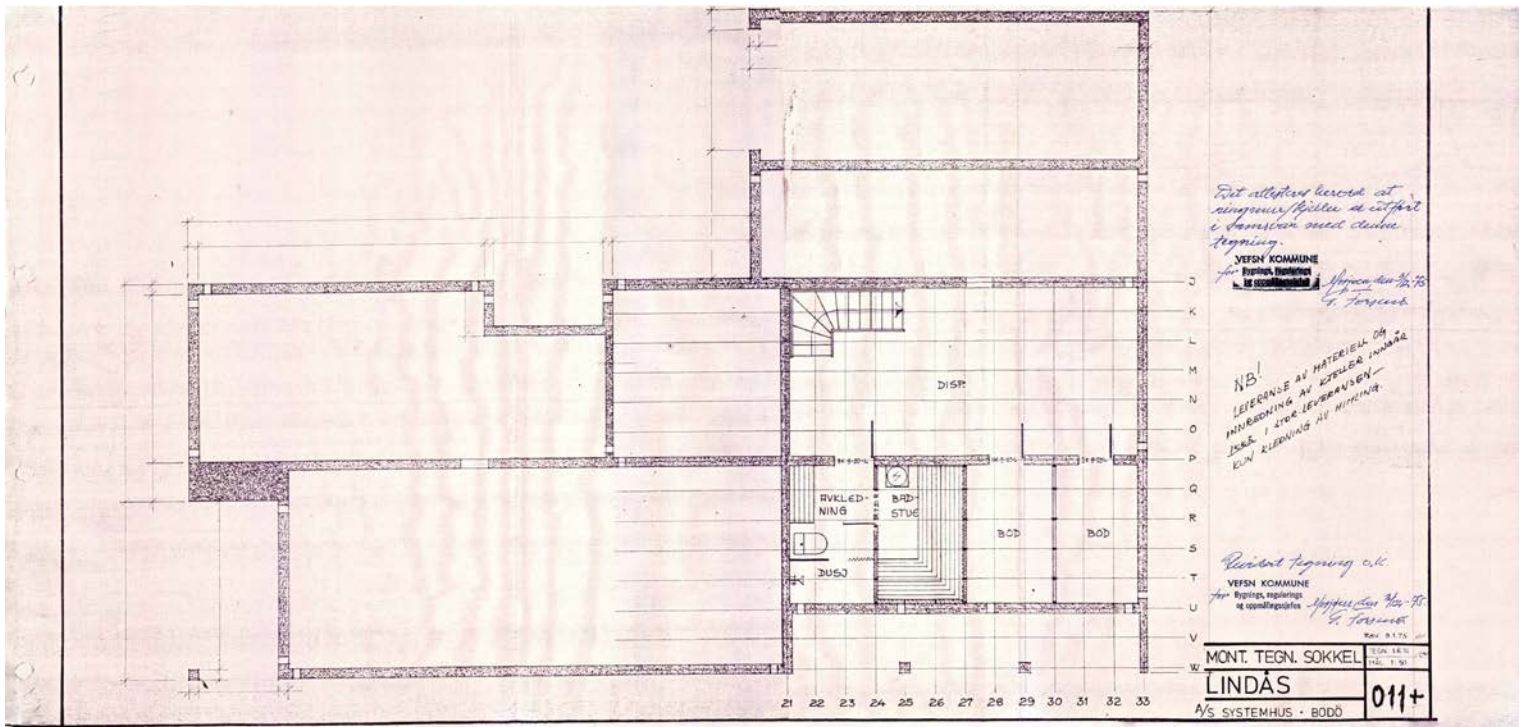
Boligbygget er ført opp i samsvar med byggeforskriftene og  
godkjente tegninger.



Woon Henriksen



G. Forsmo







# KARTUTSNITT

VEFSN  
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 103/1707

Adresse: Hering Unges veg 21  
8661 Mosjøen

Dato: 07.04.2026

Målestokk: 1:750

Sign: G. Nygard

## Tegnforklaring

### Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrænse  
Abc Gårds- og bruksnummer

Abc Adressepunkt tekst

### Bygninger

Bygning - Boligbygg  
Bygning - Andre bygg  
Annen bygning  
Bygning - tåtak  
Bygning punkt  
Grunnmur  
Fasadeliv  
Mansjet  
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 spormidt

### Høydeinformasjon

— Høydekurve 1m  
— Høydekurve 1m usikker  
— Høydekurve 5m  
— Høydekurve 5m usikker  
· Terrangpunkt  
x 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>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN  
Gårdsnummer: 103  
Bruksnummer: 1707

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.04.2026 kl. 07:16  
Produsert av: Gunnhild Nygard  
Attestert av: Vefsn kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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: HEMING UNGES VEG 21  
Etableringsdato: 07.02.1975  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 1707	1 073,8 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040333	BRATTLIE RANDOLF A		Heming Unges veg 21 8661 MOSJØEN	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		040333	BRATTLIE RANDOLF A		Heming Unges veg 21 8661 MOSJØEN	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302218	418587		1 073,8 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
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Skylddeling 07.02.1975

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 103/5	-1 074,7
Mottaker	1824 - 103/1707	1 074,7

**Adresser**

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Heming Unges veg	6300	21		Grunnkrets: 0412 Nyrud Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8661 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7302225	418589		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

