

aktiv.



Hellfjellvegen 343, 8664 MOSJØEN

Grøftrem - Landbrukseiendom med utsikt mot Hellfjellet - Dyrket mark - Skog og Jakt



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 740,-
Total ink omk.: Kr 4 613 740,-
Selger: Svein Arne Johnsen
Bente Anie Johnsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 305/305 kvm
Tomtstr.: 741067.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 156, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1801240099

Grøftrem - Landbrukseiendom med utsikt mot Hellfjellet - Dyrket mark - Skog og Jakt

Her kan vi i Aktiv Helgeland presentere en koselig landbrukseiendom i landlige omgivelser med fin utsikt mot deler av Hellfjellet, deler av Drevvassbygda, golfbanen og omkringliggende skog og jordbruksområder. Om du ønsker en mer naturbasert livsstil så kan dette være muligheten du har ventet på.

Kort om eiendommen:

- Flott enebolig med store gode rom som bl.a. romslig arbeidsvennlig kjøkken koselig stue
- Dobbel garasje
- Sirkelsag med saghus
- Redskapshus
- Stabbur
- Sommerfjøs
- Fulldyrka jord og innmarksbeite
- Skog
- Årlig utbytte av jakt av elg

Og dette bare 18 minutters kjøretur til Mosjøen!

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning i Hellfjellvegen 343



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	61
Tilstandsrapport	66
Landbrukstakst	100
Nabolagsprofil	115
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 305 m²

BRA totalt: 305 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 m² Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 100 m² Gang , Bod , Bad , Kjøkken , Stue , Stue 2, Trapperom

2. etasje

BRA-i: 83 m² Gang , Soverom , Soverom 2, Garderobe , Soverom 3, Hobbyrom

3. etasje

BRA-i: 29 m² Lagerrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at deler av arealet på kaldloft er måleverdig .Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Måleverdig areal er tatt fra underside overgurter (taksperrer) og fra gavlvegg til gavlvegg.

Takhøyder i kjeller fra 2,04 - 2,38 m.

Takhøyder i 2. Etg er målt fra 2,36 - 2,38 m.

Takhøyde på kaldloft fra gulv til underkant møne er målt til 2,31 m.

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om plan/brukstegninger. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovering av bad. Bordkledning/etterisolering og bytte av vinduer.

Kommentar

Enebolig

Kjeller: Alle rom unntatt vaskerom er regnet som S-rom. Gangareal fra trapp er regnet som S-rom.

Bod i 1. etg er regnet som S-rom.

Kaldloft er regnet som S-rom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

741067.5 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flatt tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Opparbeidet og gruslagt parkeringsplass/innkjørsel.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 15 km nord for Mosjøen med stedsnavn Grøftrem.

Området hvor våningshus ligger er forholdsvis flatt med svak skrånende helling, opparbeidet med innkjørsel/gårdsplass, hage, treplatt for opphold m.m. Fra hagen er det utsikt mot deler av Hellfjellet, deler av Drevvassbygda, golfbanen og omkringliggende skog og jordbruksområder.

Avstand til skolekrets og barnehage ca. 13 km, bensinstasjon post og større kolonialforretning er ca. 12 km. Avstand til nærmeste jernbanestasjon er ca. 15 km, banker, off. kontorer, Mosjøen sentrum er ca. 16 km. Nærmeste flyplass er Mosjøen lufthavn ca. 21 km.

Adkomst

Adkomst via offentlig veg.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Kulstad barnehage (1-5 år) 13 min med bil

Drevja barnehage (1-5 år) 15 min med bil

Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 14 min med bil

Skoler

Granmoen skole (1-10 kl.) 15 min med bil

Kulstad skole (1-7 kl.) 14 min med bil

Mosjøen skole (1-7 kl.) 18 min med bil

Olderskog skole (1-7 kl.) 20 min med bil

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 20 min med bil

Mosjøen vgs - avd. Marka 15 min med bil

Mosjøen videregående skole 17 min med bil

Sport

Sandvik, Aktivitetshall, ballspill, fotball 6 min med bil

Baagneset balløkke, Ballspill 7 min med bil

Vefsn skole og treningssenter 17 min med bil

Helsehuset Treningssenter 18 min med bil

Skolekrets

Granmoen

Offentlig kommunikasjon

Buss

Høgli bru, Linje 252 - 15 min å gå

Bygningssakkyndig

Helgeland Byggekontroll

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.12.2024 av Remi Andre Ramfjord teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Sprekker i fliser gulv. Utbedret.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt gulv

Arbeid utført av Mosjøen malerservice

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja

Beskrivelse Våtromsbelegg.

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

Beskrivelse: Var vann i kjeller ved innflytting. Utbedret med ny drenering.

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

Beskrivelse: Gamle fuktmerker i tak. Utbedret med nye pipehatter

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

Beskrivelse: Har vært kontroll av Helgelandskraft.

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

Beskrivelse: Zaptek lader

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etterisolering, bytting av vinduer.

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

Beskrivelse: Utleie av åkre for innhøsting av gress.

Innhold

Eiendommen er en skog og jordbrukseiendom bestående av 3 teiger med et samler areal på 741,1 dekar i følge gårdskart fra NIBIO.

Av dette er:

Fulldyrka jord: 57,8 dekar

Innmarksbeite: 14,8 dekar

Produktiv skog: 623,8 dekar

Annet markslag: 17,9 dekar

Bebygd, samf, vann, bre: 26,8 dekar

Totalt: 741,1 dekar

Våningshus:

På tomta er oppført frittliggende våningshus i to byggetrinn - hhv. 1958 og 2003. Våningshus oppført i to etasjer med unntak av tilbygg som er oppført i en etasje. Hovedbygg fundamentert på kjeller av betong. Bolig forøvrig oppført i bindingsverk i tradisjonell byggeutførelse fra 1958 - 2003 byggeskikk. Bygningen er vanlig godt vedlikeholdt. I tilknytning til hovedinngang er det oppført en altan i røstvegg og delvis i langvegg mot sør. Hovedbolig har tak tekket med skiferstein, tilbygg er tekket med Decra takplater. Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport.

Våningshuset inneholder:

Kjeller: Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Vaskerom

1.Etasje: Gang , Bod , Bad , Kjøkken , Stue , Stue 2, Trapperom

2.Etasje: Gang , Soverom , Soverom 2, Garderobe , Soverom 3, Hobbyrom

Kaldloft: Lagerrom

Dobbelgarasje

På tomta er oppført frittliggende dobbelgarasje med rom for verktøy og fast brensel år 1994.

Areal: 78 m² BTA og 69 m² BRA .

Bygningen er fundamentert med betong på grunn og påmurt ringmur av lettbetong. Støpt gulv på grunn og avrettet i eget fett (ukjent isolering). Yttervegger oppført i 4" bindingsverk med utvendig tømmermannskledning. Innvendige skillevegger av enkelt og dels åpent bindingsverk. Som yttertak er plassbygde selvbærende taksperrer, undertak av armert presenning og tekke av profilerte takplater - type Decra. Doble vindskier og vannbord, takrenner og nedløpsrør av plast. Innlagt el. med el. billader, stikk og lys av armaturer med lysstoffrør. Utvendig belysning av 4 downlights under takuttrekk og 2 veggmonterte lamper. Det bemerkes at el. anlegg ikke er kontrollert ved takst, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn. Innmontert vinduer av tre med koblede glass, ytterdør av tre, leddport av metall med motorisert åpning (lysåpning b x h = 4,95 m x 2,00 m

Registrerte avvik ved befarings:

Gulv er lavt i forhold til terreng i front, noe som medfører at vann trenger inn i garasje vinterstid samt at det er sprekker i front av ringmur og i støpt gulv (skyldes trolig telebevegelse). Vinduer er dårlige (ble innsatt brukte). Dør går tregt (vanskelig å lukke). Noe småskader på port. Generelle skjevheter i gulv, vegger og tak (nedbøying i undergurter). Ved befarings var det snø på tak, således ikke besiktiget.

Samlet vurdering: TG 2.

Vurdering av verdi:

Bruksverdi på bygningen settes til kr. 200,- pr. m².

Stipulert bruksverdi: kr. 200,- x 78 m² = kr. 15.600,-

Vedlikehold og forsikring - kr. 3.600,-

Totalt: = kr. 12.000,-

Ved bruk av en kapitaliseringsrentefot på 4 (100:4=25) vil bygningen få følgende verdi:

kr. 12.000,- x 25 = kr. 300.000,-.

Dobbelgarasje ansettes til en verdi av: Kr. 300.000,-.

Sirkelsag med saghus

På tomte er oppført frittliggende sirkelsag med saghus ca. år 1980.

Areal: Ca. 50 m² BTA og 43 m² BRA.

Bygning er fundamentert punktvis på pilarer. Som gulv er trebjelkelag med bord lagt kant i kant (ca. 25 m²). Yttervegger oppført i sperreverk med utvendig kledning av stående bord satt kant i kant i front av av bølgeblikkplater på øvrige vegger.

Som yttertak er plassbygd pulttakkonstruksjon tekket med bølgeblikk.

Innmontert gammelt sagverk med sveivtrekk. Som trekkraft benyttes traktor som tilkobles og frakobles etter behov. Sagverk synes å være høvelig i lodd og stokk, og har blitt benyttet til saging av bord - plank etter behov på gården.

Registrerte avvik ved befarings:

Generelle skjevheter i pilarer, gulv, vegger og tak. Ved befarings var det snø på tak, således ikke besiktiget.

Samlet vurdering: TG 2.

Vurdering av verdi:

Med fradrag for elde og bruk, ansettes sirkelsag med saghus å ha en verdi av: Kr. 30.000,-.

Redskapshus

På tomte er oppført frittstående redskapshus ca. år 1960.

Areal: Ca. 82 m² BTA og 78 m² BRA.

Bygning fundamentert punktvis på pilarer av fundamentblokker og tre. Som gulv er jordgulv (høyde mellom gulv og undergurter ca. 3,0 m). Yttervegger oppført i sperreverk med utvendig kledning av bord satt kant i kant. Som yttertak er plassbygde taksperrer tekket med bølgeblikkplater. Innlagt el. med stikk og lys av arbeidslamper (provisorisk montert).

Utvendig belysning av veggmontert lamper. Det bemerkes at el. anlegg ikke er kontrollert ved takst, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn. Innmontert 2 vippeporter av tre (lysåpning b x h = Ca. 2,90 m x ca. 2,60 m).

Registrerte avvik ved befarings:

Store skjevheter i pilarer, vegger og tak, utpressede pilarer må overgå og rettes opp.

Noe skader på porter.

Ved befarings var det snø på tak, således ikke besiktiget.

Samlet vurdering: TG 3.

Vurdering av verdi:

Med fradrag for elde og bruk, feil og mangler ansettes redskapshus til en verdi av: Kr. 50.000,-.

Stabbur

På tomte er oppført frittstående stabbur i 1. etg. med loft som er ca. 160 år gammelt.

Areal: Grunnflate på ca. 28 m². Innvendig takhøyde i 1. etg. ca. 1,75 m og loft ca. 1,00 - 2,20 m.

Bygningen er fundamentert punktvis på støpte pilarer og naturstein. Bygningen er oppført i laftet tømmer med utvendig kledning av bølgeblikkplater og tømmermannspanel. Som gulv er tregulv og etasjeskille av tre. Som yttertak er åstak tekket med bølgeblikkplater. Adkomst til loft via stigetrapp. Bygningen benyttes som lager for gamle redskaper - ting fra gården.

Registrerte avvik ved befaring:

Store skjevheter i pilarer, vegger og tak, utpressede pilarer må overgås og rettes opp. Ved befaring var det snø på tak, således ikke besiktiget.

Samlet vurdering: TG 3.

Vurdering av verdi:

Med fradrag for elde og bruk ansettes stabbur til en verdi av: Kr. 10.000,-.

Sommerfjøs

På tomte er oppført frittstående sommerfjøs, oppføringsår er ukjent. Bygningen er fundamentert på pilarer, som gulv er tregulv. Som yttertak er tretak tekket med bølgeblikk. Bygningen har ikke blitt benyttet som sommerfjøs på mange år, men benyttes som lager for div. materialer.

Registrerte avvik ved befaring:

Store skjevheter og råteskader (pilarer er i ferd med å kollapse).

Ved befaring var det snø på tak, således ikke besiktiget.

Samlet vurdering: TG 3.

Vurdering av verdi:

Med fradrag for elde og bruk ansettes sommerfjøs til en verdi av: Kr. 0,-.

Fulldyrka jord og innmarksbeite

I følge gårdskart er det 57,8 dekar fulldyrka jord og 14,8 dekar innmarksbeite. Det er signert en leiekontrakt på 41,6 dekar fulldyrket jord som skal drives som tilleggsjord til eiendommen gnr. 153 bnr. 2 i

Vefsn kommune. Leiekontrakten er inngått i 2022 og gjelder frem til 2032. I følge leiekontrakt er det ingen inntekt på utleieforhold, noe som hensyntas i verdiberegningen.

Fulldyrket mark 41,6 dekar x kr. 1.500,- = kr. 62.400,-.

Innmarksbeite: 13,5 dekar x kr. 800,- = kr. 10.800,-.

SUM: kr. 73.200,-.

Fulldyrket mark / innmarksbeite ansettes til en verdi av: kr. 73.000,-.

Skogen

Hovedtallsrapport for eiendommen (takstår 2021), bestanddata sist endret 21.11.2024. Eiendommen består av ca. 50% hogstmoden skog og ca. 50 % plantefelt som ikke kan avvikles på 40 - 60 år.

Innestående saldo på skogsfond pr. d.d. er kr. 25.610,-.

Bestandsvolum: 5.380 m³.

Fradrag for topp/råte 12 %.

Rentekrav 4 %.

Avviklingstid 40 år.

Gjennomsnittlig tilvekst 3,4 %.

Hogstmoden skog:

Topp/råte (-12 %) 4.734,4 m³ / 40 år : 118,36 m³/år

1/2 part av tilvekst 0,5 x 0,034 x 4734,4 m³ : 80,48 m³/år

Årlig uttak : 198,84 m³

Årlig overskudd 198,84 x kr. 300,- : kr. 59.653,-

Kapitalisert verdi kr. 59.653,- x 25 = kr. 1.491.325,-.

Store deler av eiendommen består av plantefelt som ikke kan avvikles på ca. 60 år.

Verdien av plantefeltene settes:

Neddiskontert verdi av plantefelt settes til: kr. 1.491.325,- x 0,0951 = kr. 141.825,-.

Skogen ansettes til en verdi av: kr. 1.630.000,-.

Verdien av elgjakt

Forutsetninger for beregningen:

Grunnlaget for utarbeidelsen av jaktinntekter er hentet fra tabell utarbeidet av DN.

Arealkravet for jakt av elg i området er 3.000 daa.

Gjennomsnittlig slaktevekt er satt til 120 kg.

Det forutsettes at eiendommen hører til et grunneierlag / jaktområde.

Det er brukt en kapitaliseringsrente på 7 % ved utregning av bruksverdien på elg.

Årlig jaktutbytte på eiendommen: 120 kg / 3.000daa x 741 daa = 29,64 kg / år.

Verdien av årlig jakt: 29,64 kg / år x 95 kr / kg = 2.815 kr / år.

Årlig avkastning av elgjakt i overskuelig fremtid: kr. 2.815 / 0,07 = kr. 40.225,-.

Etter beregningen fastsettes elgjakt til en verdi av: kr. 40.000,-.

Samlet oversikt over eiendommen

1. Våningshus kr. 2.850.000,-.

2. Dobbeltgarasje kr. 300.000,-.

3. Sirkelsag med saghus kr. 30.000,-.

4. Redskapshus kr. 50.000,-.

5. Stabbur kr. 10.000,-.

6. Sommerfjøs kr. 0,-.

7. Fulldyrka jord og innmarksbeite kr. 73.000,-.

8. Skogen kr. 1.630.000,-.

9. Verdien av elgjakt kr. 40.000,-.

Konklusjon

Av andre positive momenter for eiendommen kan nevnes småviltjakt og bærplukking.