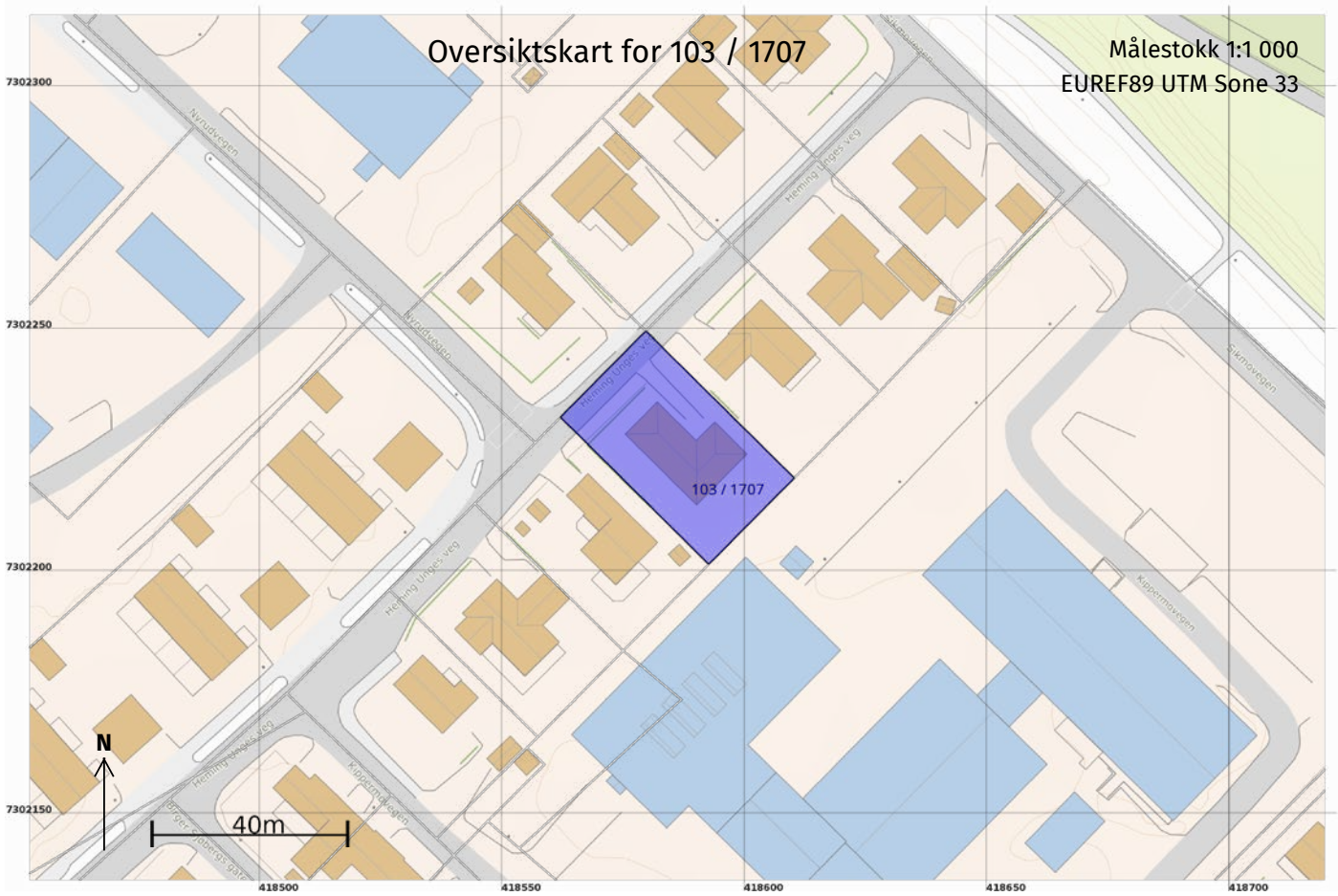
<b>Bygningsnr:</b> 187 977 134	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	212	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 7302225 Øst: 418589	Bruksareal totalt:	212	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 19.12.1975
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder: Elektrisitet					
Biobrensel					
Oppvarming: Elektrisk					
Annen oppvarming					

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	163	0	163	0	0	0
K01	0	49	0	49	0	0	0

**Bruksenheter**

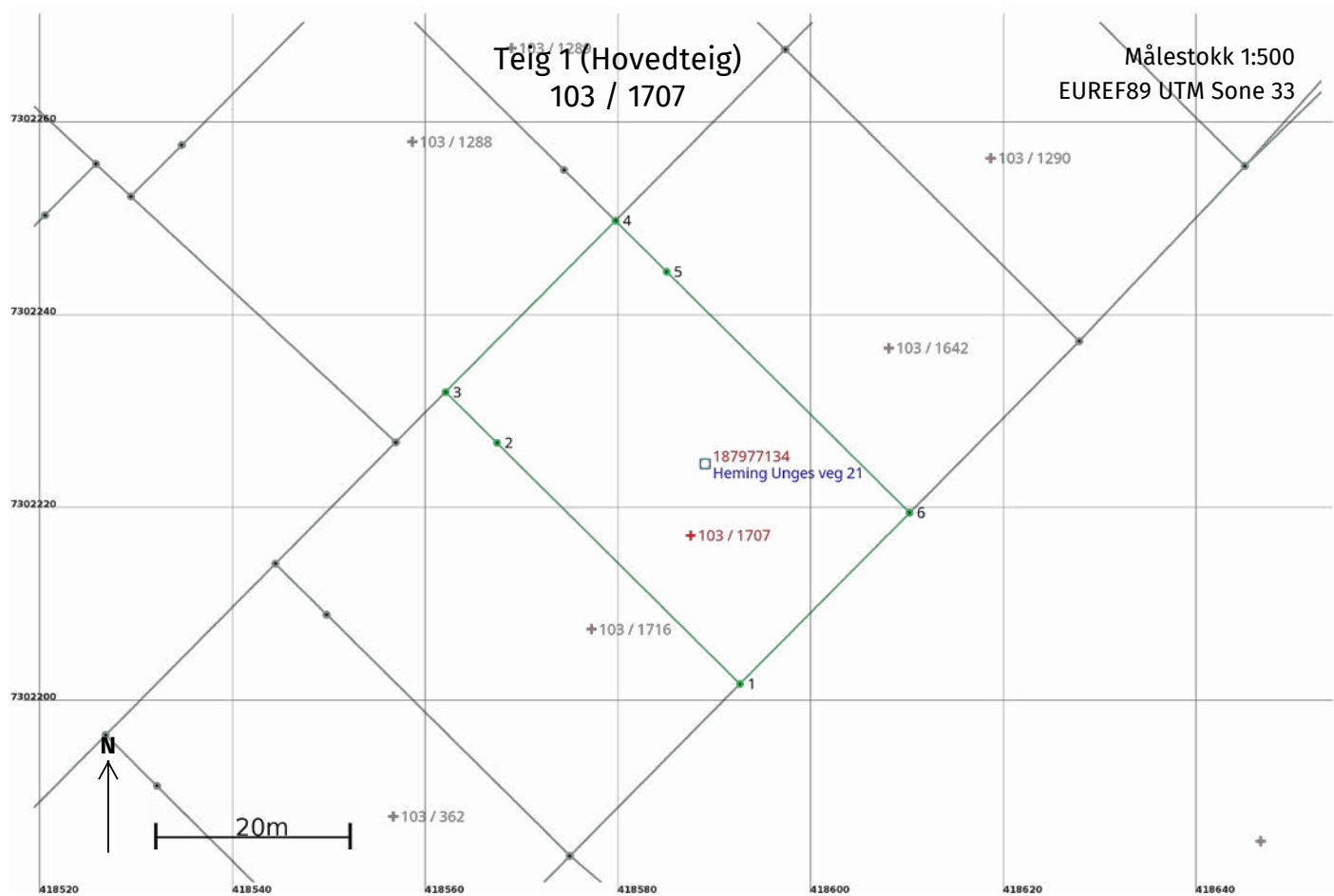
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6300 Heming Unges veg 21	H0101	Bolig	212	5	Kjøkken	1	3	103/1707



07.04.2026 07:16

Matrikelbrev for 1824 - 103 / 1707

Side 4 av 6



07.04.2026 07:16

Matrikelbrev for 1824 - 103 / 1707

Side 5 av 6

## Areal og koordinater

Areal: 1 073,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7302218

Øst: 418587

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302202,16	418592,60	35,48	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7302227,15	418567,41	7,50	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7302232,42	418562,08	25,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7302250,17	418579,68	7,50	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7302244,89	418585,00	35,47	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7302219,92	418610,19	25,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

**Ambita – Infoland, Ordrenr.: 9094525**

**Registrert informasjon om fyringsanlegg**


<b>EIENDOM:</b>  Matrikkel: 103/1707 Adresse: Heming Unges veg 21 Bygningsnummer: 187977134
<b>ENHET:</b> Enebolig (111)
<b>Siste utførte tilsyn:</b> 19.05.2023
<b>Siste utførte feiing:</b> 16.09.2006
<b>Type skorstein:</b> Teglskorstein <b>Type ildsted:</b> peisinnset
<b>Avvik:</b> Ingen åpne avvik registret
<b>Forbud mot bruk:</b> Ingen aktive vedtak

Brann og redningstjenesten i Vefsn, Grane og Herøy

*Lotte Gabrielsen*  
Brannforebygger

 **Reguleringsplan** 

Juridisk linje 

**Reguleringsplan** 

**Planidentifikasjon** 20231419

**Vertikalnivå** På grunnen/vannoverflate

**Planstatus** Endelig vedtatt arealplan

**Plannavn** Områderegulering for Kippermoen Skoleområde

**Planbestemmelse** Planbestemmelser både kart og tekst

**Ikraftredelsesdato** 08.02.2023

**Lovreferanse** PBL 2008

[Vis i kart](#) [Planregister](#)

**Arealformålsområde** 

**Arealformål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus

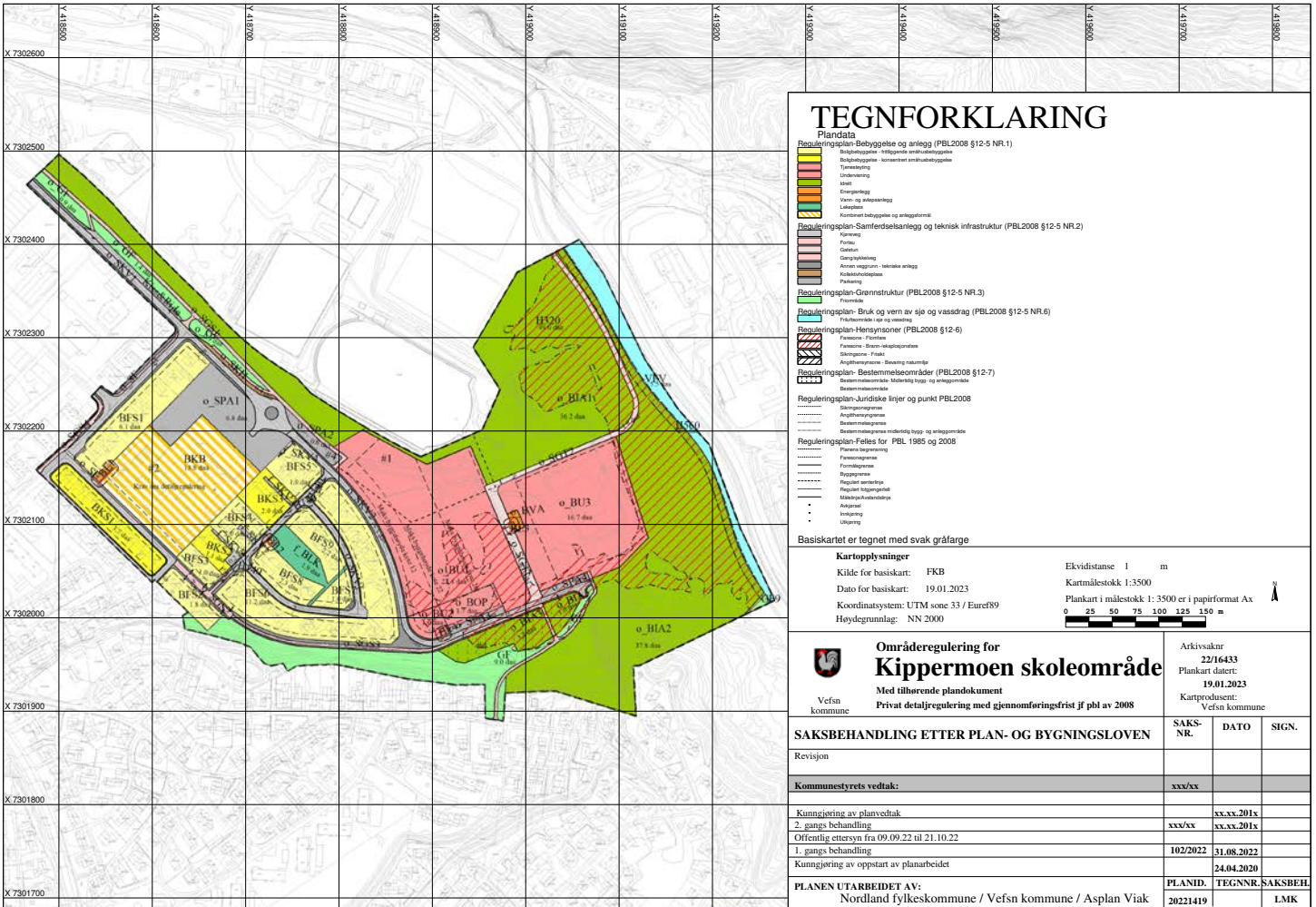
**Feltbetegnelse** BFS1

**Planidentifikasjon** 20231419

**Vertikalnivå** På grunnen/vannoverflate

**AREAL** 6114.89

[Vis i kart](#) [Planregister](#)



# TEGNFORKLARING

- Plandata**
- Reguleringsplan-Bebudgjøelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
    - Bilbebyggelse - tilleggsareal/erstatningsbebyggelse
    - Bilbebyggelse - kortsettareal/erstatningsbebyggelse
    - Tilreiseforbindelse
    - Utdanning
    - Skole
    - Ervervsanlegg
    - Vann og avløpsanlegg
    - Landskap
    - Kombinert bebyggelse og anleggstrinn
  - Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
    - Kanale
    - Forus
    - Grøntrom
    - Grøntrom/forus
    - Aneren utbyggnad - tekniske anlegg
    - Kollektivtransport
    - Trafikk
  - Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
    - Frøskole
  - Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
    - Flåteområde (få og vassdrag)
  - Reguleringsplan-Hensynsområder (PBL2008 §12-6)
    - Fareområde - Fritid
    - Fareområde - Strøm-utslippstrøm
    - Silingsområde - Fritid
    - Angittomsområde - Bevegelse/utslipp
  - Reguleringsplan- Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7)
    - Bestemmelsesområde - Midlertidig bygg og anleggstrinn
    - Bestemmelsesområde
  - Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
    - Stigningsgrense
    - Angittingsgrense
    - Bestemmelsesgrense
  - Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
    - Planens begrensning
    - Fareområdegrense
    - Fornidlingsgrense
    - Byggesone
    - Regulert arealstrøpe
    - Regulert tilgangsgrense
    - Målestokk/arealstrøpe
    - Aksept
    - Innsløping
    - Utnyttet