Undertegnede takstmann finner imidlertid ikke disse verdier av særlig omfang slik at den kan tillegges større verdi enn tatt med i dyrket mark, skogen og elgjakt.

Eiendommen har ikke et potensiale som familiebruk. Innehaver av eiendommen må ha annet arbeide som hovednæring, hvoretter skog og jordbrukseiendommen er en

tilleggsnæring. Eiendommen har bo- og driveplikt (eventuelt odelforhold er ikke vurdert).

Standard

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

Taktekkingen på hoveddel er av skifertakstein. Taket over påbygd inngangsparti er decra fra ca. 2003. Undertak er ukjent. Renner og nedløp av metall. To pipehatten og stige-trinn til pipen. Piper er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vinduer er fra forskjellige tidsepoker. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst via kvistluke i gangen i loftsetasjen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Veranda med utgang fra entre´ på ca.20 m². Terrassdekket av impregnerte materialer. Verandaen er fundamentert på syler på mark. Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat, furu og betong. Veggene har trepanel,mdf og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen er overflateoppusset i forskjellige tidsepoker. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har 2. stk mursteinspiper, peis med innsats og vedovn. Kun den ene pipen er i bruk. Sotluke/feieluke plassert i kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet består av betong på vegger og gulv.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har malte plater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet er plassbygd. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast fra forskjellige tidsepoker.

Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.

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

Luft til luft varmpumpe av merket Mitsubishi fra 2016 med innerdel i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i bod i kjelleren.
Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i gangen i 2. Etg.
Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

BRANNTEKNISKE FORHOLD

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.
Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsesakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.
Dreneringsrør er av plast til grunn. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år. Drensledning bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.
Drenering fra 2009, er gjort på egeninnsats.
Bygningen har betonggrunnmur og leca.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Eiendommen ligger i et relativt flatt område. Det bemerkes at eiendommen var snødekt ved befaring og ytterligere undersøkelser iht fall på terrenget mot mur bør undersøkes når det er snøfritt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009.
Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009.
Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av glassfiber.

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

Forhold som har fått TG2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Taktekkingen på hoveddel er av skifertakstein.

Undertak er ukjent.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist svertesopp på bordkledning og noe ufagmessig arbeid og skjevheter.

Musebånd bak hjørnebord bak nyere kledning er ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Musesperre må etableres.

Bordkledning bør rengjøres for svertesopp.

Det anbefales å legge musebånd bak kledningen for å få tilstrekkelig lufting.

Musebånd som mangler må etableres.

Skadeutsatt løsning mot karnapp bør utbedres.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Adkomst via kvistluke i gangen i loftsetasjen.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er 2 stk ventiler i gavlvegg mot nord.

Det er ikke mulig å påvise dampspærre(plast) i etasjeskillet.

Taktro har en del fukt-merker fra tidligere lekkasje rundt pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Råteskadet materiale bør byttes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht dampsperre (plast) i etasjeskillet.

Takkonstruksjonen bør forsterkes iht gjeldende krav.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pakninger i vinduer har liten effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pakninger bør byttes, luftespalter under dører til soverom bør etableres for å forhindre kondensering i innsiden av vindusglass

Utvendig > Vinduer - Fra 2023

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er byttet 4 stk vinduer i boligen.

Det bemerkes at vanness/(omramming over vinduer) er snødekt og dermed ikke inspisert.

Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer mangler beslag i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør etableres.

Utvendig > Vinduer - Kaldloft

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vindu bør rengjøres.

Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Det er avvik:

Terskel har sprekke, pakning har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i terskel bør utbedres/byttes, nye pakninger bør etableres.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra entre´ på ca.20 m². Terrassdekket av impregnerte materialer.

Rekkverk av pvc, rekkverkshøyde er på ca. 90 cm.

Verandaen er fundamentert på sylere på mark.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist skjevheter i veranda.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

- Lokal utbedring må utføres.

Høyde på rekkverk bør utbedres til min. 1 m.

Det anbefales ytterligere undersøkelser iht skjevhet i veranda.

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og betong. Veggene har trepanel og betong.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Boligen er overflateoppusset i forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv og takplater er ikke montert iht leggeanvisning da skjøter er for nærme hverandre.

Det mangler laminatgulv mot vegg i garderoberom.

Furugulv i loftsetasjen har tørket fra hverandre i skjøter.

MDF veggplater på soverom i 2. etg har noen skader i overflaten.

Kvistluke mot kaldloft mangler listverk.

Det er stedvis knirk i gulv i hoved og loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater fungerer med dagens tilstand.

Nærmere undersøkelser av knirk i gulv anbefales

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i kjeller over en lengde på ca 2 m.

Planavvik gjennom hele rommet er ca.21 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand. Oppretting av gulv anses ikke av takstmannen som påkrevd, men ved oppussing bør likevel dette vurderes.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger er delvis kledd med isopor og plast mot yttervegger.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er isopor som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er påvist plast mot yttervegger.

Det er påvist riss i gulv og vegger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Andre tiltak:

Isopor bør dekkes med brannhemmende materialer for å kunne forhindre røykutvikling ved brann.

Plast mot yttervegger bør fjernes.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til bod i hovedetasjen subber i terskel.

Dør i kjeller til trappenedgang tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dør til bod i hovedetasjen må justeres samt dør til trappenedgang i kjeller.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Dampsperre (plast) i innvendige vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved hulltaking i innvendig vegg mot bad påvist dampsperre (plast) i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dampsperre bør fjernes.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av plast i vegger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist rørgjennomføringer i vegg som ikke er tettet.

Nedkant mot aluminiumslist er ikke fuget.

Fuger i plater har noe ujevnheter.

Det er satt inn vindu i våtsonen, det er ikke fuktbeskyttet mot vannsprut fra dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Plater bør fuges, rørgjennomføringer bør tettes for å forhindre fuktskader i konstruksjon ved eventuell lekkasje.

Vindu bør fuktbeskyttes mot vannsprut.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert stoppekran på hovedinntak, pumpe stopper vannet med å bli slått av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pumpe bør merkes med instruks om at den må kobles ut for å stoppe vanninntaket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2016 med innerdel i stue.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i bod i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

inspeksjonskamera. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

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

Drenering fra 2009 er gjort på egeninnsats.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plast mot mur mangler stedvis klemlist i øverkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist mot platen bør etableres for å forhindre event. overflatevann å trenge inn bak platen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og leca.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Lokal utbedring må utføres.

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

Det anbefales ytterligere undersøkelser ang setningsskader og jordtrykk mot muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Vannkvalitet må dokumenteres

Forhold som har fått TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Det bemerkes at eiendommen var snødekt ved befaring og ytterligere undersøkelser iht fall på terrenget mot mur bør undersøkes når det er snøfritt.

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Taktekking - Over inngangsparti.

Utvendig taktekking er med Decra takpanner.

Undertaket er ukjent.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen er gjenbygget, ingen mulighet for inspeksjon, Ingen lufting i raftekasser.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfangere samt luftespalter i raftkasser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. To pipehatten og stige til pipen.

Piper er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befarings. Det antas at alle nedløpsrør er bortledet i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning. Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype. Taktekke med ru overflate bør ikke ha større helling på taket enn 27 grader.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Nedløp og beslag Tak over inngangsparti

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

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

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/tilbygg

Type takkonstruksjon er usikker grunnet manglende tilkomst.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
 - Innhent dokumentasjon, om mulig.
 - Lufting/ventilering må etableres.
- Kostnadestimat gjelder ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon samt luftepalter i raftekasser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Vinduer - kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i kjeller er igjenkledd med isopor og dermed ikke funksjonstestet.

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må påberegnes utbyttes.
Beslag må etableres, høyde fra terreng til vindu mot bøl økes til min. 15 cm.
Isopor bør fjernes for å forhindre innvendig kondensering på vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverk skal være montert på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke plassert i kjeller.

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.

Pipa er kontrollert av det lokale brannvesen høst 2024, ingen anmerkninger registrert ifg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipevang i gangen 2. etg. er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av skadeomfang på murstenpipe.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av synlige skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper - til kjeller

Boligen har lakkert tretrapp.

Rekkverkshøyde er ca. 54 cm. Åpninger i rekkverk er ca. 54 cm.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år

Vurdering av avvik:

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

Trappen er 42 grader. Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Det er påvist mye knirk i trappen samt svekkelser.

Konsekvens/tiltak

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

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

Trappens inntrinn bør økes for å forhindre fallulykker.

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

forhindre fallulykker.

Inntrinn bør økes.

Trappen anbefales byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

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

Vaskerommet består av betong på vegger og gulv.

Det er påvist 36 mm. fall fra døråpning til over sluk.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilering av rommet bør forbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen i 2. Etg.

Sikringsskap er fra 2008 ifg. eier.

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.

Usikkert

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

elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

Sikringsskap er fra 2008, usikkert installatør. noe ledninger/kontakter byttet-egeninsats.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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

Inntak og sikringsskap

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 Grunnet påviste løse ledninger samt manglende samsvarserklæringer anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2003: Tilbygg - Tilbygg med bod og gang.(inngangsparti) ca. årstall ifg. tidligere eier.

2007: Modernisering - Montering av ny vedovn i stue, usikkert årstall ifg eier.

2007: Modernisering - Renovering/bygging av kjøkken utført av tidligere eiere, årstall er ca ifg. eier.

2009: Modernisering - Drenering rundt huset, utført med egeninnsats.

2010: Modernisering - Nye pipehatter på hovedtak utført an Nordland Tak AS

2012: Modernisering - Grunnboring/tilkobling av vann utført av firma, usikkert hvilket navn.

2016: Modernisering - Varmepumpe installert av Antenneservice Mo i Rana AS

2020: Modernisering - Nytt bad hovedetasje.Gulvbelegg utført av Malerservice AS, resten av bad bygd på egeninnsats.

2022: Modernisering - Montering av ny varmtvannsbereder, montert på egeninnsats, ufaglært.

2022: Modernisering - Takstige, montert av Nordland Tak AS

2023: Modernisering - Etterisolering av 2 stk vegger samt bytte av 5 vinduer mot nord og nordvest, utført på egeninnsats.

2023: Modernisering - Bytte av div vinduer samt etterisolering og bordkledning av 2 stk vegger. Egeninnsats.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom samt dobbeltgarasje

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn på stue og peisovn på kjøkken, varmpumpe av merket Mitsubishi fra 2016 med innerdel i stue. Elektriske varmekabler på bad, 1.etg.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 1 858

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Branntilsyn/feiling Kr. 840,- pr.år

Slamtømming Kr. 1 018,- pr.år

Eiendomsskatt

Kr 2 084

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt i 2024 er kr 521 000,-

Formuesverdi primær

Kr 148 375

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen.

Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent

av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende

arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 156, bruksnummer 2 i Vefsn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1824/156/2:

11.10.1820 - Dokumentnr: 900022 - Erklæring/avtale

Delingsdokument.

14.06.1836 - Dokumentnr: 900015 - Utskifting

13.06.1838 - Dokumentnr: 990014 - Utskifting

01.06.1889 - Dokumentnr: 900096 - Utskifting

01.08.1894 - Dokumentnr: 900057 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: A. Grønbech, overført til Chr. Anker.

Enerett til marmor.

28.02.1946 - Dokumentnr: 173 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1954 - Dokumentnr: 96 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1954 - Dokumentnr: 785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Staten v/Vassdragsvesenet.
Elektriske kraftlinjer
Ekspropriasjon.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1955 - Dokumentnr: 73 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overekspropriasjon.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1961 - Dokumentnr: 904006 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

01.11.1963 - Dokumentnr: 3527 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Grunn til veganlegget Helfjell-Storvik.

26.08.1964 - Dokumentnr: 2854 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1976 - Dokumentnr: 4403 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

14.03.1977 - Dokumentnr: 905382 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

Dokumentnr: 901478 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

25.09.1980 - Dokumentnr: 6218 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1824 Gnr:156 Bnr:5

10.09.1982 - Dokumentnr: 5632 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1824 Gnr:156 Bnr:6

13.10.2015 - Dokumentnr: 943730 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1824 Gnr:156 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via offentlig veg.

Vann: Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

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

Regulerings og arealplaner

LNf-område m/spredt boligbygging

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn

konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 740 (Omkostninger totalt)

128 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 628 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 631 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 240,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utlegg takst og grunnbok. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Merete Solvang
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig
merete.solvang@aktiv.no
Tlf: 900 14 327

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

Salgsoppgavedato

10.12.2024



Koselig og innholdsrik enebolig med bl.a 2 stuer, 4 soverom og god lagringsplass i kjelleren



Stua er av god størrelse, her er det plass for forskjellig møblering



Vedovn er godt å ha på kjølige dager



I del av stua finner man en sjarmerende karnapp med plass til godstolene



Romslig stue med delvis åpen kjøkkenløsning



Kjøkken



Boligen har montert varmepumpe i den ene delen av stua.



Koselig, varmt og lunt med peisovn på kjøkkenet



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



Her kan du samle familie og venner til hyggelige måltider



Her er det godt med skap -skuff og benkplass



TV-Stua, her er det koselig å samle familien til hyggelige tv-kvelder.



Trappegang, døra til høyre fører til kjelleretasjen



Trappegang, 2.etg.



Soverom 1, 2.etg.



Soverom 2, videre er det adgang til arbeidsrom/(soverom 3)



Arbeidsrom/(soverom 3)



Soverom 4, 2.etg.



Walk-in closet



Nede i gangen i 1.etg. Her er inngang til bod og bad



Romslig bad med dusj, toalett og baderomsinnredning med 2 servanter. Skap og skuffer under vasken.



Dobbel servant i innredning på badet



Gang



I kjelleren er det flere boder og et vaskerom.



God lagringsplass i alle rommene i kjelleren



Vaskerom/fyrrom



Velkommen til Hellfjellvegen 343



Terrasse i tilknytning inngangsparti



Fin utsikt fra terrassen



Terrasse bygget i hjørnet av den koselige hagen



Fasade



Veien fører til Hellfjellbygda og golfbane. Du kan kjøre rundt og komme videre til E6.