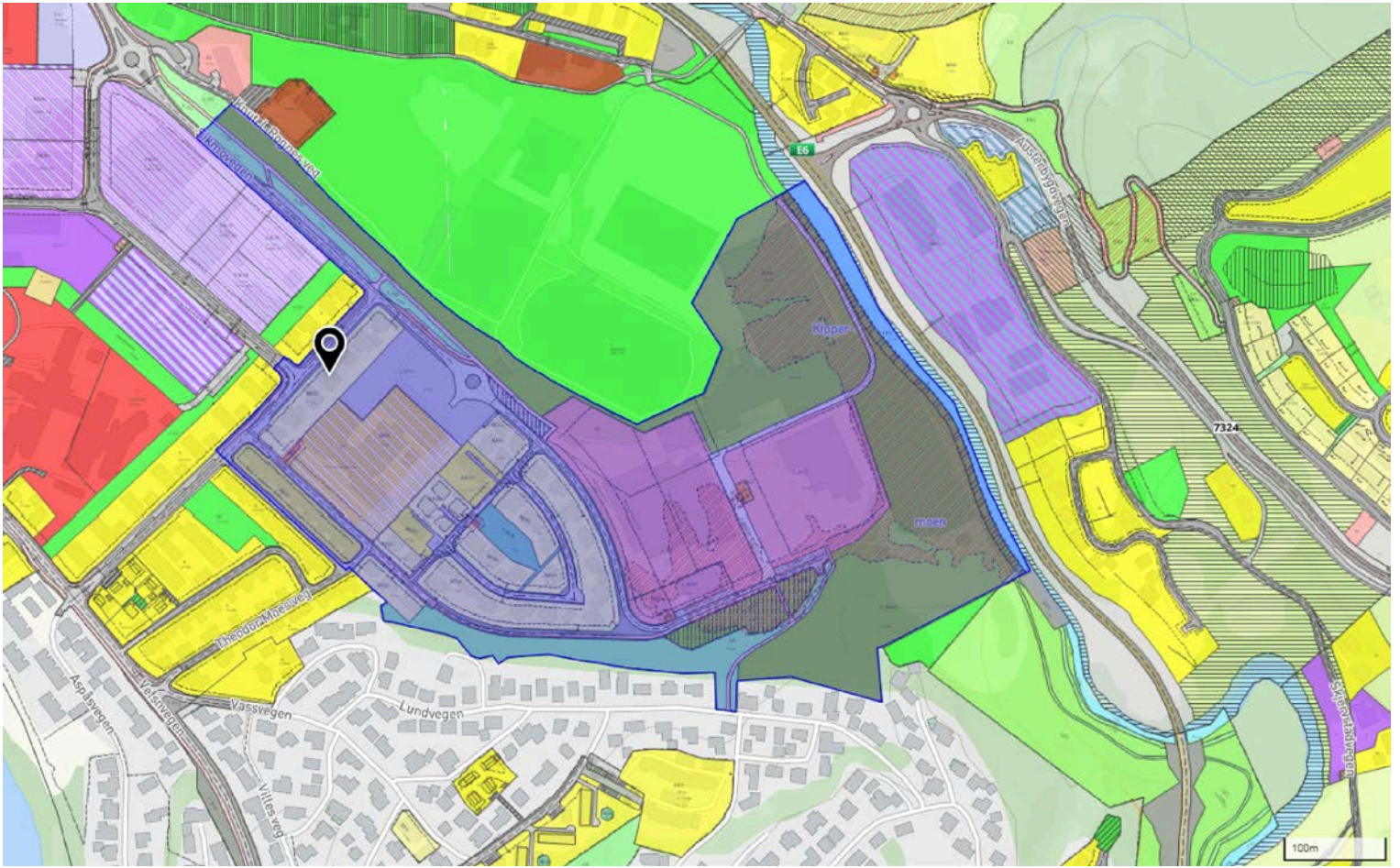
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

<b>Kartopplysninger</b>	Ekvidistans 1 m
Kilde for basiskart: FKB	Kartmålestokk 1:3500
Dato for basiskart: 19.01.2023	Plankart i målestokk 1: 3500 er i papirformat Ax
Koordinatsystem: UTM sone 33 / Eurof89	0 25 50 75 100 125 150 m
Høydegrunnlag: NN 2000	

**Områderegulering for Kippermoen skoleområde**  
 Med tilhørende plandokument  
 Privat detaljregulering med gjennomføringsfrist jf pbl av 2008

Arkivsaknr: 22/16433  
 Plankart datert: 19.01.2023  
 Kartprodusent: Vefsn kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>	xxx/xx		
Kunngjøring av planvedtak		xx.xx.201x	
2. gangs behandling	xxx/xx	xx.xx.201x	
Offentlig ettersyn fra 09.09.22 til 21.10.22			
1. gangs behandling	102/2022	31.08.2022	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		24.04.2020	
<b>PLANEN UTARBEIDET AV:</b> Nordland fylkeskommune / Vefsn kommune / Asplan Viak	<b>PLANID.</b> 20221419	<b>TEGNNR.</b>	<b>SAKSBEH.</b> LMK



# Reguleringsbestemmelser for Områderegulering for Kippermoen skoleområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor plangrensen tilhørende reguleringsplanen med tittelen Områderegulering for Kippermoen skoleområde, med planident 20231419.

Bestemmelser datert 23.01.2023.

Plankart datert 19.01.2022.