Sommerfjøsén tilhører eiendommen



Bygning med sag tilhører eiendommen



010A7839.jpg



Garasje og hytte



Garasje, hytte og eneboligen

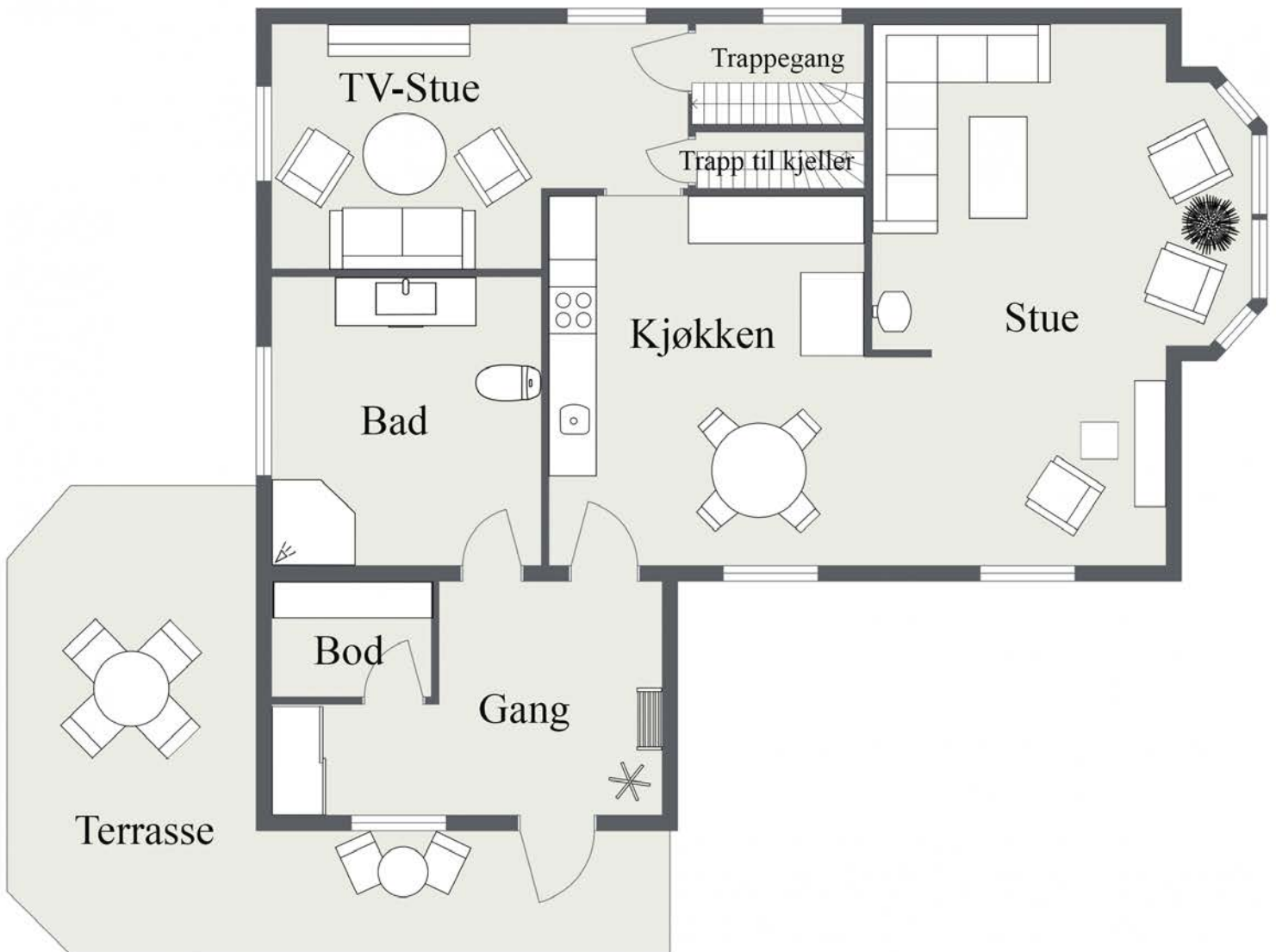


Velkommen tilbake til en hyggelig visning!

Hellfjellvegen 343

2D Plantegning

1.etg.



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

Hellfjellvegen 343

3D Plantegning

1.etg.

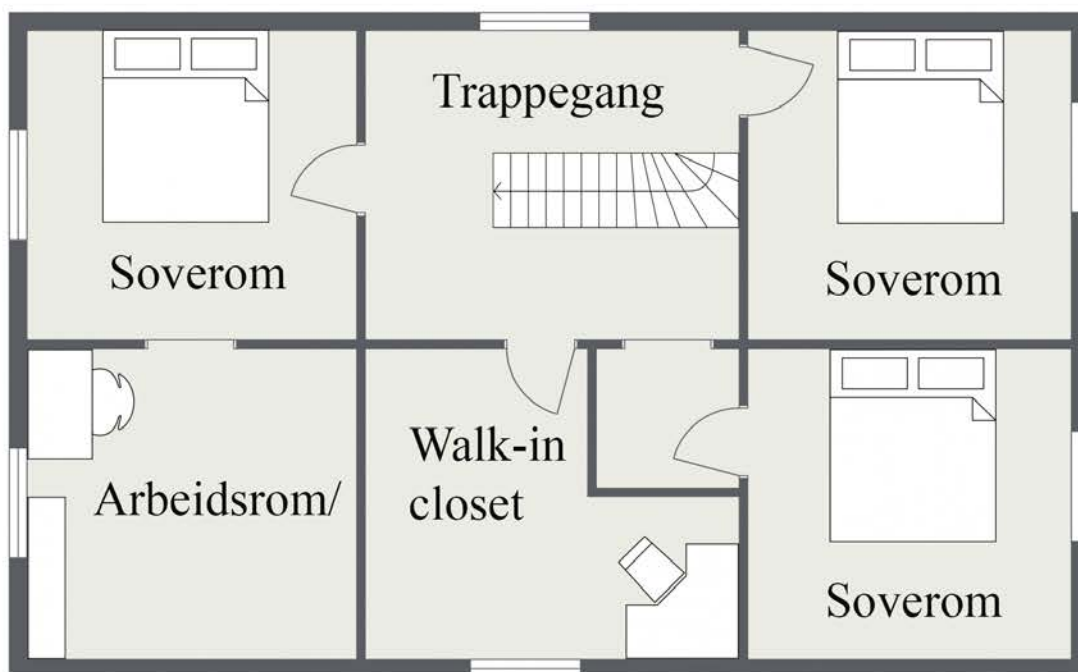


Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

Hellfjellvegen 343

2D Plantegning

2.etg.



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

Hellfjellvegen 343

3D Plantegning

2.etg.

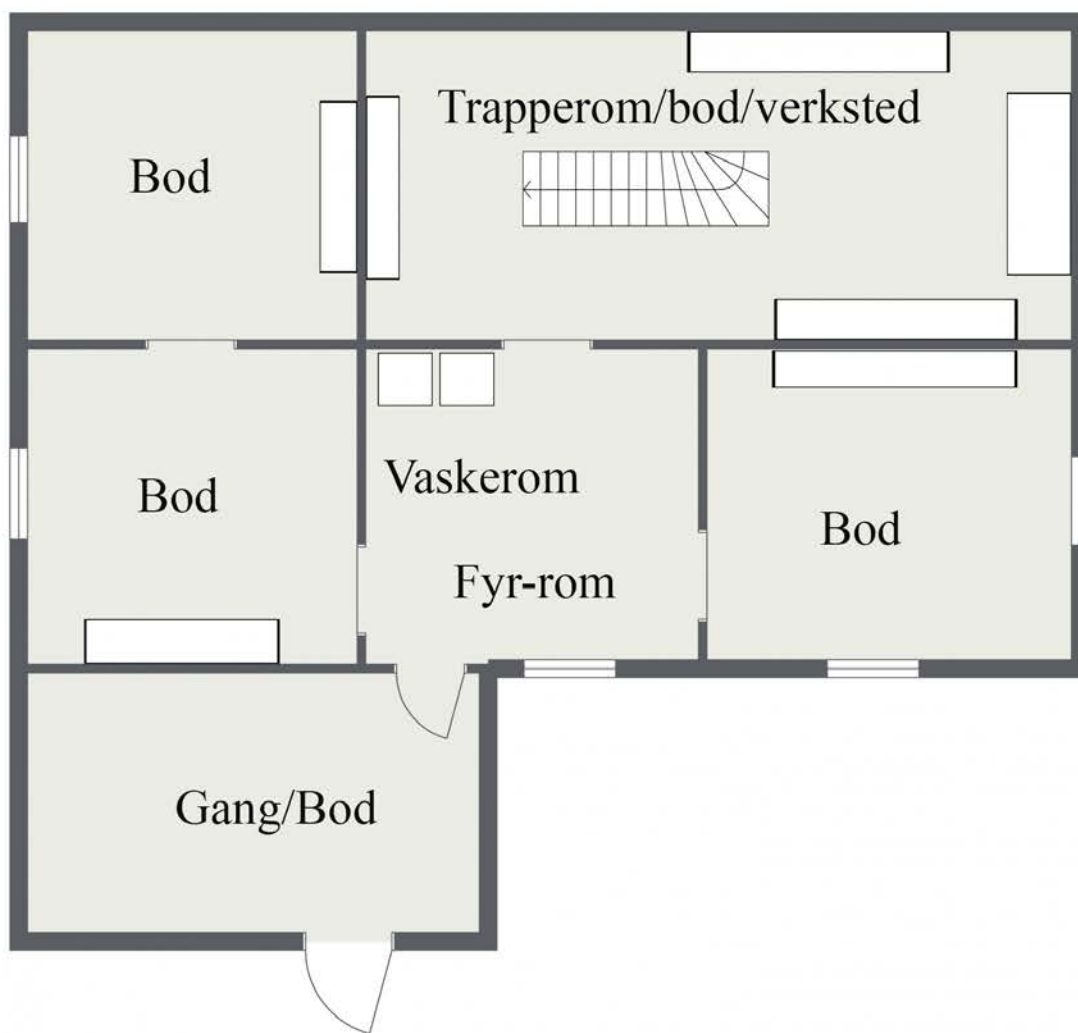


Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

Hellfjellvegen 343

3D Plantegning

Kjeller



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

Hellfjellvegen 343

3D Plantegning

Kjeller



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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240099	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bente Anie Johnsen	Svein Arne Johnsen
Gateadresse	
Hellfjellvegen 343	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8664
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801240099

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekker i fliser gulv. Utbedret.