Planbeskrivelse datert – 15.08.2022

Området er regulert til følgende arealformål:

- **Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr 1):**
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKS)
  - Undervisning (BU1, BU2, & BU3)
  - Tjenesteyting (tannlege) (BOP)
  - Idrettsanlegg (BIA)
  - Energianlegg (BE)
  - Vann- og avløpsanlegg (BVA)
  - Lek/lekeplass (BLK)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, kontor, tjenesteyting) (BKB)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5 nr 2):**
  - Kjøreveg (SKV)
  - Gatetun (SGT)
  - Gang- og sykkelveg (SGS)
  - Fortau (SF)
  - Annen veggrunn (vegdelel/snøopplag) (SVT)
  - Holdeplass (bussholdeplass)(SH)
  - Parkering (SPA)
- **Grønnstruktur (pbl. §12-5 nr 3):**
  - Friområde (GF)
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5 nr 6):**
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- **Hensynssoner (pbl. §12-6):**
  - Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler) (H370)
  - Farsone: flomfare (H320)
  - Sikringsone: Frisikt (H140)

## **§ 1 - Fellesbestemmelser**

- 1.1. Bygningsmyndighetene skal se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form og materialbehandling. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer, levegger, gjerder o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til form, dimensjoner, materialvalg og farge.
- 1.2. Med byggemelding og -søknad skal det følge situasjonsplan som viser planlagt nybygg/ tilbygg, adkomst, parkeringsplasser samt behandling av den ubebygde delen av tomta. Eksisterende vegetasjon skal avmerkes.
- 1.3. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom eksisterende trær må fjernes, bør de erstattes med nyplanting.
- 1.4. Bygningsmyndighetene kan forby virksomhet som etter dets skjønn er til trafikkmessig eller annen ulempe for strøket.
- 1.5. For byggeområder der ikke annet er særskilt angitt er maksimal høyde angitt i forhold til gjennomsnittlig høyde på planert terreng rundt bygningen, og maksimal grad av utnytting angitt i % BYA.
- 1.6. Parkeringsplasser, gang- og sykkelveger, gatetun, og offentlige plasser skal ha oppmerking og lyssettes iht gjeldende kommunalteknisk norm for Vefsn kommune.
- 1.7. Til enhver tids gjeldende Retningslinjer for behandling av støy i reguleringsplanlegging (for tiden t-1442/21) skal legges til grunn ved tiltak. Ved overskridelser av verdiene satt i retningslinjene skal påvirket nabobebyggelse få tilbud om lokal støyskjerming.
- 1.8. Ny videregående skole skal koble seg på fjernvarmeanlegget.

## **Bebyggelse og anlegg**

### **§ 2 - Områder for boliger og rekkehus (BFS & BKS)**

- 2.1. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygninger nyttes til servicevirksomhet, dersom dette ikke er til sjenanse for naboer.
- 2.2. Områder for boliger BFS1-2: I området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. BYA = 40 %.
- 2.3. Områder for boliger BFS3-BFS5: I disse områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 m. Takvinkelen skal være mellom 22° og 35°. BYA = 40 %.

- 2.4. Område for rekkehus, BKS1: Gesimshøyden skal ikke overstige 8,0 m. Takvinkelen skal være mellom 22° og 27°. BYA = 50 %. – må vurderes i forhold til areal + hva som er der i dag + parkering
- 2.5. Områder for rekkehus, BKS2 og BKS3: I disse områdene tillates oppført rekkehus. Gesimshøyden skal ikke overstige 8,0 m. Takvinkelen skal være mellom 22° og 27°. BYA = 50 %. – må vurderes i forhold til areal + hva som er der i dag + parkering
- 2.6. Områdene for boligene BFS6-BFS9: I disse områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m. Takvinkelen skal være mellom 22° og 45°. BYA = 40 %.
- 2.7. Møneretning skal være nordvest-sørøst i områdene BKS1, BFS2-3, BFS6 og for bebyggelse vendt mot o\_SKV2 i BFS5.
- 2.8. Garasjer/oppstillingsplasser for kjøretøy:
- 2.8.1. Garasjens grunnflate må ikke overstige 50 m<sup>2</sup> og må være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
  - 2.8.2. Største tillatte gesimshøyde er 5,0 m.
  - 2.8.3. Garasje tillates plassert utenfor byggegrense. Absolutt minsteavstand til tomtегrense mot veg er 2 meter og forutsetter at utkjørsel fra garasje legges parallelt med veg.
  - 2.8.4. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette
  - 2.8.5. Boligbebyggelse skal ha plass til en garasje pr boenhet. Inntil garasjen blir bygget, skal plassen være opparbeidet som oppstillingsplass. Eneboliger med eller uten hybelleilighet skal dessuten ha en oppstillingsplass pr. hybel for besøkende. For rekkehusbebyggelse skal det være plass til en garasje pr. leilighet og 0.25 biloppstillingsplasser pr leilighet for besøkende.
  - 2.8.6. Det er ikke tillatt å oppføre garasje eller anlegge oppstillingsplass for: lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhengere eller lignende.

### **§ 3 - Områder for offentlig eller privat tjenesteyting (o\_BOP)**

- 3.1. I område o\_BOP tillates oppført tannklinikk. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m. BYA = 40 %.
- 3.2. Parkering for o\_BOP løses innenfor o\_SPA1 og o\_SPA3.
- 3.3. Områder som ikke er bebygd skal opparbeides med grønnstruktur tilpasset omkringliggende områder.

### **§ 4 - Områder for undervisning (o\_BU1, o\_BU2 og o\_BU3)**

- 4.1. Innenfor områdene tillates etablert bygninger som skal benyttes til opplæring/undervisning. Det tillates også plassert trafo/nettstasjon innenfor områdene som kan betjene også andre formål.
- 4.2. Innenfor formålet kan det anlegges sykkelparkeringsplasser. Det kan også etableres parkeringsplasser for mopeder og motorsykler samt parkeringsplasser for skolens driftskjøretøy. Frittstående sykkelparkering under tak medregnes ikke i BRA. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser for halvparten av elever og ansatte.
- 4.3. Laveste kotehøyde for innendørs gulvnivå skal ikke være lavere enn kote 6, for ny bebyggelse. Det tillates etablert heisgrop og pumpekum lavere enn kote 6.
- 4.4. Energireducerende tiltak kan etableres på bygningsmassen. Dette kan være solfangere/solcellepanel på fasade og eller tak, eller andre energireducerende tiltak.
- 4.5. Utendørs skal de deler av området, som ikke er trafikkarealer eller skolegård og som ikke blir berørt av utbyggingen, gis parkmessig opparbeiding.
- 4.6. Mindre tiltak som nettstasjon/trafo og sykkelparkering under tak kan tillates utenfor byggegrensen. Forslag til plassering må da forelegges bygningsmyndigheten for godkjenning.
- 4.7. **o\_BU1**
- 4.7.1. Grad av utnytting innenfor området er maksimalt 20 000 m<sup>2</sup> BRA. I beregningen av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkte plan (ved stor romhøyde i bebyggelsen).
- 4.7.2. Byggegrenser er vist i plankartet. Det tillates at takoverbygg over inngangssoner/garasjeporter kan krages ut over byggegrensen med inntil 2 meter.
- 4.7.3. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 12, 22 og 26. På plankartet er områdene med maksimal byggehøyde angitt. Tekniske rom, installasjoner, heishus, og trapperom på tak tillates høyere enn de angitte koter.
- 4.7.4. Det tillates etablert takterrasse på deler av bebyggelsen. Her kan det etableres takhage med for eksempel plantekasser, drivhus, pergola, sittegrupper mm. Slike installasjoner kan strekke seg over maks byggehøyde.
- 4.7.5. Det tillates etablert avkjørsler fra o\_SKV2 inn på o\_BU1. Disse skal framkomme på situasjonsplanen/utomhusplanen og må godkjennes av vegmyndigheten.

4.8. **o\_BU2** Største byggehøyde skal ikke overstige 12 m. Maksimal grad av utnyttning BYA = 60 %.

4.9. **o\_BU3** Største byggehøyde skal ikke overstige 12 m. Maksimal grad av utnyttning BYA = 40 %.

### **§ 5 - Områder for idrettsanlegg (o\_BIA1-3)**

5.1. **Områdene BIA1-2** skal brukes til offentlige idrettsanlegg. I disse områdene tillates oppført bygg som etter bygningsmyndighetenes skjønn har naturlig sammenheng med områdets bruk. Deler av anleggene kan også benyttes som kommersielt treningscenter.

5.1.1. I områdene kan det etableres interne vegger, baner og andre innretninger som er tilknyttet bruken av idrettsanlegget.

5.1.2. I område o\_BIA1 kan det bygges flerbruksbygg med maksimal tillatt byggehøyde 25 m høyde i det omfang som er nødvendig å gi ei kvalitativ spilleflate inne i hallen. Maksimal grad av utnyttning BYA = 60 %.

5.1.3. I område o\_BIA2 er maksimal tillatt byggehøyde 6 m. BYA = 5 %.

5.1.4. Parkeringsdekning for funksjonshemmede for idrettsanlegg og treningscenter skal løses innenfor o\_BIA1. Øvrig parkering løses innenfor o\_SPA1.

5.2. **o\_BIA3** skal brukes som støtteareal til øvrige idrettsanlegg i området. Ved behov (i forbindelse med arrangementer o.l.) kan o\_BIA3 benyttes til parkering. Slikt behov skal dokumenteres og koordineres med kommunens folkehelseenhet.

5.3. o\_BIA3 kan brukes til midlertidige bygg og anlegg for Videregående skole, idrettsanlegg og ungdomsskole.

5.4. o\_BIA3 kan brukes til midlertidig riggområde ved oppføring av ny videregående skole og idrettsbygg.

## **§ 6 – Energianlegg og vann og avløpsanlegg (BE og BVA)**

- 6.1. Innen områdene BE tillates etablert nettstasjoner.
- 6.2. Innen område BVA tillates etablert offentlig vann- og avløpsanlegg.
- 6.3. Maksimal grad av utnyttning BYA = 100 %. Maksimal byggehøyde 4 m.
- 6.4. Område BE3 kan innlemmes i formålsområde BVA dersom eksisterende nettstasjon flyttes. Tilhørende faresone H350 kan da ses bort ifra.

## **§ 7 – Lekeplass (BLK)**

Område f\_BLK er felles lekeplass for omkringliggende bebyggelse. Innen området kan det settes opp byggverk og anlegg som er nødvendig for nevnte formål, hvis dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

## **§ 8 – Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB)**

- 8.1. Område BKB er et transformasjonsområde i planen. Innen området kan det legges til rette for boliger, kontor og tjenesteyting.
- 8.2. Utnyttelsesgrad og byggehøyde i området, med de konsekvenser dette gir for naboer og trafikksituasjon i omkringliggende område forutsettes belyst gjennom detaljregulering av arealet før tiltak innen disse formålene kan realiseres.
- 8.3. Bestemmelsene i § 7 er ikke til hinder for nødvendige tiltak for videre skoledrift frem til ny videregående skole i område o\_BU1 er realisert.

## **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **§ 9 – Trafikkområder**

- 9.1. Områdene o\_SGS1-3 er offentlige gang- og sykkelveger.
  - 9.1.1. o\_SGS2 tillates brukt som kjøreveg for adkomst til eiendommene 103/1869, 103/1556, 103/1870, 103/1557, 103/2004 og 103/1559, samt benyttet av renovasjonsbil i oppdrag.
- 9.2. Områdene o\_SF er offentlig fortau.
- 9.3. Områdene o\_SGT og o\_SGT1 skal brukes til gatetun. All ferdsel skal foregå på gående og andre myke trafikanters premisser.
  - 9.3.1. Området kan brukes til nødvendig adkomst med motorkjøretøy, herunder også manøvrering for varelevering på tilstøtende områder.

- 9.3.2. Plan for eventuell møblering skal utarbeides i samarbeid med Nordland fylkeskommune og Vefsn kommune.
- 9.4. Område o\_SH skal benyttes som kollektivholdeplass. Området skal ha holdeplass med kapasitet til minst 3 busser.
- 9.5. Områdene o\_SKV1-2 er offentlig kjøreveg.
- 9.5.1. Enden på o\_SKV1 skal utformes med rundkjøring som plasseres slik at det gir rom for adkomst til og fra parkeringsplassen SPA1 og til o\_SKV2.
- 9.5.2. For utforming av rundkjøring på o\_SKV1 tillates justering av veglinjer også innenfor formål regulert til annen veggrunn, o\_SVT.
- 9.5.3. Trafikk på område o\_SKV2 er i skoletida kun tillatt for adkomst til boligeiendommer, tannhelsetjenesten, varelevering og for kjøretøy med særskilt tillatelse, samt kjøretøy med tillatelse for parkering på plassene o\_SPA3-4. Øvrige trafikkregulerende tiltak gjøres gjennom skiltvedtak.
- 9.6. Områdene f\_SKV er felles privat kjøreveg.
- 9.6.1. f\_SKV1 er felles adkomst og parkering for eiendommen 103/1811.
- 9.6.2. f\_SKV2 er felles adkomst for eiendommene 103/1876, 103/1877, 103/1878 og 103/1879.
- 9.6.3. f\_SKV3 er felles adkomst for eiendommen 103/1809.
- 9.6.4. f\_SKV4 er felles adkomst for eiendommene 103/1882 og 103/1883.
- 9.7. Områdene o\_SPA1-4 er offentlige parkeringsplasser
- 9.7.1. Innen område o\_SPA1 skal det opparbeides minimum 196 parkeringsplasser. Disse skal betjene elever, ansatte og besøkende til o\_BU1, 2 og 3, o\_BIA3 og o\_BOP.
- 9.7.2. I område o\_SPA3 skal det opparbeides inntil 20 parkeringsplasser. Av disse skal minimum 14 opparbeides som parkeringsplasser for bevegelsehemmede i tilknytning områdene o\_BU1, o\_BU2 og o\_BOP. Resterende plasser tillates nytt av driftskjøretøy tilhørende disse områdene.
- 9.7.3. I område o\_SPA4 skal det opparbeides nødvendig antall parkeringsplasser for bevegelsehemmede tilhørende område o\_BU3. Resterende areal tillates opparbeidet til parkering for driftskjøretøy tilhørende Vefsn kommune.
- 9.7.4. Det skal etableres ladekapasitet for el-biler på felt o\_SPA1 tilsvarende 4000km/døgn. Det skal etableres vedlikeholdslading for HC-kjøretøy på felt o\_SPA3 og 4.
- 9.8. SPA2 tillates brukt til parkeringsplasser for mopeder/MC for elever og ansatte innenfor o\_BU1-3. Området kan benyttes som snøopplag i den grad dette ikke er til hinder for nødvendig sikt for øvrige trafikkområder i planen. Dersom parkeringsplassen ikke opparbeides skal området fremstå som grønnstruktur tilpasset omkringliggende omgivelser.