Initialer selger: BAJ, SAJ

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt gulv

Arbeid utført av

Mosjøen malerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Våtromsbelegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Var vann i kjeller ved innflytting. Utbedret med ny drenering.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gamle fuktmerker i tak. Utbedret med nye pipehatter.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har vært kontroll av Helgelandskraft.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Zaptek lader.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Etterisolering, bytting av vinduer.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Utleie av åkre for innhøsting av gress.

Document reference: 1801240099

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1801240099





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Anie Johnsen	9b4d63f8f86ed3c01f9a1174 fcba69ee1cd70ea5	27.11.2024 20:06:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Arne Johnsen	982f94152e4717da78fac6a9 79fe39a5b0f6ab4a	27.11.2024 20:03:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240099

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hellfjellvegen 343, 8664 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 # gnr. 156, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 305 m²



Befaringsdato: 29.11.2024

Rapportdato: 05.12.2024

Oppdragsnr.: 22412-1001

Referansenummer: XI1562

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord

Vår ref:



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Remi Andre Ramfjord

remi@hbk.no

404 97 904



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hoveddel er av skifertakstein. Taket over påbygd inngangsparti er decra fra ca. 2003. Undertak er ukjent.

Renner og nedløp av metall. To pipehatten og stigetrinn til pipen. Piper er teknet med heldekkende beslag med pipehatt.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vinduer er fra forskjellige tidsepoker.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst via kvistluke i gangen i loftsetasjen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Veranda med utgang fra entre' på ca.20 m². Terrassdekket av impregnerte materialer. Verandaen er fundamentert på syler på mark. Hovedinngangstrapp er trapp av strekmetall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og betong. Veggene har trepanel,mdf og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen er overflateoppusset i forskjellige tidsepoker. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har 2. stk mursteinspiper, peis med innsats og vedovn. Kun den ene pipen er i bruk. Sotluke/feieluke plassert i kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

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

Vaskerommet består av betong på vegger og gulv.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har malte plater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet er plassbygd.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast fra forskjellige tidsepoker.

Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.

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

Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2016 med innerdel i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i bod i kjelleren.

Sikringssskap med automatsikringer.

Sikringssskapet er plassert i gangen i 2. Etg.

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Dreneringsrør er av plast til grunn. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år. Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder. Drenering fra 2009, er gjort på egeninnsats.

Bygningen har betonggrunnmur og leca.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Det bemerkes at eiendommen var snødekt ved befaring og ytterligere undersøkelser iht fall på terrenget mot mur bør undersøkes når det er snøfritt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er privat grunnboret brønn. Septiktanken er av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

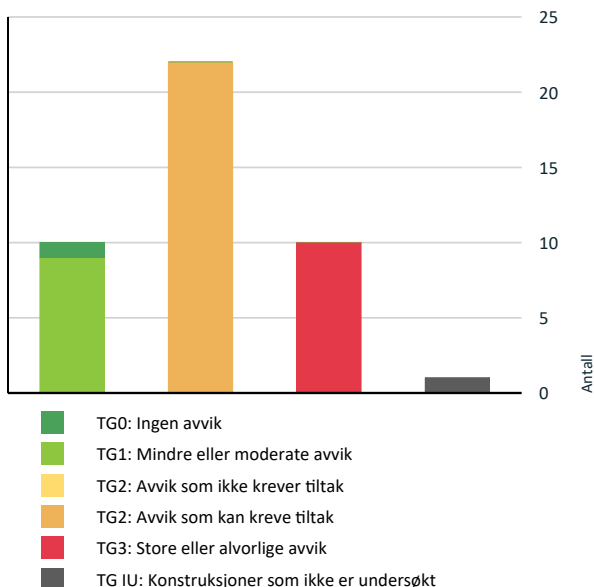
Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om plan/brukstegninger.

Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

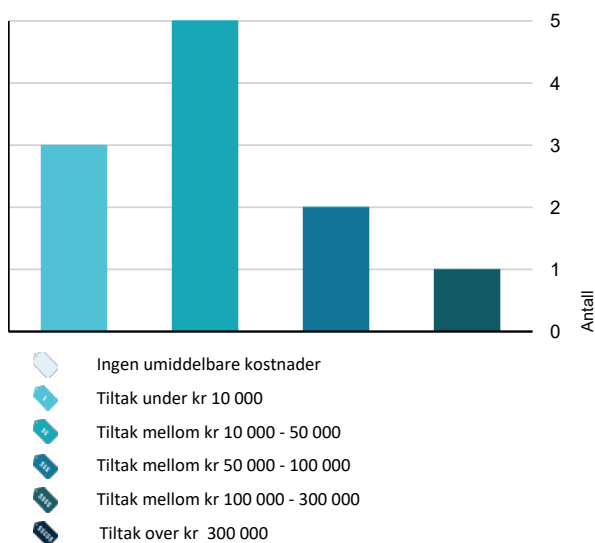
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking - Over inngangsparti. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag Tak over inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - til kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Vinduer - Fra 2023** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Vinduer - Kaldloft** [Gå til side](#)

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

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

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

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

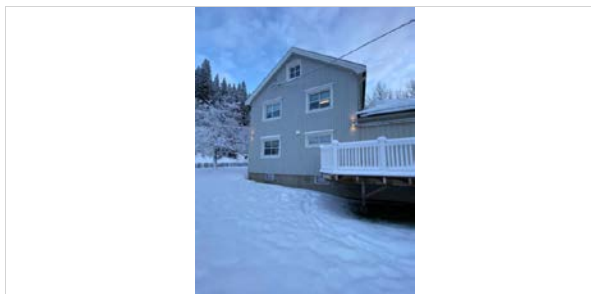
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takst.

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

2003	Tilbygg	Tilbygg med bod og gang.(inngangsparti) ca. årstall ifg. tidligere eier.
2007	Modernisering	Montering av ny vedovn i stue, usikkert årstall ifg eier.
2007	Modernisering	Renovering/bygging av kjøkken utført av tidligere eiere, årstall er ca ifg. eier.
2009	Modernisering	Drenering rundt huset, utført med egeninnsats.
2010	Modernisering	Nye pipehatter på hovedtak utført an Nordland Tak AS
2012	Modernisering	Grunnboring/tilkobling av vann utført av firma, usikkert hvilket navn.
2016	Modernisering	Varmepumpe installert av Antenneservice Mo i Rana AS
2020	Modernisering	Nytt bad hovedetasje.Gulvbelegg utført av Malerservice AS, resten av bad bygd på egeninnsats.
2022	Modernisering	Montering av ny varmtvansbereder, montert på egeninnsats, ufaglært.
2022	Modernisering	Takstige, montert av Nordland Tak AS
2023	Modernisering	Etterisolering av 2 stk vegger samt bytte av 5 vinduer mot nord og nordvest, utført på egeninnsats.
2023	Modernisering	Bytte av div vinduer samt etterisolering og bordkledning av 2 stk vegger. Egeninnsats.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hoveddel er av skifertakstein. Undertak er ukjent.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport



! TG 3 Takteking - Over inngangsparti.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig takteking er med Decra takpanner.
Undertaket er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen er gjenbygget, ingen mulighet for inspeksjon, Ingen lufting i raftekasser.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfangere samt luftespalter i raftkasser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takoverbygg inngangsparti.

! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. To pipehatten og stige til pipen.
Piper er teknet med heldekkende beslag med pipehatt.

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaring. Det antas at alle nedløpsrør er bortledet i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Nedløp og beslag Tak over inngangsparti

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

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

Har taket ru overflate, som takapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist svertesopp på bordkledning og noe ufagmessig arbeid og skjevheter.