- 9.9. o\_SGS1 tillates etablert delvis inn i tilstøtende friområde (o\_GF) og idrettsareal (o\_BIA1) dersom dette er hensiktsmessig med tanke på trafikksikkerhet og fremkommelighet.

## **Grønnstruktur**

### **§ 10 – Friområder**

- 10.1. Områdene o\_GF er friområder, som skal fungere som grønne elementer i området. Området skal opparbeides parkmessig langt veger og gang- og sykkelveger. Øvrige områder beholder et naturlig preg med stedegen vegetasjon.
- 10.2. I tilknytning til o\_SKH kan det settes opp leskur innenfor o\_GF.

## **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**

### **§ 11 – Friluftsområde i sjø og vassdrag**

Innenfor regulert friluftsområde skal det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde. Bygningsmyndighetene kan tillate oppført bygg eller innretning som er tilknyttet bruken av området.

## **Hensynssoner**

### **§ 12 – Fareområder (Faresoner)**

Faresone H320 angir område med flomfare. Det skal ikke bebygges lavere enn kote 6 for å unngå å utsette bygg for flomfare.

Faresone H350 angir område med brann-/eksplosjonsfare rundt nettstasjoner. Eventuelle tiltak innen sonene må avklares med netteier.

### **§ 13 – Hensynssoner**

Innenfor H560 skal kantvegetasjon mot Skjervo ivaretas for å sikre naturmangfoldet i og ved vassdraget.

### **§ 14 – Sikringssoner**

Frisiktsone H140. Innen området skal det ikke etableres sikthindre, som vegetasjon, murer, gjerder eller andre tilstelninger med høyde over 0,5 meter over vegbanen. Trær kan ha grener som stikker innover sonen, dersom fri sikt under kronen er minimum 2,7 meter over vegbanen.

## **§ 15 – Bestemmelsesområder**

### **15.1. Trafikkregulerende tiltak (#1)**

Innenfor området skal det opparbeides gjennomgående adkomst for gående og syklende mellom gang- og sykkelveg langs Sikmovegen og o\_SGT1. Denne skal dimensjoneres og lyssettes iht kommunalteknisk norm for Vefsn kommune. Endelig plassering skal framkomme av enhver tids gjeldende utomhusplan for område o\_BU1.

### **15.2. Krav om detaljregulering (#2)**

15.2.1. Føringer for detaljregulering av område #2 er gitt i bestemmelser for BKB.

### **15.3. Midlertidige bygge- og anleggsområder (#4)**

Områdene tillates brukt som rigge- og lagringsområder ved gjennomføring av øvrige tiltak i planen. Datering for området settes fra planens vedtaksdato, med seks års varighet. Bruken av området skal gjøres slik at underliggende areal regulert for gang- sykkelveg er tilgjengelig for ferdsel den tid dette vurderes mulig.

## **Rekkefølgebestemmelser**

### **§ 16 Parkering**

- 16.1. Områder innenfor o\_BU1 som i gammel plan for området (planid 20091413) er regulert til parkering skal være tilgjengelig parkeringsareal frem til plan for midlertidig parkeringsløsning for anleggsperioden er godkjent av Vefsn kommune.
- 16.2. o\_SPA1 skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse for ny videregående skole (o\_BU1) gis

### **§ 17 Gang- og sykkelveg**

Eksisterende gang- og sykkelveg fra Lundvegen og ned til Kippermoen må erstattes av ny gang- og sykkelveg etter trasé vist i planen som o\_SGS3, før dagens løsning kan stenges for ferdsel.

### **§ 18 Geoteknikk**

Før nye terrenginngrep i forbindelse av opparbeiding av gang-/sykkelveg o\_SGS3, idrettsarealer BIA3 må det foreligge en geoteknisk vurdering og eventuelt en beskrivelse av avbøtende tiltak for å sikre lokal stabilitet i skråningen mot Lundvegen.

### **§ 19 Anleggsgjennomføring**

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsgjennomføring. Denne planen må blant annet inneholde hvordan myke trafikanter ivaretas under anleggsperioden, midlertidige gangveger, plan for anleggstrafikk, ev påvirkning på vassdrag o.l.



## Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 30.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunnr.:** 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 1707

**Adresse:** Heming Unges veg 21, 8661 MOSJØEN

**Referanse:** 1801260014

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Områderegulering for Kippermoen Skoleområde
Reguleringsformål	Boliger, Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, tjenesteyting, undervisning, idrett, energianlegg, vann- og avløpsanlegg, lekeplass, kombinert bebyggelse og anleggsformål, kjøreveg, fortau, gatetun, gang/sykkelveg, annen veggrunn - tekniske anlegg, kollektivholdeplass, parkering, friområde, friluftsområde i sjø og vassdrag

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
4 vedlegg

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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



Adresse

**Heming Unges veg 21, 8661 MOSJØEN**

Dato for energimerking

**08.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-293001**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**187977134**

Gårdsnummer

**103**

Bruksnummer

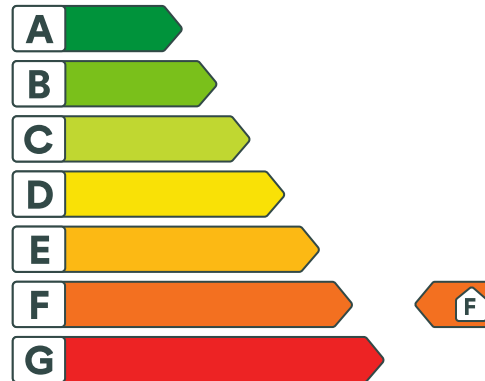
**1707**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1975**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**220,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**149,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**327,93 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**408,47 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**60 862 kWh**