Musebånd bak hjørnebord bak nyere kledning er ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport

Bordkledning bør rengjøres for svertesopp.
Det anbefales å legge musebånd bak kledningen for å få tilstrekkelig lufting.
Musebånd som mangler må etableres.

Skadeutsatt løsning mot karnapp bør utbedres.



Skjevheter/ufagmessig arbeid.



Ikke fagmessig avslutning av kledning mot tak, fare for råteskader i konstruksjon.



Manglende musebånd bak gammel kledning.



Det er montert musebørster bak nyere kledning, dette er anbefalt for å forhindre skadedyr, men sperrer for anbefalt lufting bak kledningen.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Adkomst via kvistluke i gangen i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er 2 stk ventiler i gavlvegg mot nord.
Det er ikke mulig å påvise dampsperre(plast) i etasjeskillet.
Taktro har en del fukt-merker fra tidligere lekkasje rundt pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Råteskadet materiale bør byttes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht dampsperre (plast) i etasjeskillet.

Takkonstruksjonen bør forsterkes iht gjeldende krav.



Takkonstruksjon/kaldloft.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.



Fuktmåling mot råteskade materiale mot øst. Ingen forhøyede verdier.



Det er ingen lufting ut over raft.

! TG 3 Takkonstruksjon/tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Type takkonstruksjon er usikker grunnet manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering må etableres.

Kostnadesimat gjelder ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon samt luftepalter i raftekasser.

Kostnadesimat: Under 10 000

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pakninger i vinduer har liten effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pakninger bør byttes, luftespalter under dører til soverom bør etableres for å forhindre kondensering i innsiden av vindusglass.



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



Tegn på kondensering i ramme på vindu (soverom)

! TG 2 Vinduer - Fra 2023

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er byttet 4 stk vinduer i boligen.

Det bemerkes at vanness/(omramming over vinduer) er snødekt og dermed ikke inspisert.
Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer mangler beslag i underkant.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør etableres.



Vindu fra 2023.

! TG 3 Vinduer - kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i kjeller er igjenkledd med isopor og dermed ikke funksjonstestet.

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer må påberegnes utbyttes.

Beslag må etableres, høyde fra terreng til vindu mot bør økes til min. 15 cm.

Isopor bør fjernes for å forhindre innvendig kondensering på vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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



Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

! TG 2 Vinduer - Kaldloft

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vindu bør rengjøres.



Svertesopp/kondensering, vindu på kaldloft.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Terskel har sprekk, pakning har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i terskel bør utbedres/byttes, nye pakninger bør etableres.

Tilstandsrapport



Terskel har sprekke, pakning i karm mangler delvis.



Hovedytterdør

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra entre' på ca.20 m². Terrassedekket av impregnerte materialer.

Rekkverk av pvc, rekkverkshøyde er på ca. 90 cm.

Verandaen er fundamentert på syler på mark.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist skjevheter i veranda.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.
- Lokal utbedring må utføres.

Høyde på rekkverk bør utbedres til min. 1 m.

Det anbefales ytterligere undersøkelser iht skjevhet i veranda.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyde er målt til 90 cm.



Konstruksjonene har noe skjevheter.



Fundamentering.

TO 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverk skal være montert på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og betong. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen er overflateoppusset i forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv og takplater er ikke montert iht leggeanvisning da skjøter er for nærme hverandre.

Det mangler laminatgulv mot vegg i garderoberoom.

Furugulv i loftsetasjen har tørket fra hverandre i skjøter.

MDF veggplater på soverom i 2. etg har noen skader i overflaten.

Kvistluke mot kaldloft mangler listverk.

Det er stedvis knirk i gulv i hoved og loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater fungerer med dagens tilstand.

Nærmere undersøkelser av knirk i gulv anbefales.



Glippe i furugulv 2. etg.



Skjøter er for nærme hverandre.(laminatgulv)



Skjøter er for nærme hverandre.(takplater)



Skader i overflater på veggplater, soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1. etg, stue mot nordøst:

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca.5 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca.6 mm.

2 etg, gang: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 5 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 13 mm.

-Normal tid før reoperasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40-80 år.

Tilstandsrapport



Planavvik stue.



Planavvik stue.



Planavvik 2. etg.



Planavvik 2. etg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - kjeller.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i kjeller over en lengde på ca 2 m.

Planavvik gjennom hele rommet er ca.21 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand. Oppretting av gulv anses ikke av takstmannen som påkrevd, men ved oppussing bør likevel dette vurderes.

Konsekvens/tiltak

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



Planavvik kjeller.



Planavvik kjeller.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke plassert i kjeller.

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.

Pipa er kontrollert av det lokale brannvesen høst 2024, ingen anmerkninger registrert ifg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipevang i gangen 2. etg. er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
 - Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
 - Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
 - Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av skadeomfang på murstenpipe.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av synlige skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ildfast plate på gulv under peisovn på kjøkkenet er for liten. Hovedregelen er at ildfast plate skal dekke 30 cm foran. ovnsdøren.



Peisovn.



Pipa har rennemerker etter sotvann. Det er påvist sprekker og riss i pipe på kaldloft.



Sotluke plassert i kjeller.

! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Boligen har vedovn plassert i stue.

Det bemerkes at boligen har 2 stk pipeløp, hvorav kun den ene er i bruk.

Tilstandsrapport



Vedovn plassert i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er delvis kledd med isopor og plast mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er isopor som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er påvist plast mot yttervegger.

Det er påvist riss i gulv og vegger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Isopor bør dekkes med brannhemmende materialer for å kunne forhindre røykutvikling ved brann.

Plast mot yttervegger bør fjernes.



Synlig plast mot yttervegg.



Isopor mot yttervegger.



Ventilering av kjeller via veggventiler.



Skader i murpuss.

TG 3 Innvendige trapper - til kjeller

Boligen har lakkert tretrapp.

Rekkverkshøyde er ca. 54 cm. Åpninger i rekkverk er ca. 54 cm.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år

Vurdering av avvik:

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

Trappen er 42 grader. Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Det er påvist mye knirk i trappen samt svekkelser.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

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

Trappens inntrinn bør økes for å forhindre fallulykker.

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

Inntrinn bør økes.

Trappen anbefales byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høyde rekkverk.



Stigningsvinkel vanger.



Trapp opp fra kjeller.



Åpninger rekkverk.

📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til bod i hovedetasjen subber i terskel.

Dør i kjeller til trappenedgang tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dør til bod i hovedetasjen må justeres samt dør til trappenedgang i kjeller.



Dør må justeres.

📍 TG 2 Andre innvendige forhold

Dampsperre (plast) i innvendige vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved hulltaking i innvendig vegg mot bad påvist dampsperre (plast) i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dampsperre bør fjernes.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av plast i vegger.

Tilstandsrapport



Plast i vegg.(stue mot bad i 1. etg)

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

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

Vaskerommet består av betong på vegger og gulv. Det er påvist 36 mm. fall fra døråpning til over sluk.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

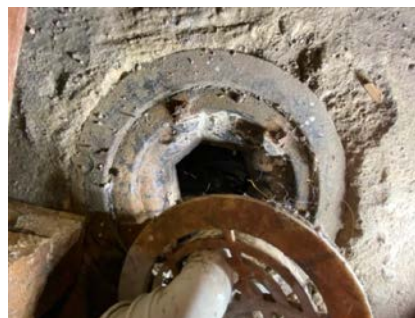
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ventilering av rommet bør forbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom.



Plastsluk.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte plater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist rørgjennomføringer i vegg som ikke er tettet. Nedkant mot aluminiumslist er ikke fuget. Fuger i plater har noe ujevnheter.

Det er satt inn vindu i våtsonen, det er ikke fuktbeskyttet mot vannsprut fra dusjing.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Plater bør fuges, rørgjennomføringer bør tettes for å forhindre fuktskader i konstruksjon ved eventuell lekkasje.

Vindu bør fuktbeskyttes mot vannsprut.



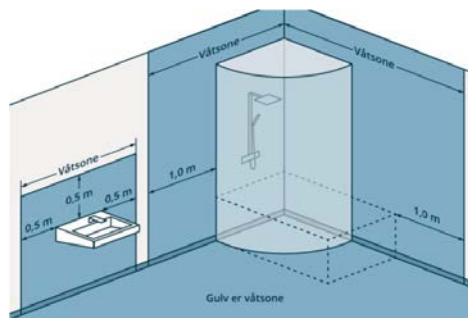
Fuger mangler i nedkant av plater.