## Heming Unges veg 21, 8661 MOSJØEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Heming Unges veg 21, 8661 MOSJØEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 8: Montering tetningslister

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

#### Brukertiltak

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

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Montering av peisinnsett i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsett med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Heming Unges veg 21 - Nabolaget Nyrud/Mo - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Vefsn videregående skole Linje 200, 221, 231, 253, 261, 267, 705	1 min 0.1 km
Mosjøen stasjon Linje F7	5 min 2.3 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	8 min

## Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) 321 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 281 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	3 min 0.3 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	20 min 1.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Uno-X Nyrud	6 min
LAD OPP - Helgeland Kraft Hovedkon...	6 min

«Rolig strøk med trivelige naboer og kort vei til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

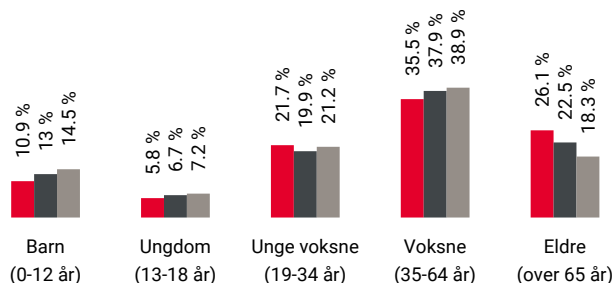
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyrud/Mo	1 103	693
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nyrud barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km
Tjøringen barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.5 km
Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 40 barn	7 min 0.5 km

## Dagligvare

Kiwi Nyrud	4 min
Rema 1000 Nyrud PostNord	6 min 0.5 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



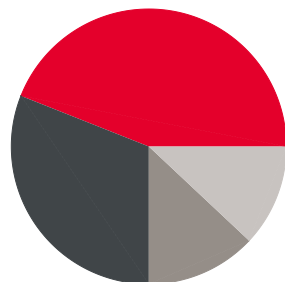
### Gateparkering

Lett 85/100

## Sport

	Kippermoen stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min	0.4 km
	Finnbrauten balløkke Ballspill	9 min	0.8 km
	Feel24 Mosjøen	12 min	
	Vefsn skole og treningssenter	15 min	

## Boligmasse

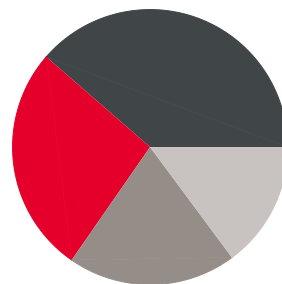


- 44% enebolig
- 31% rekkehus
- 13% blokk
- 12% annet

## Varer/Tjenester

	Sjøsiden Senter	5 min
	Apotek 1 Mosjøen	19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



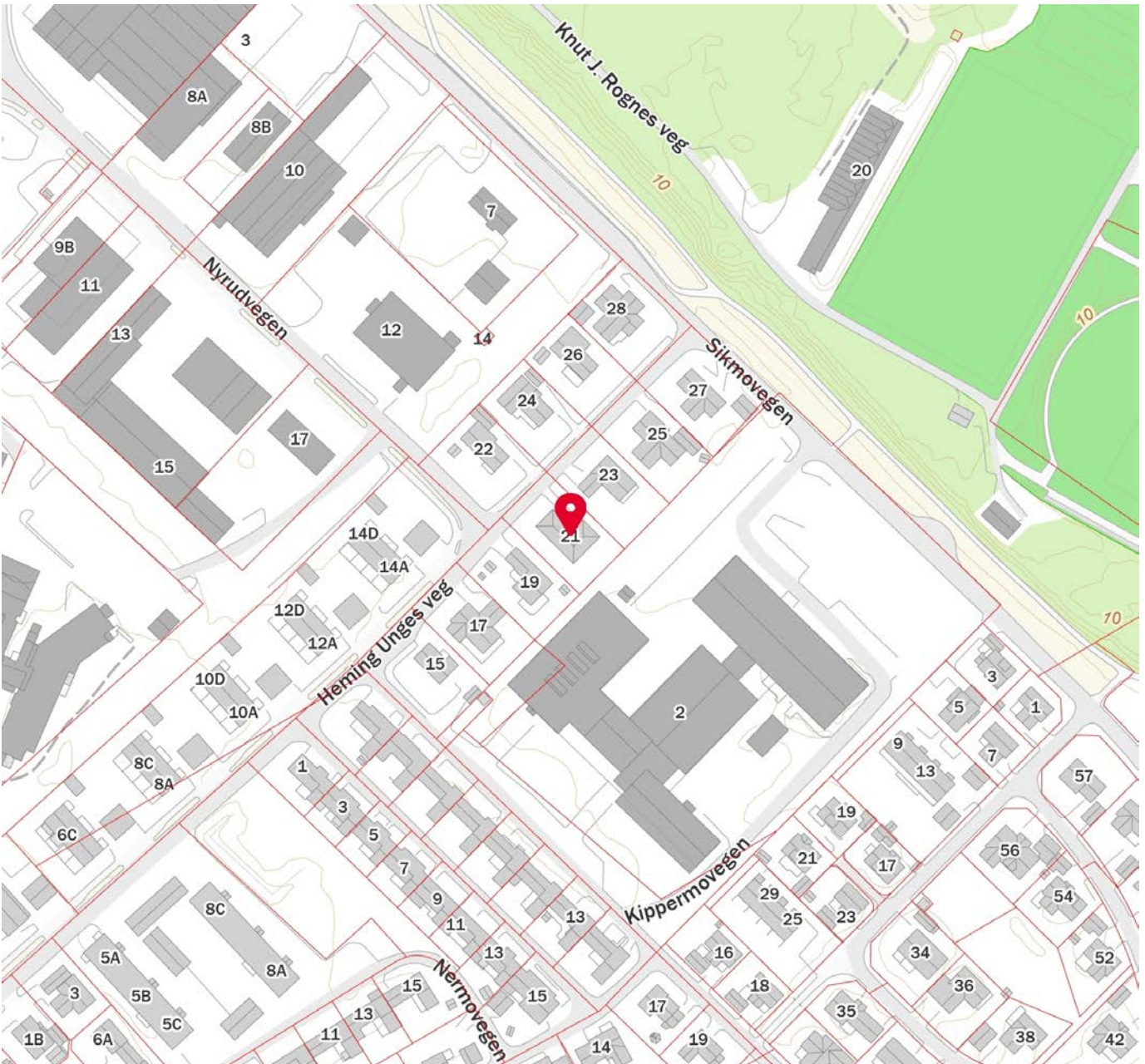
0%


59%

- Nyrud/Mo
- Mosjøen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Heming Unges veg 21  
8661 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rita Aanes**Oppdragsnummer:****Telefon:** 977 57 155  
**E-post:** rita.aanes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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