Høydeforskjeller på fuger.



Utett rørgjennomføring i vegg.



Beskrivelse av våtzone på bad.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Høyde målt fra underkant dørterskel.



Høyde målt over sluk.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TØ 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter.
Toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Innredning.



Dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TØ 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stue mot våtsonen.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TØ 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2007 Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

ⓘ TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftkanal i pipeløp.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert stoppekran på hovedinntak, pumpe stopper vannet med å bli slått av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pumpe bør merkes med instruks om at den må kobles ut for å stoppe vanninntaket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Inntak vannledning.

ⓘ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. via ventiler i vinduer og veggventiler. Takstingeniør anbefaler å lage luftespalter under dører inn til soverom.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmpumpe av merket Mitsubishi fra 2016 med innerdel i stue.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft til luft varmpumper har en forventet levetid på 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

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



Varmepumpe innerdel.

Tilstandsrapport



Varmepumpe utedel.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i bod i kjelleren.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank.



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

TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen i 2. Etg.

Sikringsskap er fra 2008 ifg. eier.

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.
Usikkert
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Sikringsskap er fra 2008, usikkert installatør. noe ledninger/kontakter byttet-egeninnsats.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Ja

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?

Ja

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?

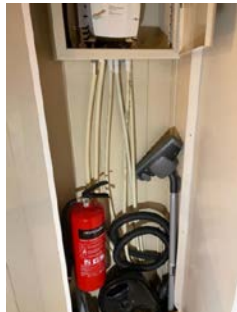
Ja Grunnet påviste løse ledninger samt manglende samsvarserklæringer anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ledinger under el-skap er ikke tilstrekkelig festet.



Bruk av skjøteledning.



Ikke festet ledninger.



Sikringskap.

TGO Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukkingsapparat er fra 2022.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsrør er av plast til grunn. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år. Drensledning bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Drenering fra 2009 er gjort på egeninnsats.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plast mot mur mangler stedvis klemlist i øverkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist mot plasten bør etableres for å forhindre event. overflatevann å trenge inn bak plasten.



Manglende klemlist mot plast.

TC 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det anbefales ytterligere undersøkelser ang setningsskader og jordtrykk mot muren.



Skråriss.



Skråriss.

Tilstandsrapport



Sprekk i overgang mellom tilbygget del og hoveddel,.



Vannpumpesystem.



Sprekker og riss i mur på tilbygget del.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Det bemerkes at eiendommen var snødekt ved befarings og ytterligere undersøkelser iht fall på terrenget mot mur bør undersøkes når det er snøfritt.

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon 240L	Kr.	6 314
Branntilsyn/feiling	Kr.	840
Slamtømming	Kr.	1 018
Eiendomsskatt	Kr.	2 084
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	22 000
Forsikring stipulert.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Balkonger/terrasser	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 460 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 460 000

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

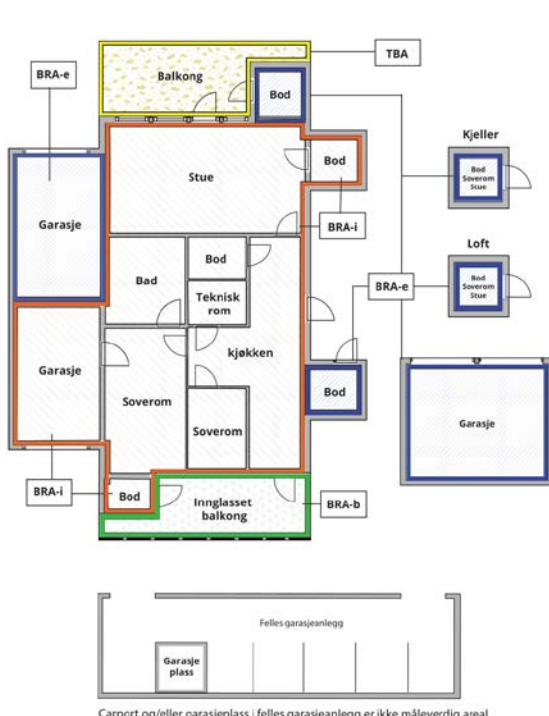
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	93			93			93
1.Etasje	100			100	20		100
2.Etasje	83			83			83
Kaldloft	29			29		48	77
SUM	305				20	48	353
SUM BRA	305						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Vaskerom		
1.Etasje	Gang , Bod , Bad , Kjøkken , Stue , Stue 2, Trapperom		
2.Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Garderobe , Soverom 3, Hobbyrom		
Kaldloft	Lagerrom		

Kommentar

Det bemerkes at deler av arealet på kaldloft er måleverdig .Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.
Måleverdig areal er tatt fra underside overgurter (taksperrer) og fra gavlvegg til gavlvegg.

Takhøyder i kjeller fra 2,04 - 2,38 m.

Takhøyder i 2. Etg er målt fra 2,36 - 2,38 m.

Takhøydepå kaldloft fra gulv til underkant møne er målt til 2,31 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om plan/brukstegninger. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Renovering av bad
Bordkledning/etterisolering og bytte av vinduer.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	194	111

Kommentar

Enebolig

Kjeller:
Alle rom unntatt vaskerom er regnet som S-rom. Gangareal fra trapp er regnet som S-rom.
Bod i 1. etg er regnet som S-rom.
Kaldloft er regnet som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2024	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Bente Anie Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	156	2		0	741067.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hellfjellvegen 343

Hjemmelshaver

Johnsen Svein Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 17 km. nord for Mosjøen sentrum.

Avstand til kolonial, post, offentlig transport og bensinstasjoner er ca 12 km.
Avstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole er ca 12-17 km.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

LNF-område m/spredt boligbygging

Om tomten

Relativt flatt tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Opparbeidet og gruslagt parkeringsplass/innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
521 000	2024	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 2084

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 425 000	2009

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				13 000
Kommentar				
Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart.			Gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift.			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XI1562>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Landbrukstakst

Matrikkel: **Gnr 156: Bnr 2**
Kommune: **1824 VEFSN KOMMUNE**
Betegnelse: **Landbrukseiendom**
Adresse: **Hellfjellvegen 343, 8664 MOSJØEN**



Dato befaring: 28.11.2024
Utskriftsdato: 09.12.2024
Oppdrag nr: 1966

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90

Sertifisert takstingeniør:

Marvin Egil Breimo
Telefon: 952 16 399
E-post: marvin@hbk.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Landbrukstaksten er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Landbrukstaksten er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Rapportdata

Kunde:	Svein Arne Johnsen
Takstingeniør:	Marvin Egil Breimo
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.11.2024. - Bente Anie Johansen. Tlf. 993 93 251 - Helgeland Hyggekontroll AS v/ takstingeniør Remi Andre Ramfjord. Tlf. 404 97 904 - Helgeland Hyggekontroll AS v/ daglig leder/takstingeniør Marvin Egil Breimo. Tlf. 952 16 399

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
-------------------	------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1824 VEFSN Gnr: 156 Bnr: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	741 067 m ² Arealkilde: Matrikkel.
Hjemmelshaver:	Svein Arne Johnsen.
Adresse:	Hellfjellvegen 343, 8664 Mosjøen.
Kommentar:	Det bemerkes at grenser som er beregnet i matrikkelareal er usikre og for helt korrekt areal må grenser oppgås og beregnes. I gårdskart fra NIBIO er arealet opplyst til 741,1 dekar.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tilstandsrapport våningshus	05.12.2024			35	Ja
Utskrift fra grunnboken	26.11.2024			2	Ja
Utskrift fra Digitalarkivet		Pantebok fra 1820		2	Ja
Utskrift fra Eiendomsverdi	27.11.2024			7	Ja
Gårdskart fra NIBIO	26.11.2024			1	Ja
Jordleieavtale	26.05.2022			2	Ja
Matrikkelbrev	28.11.2024			20	Ja
Kartutsnitt	28.11.2024			2	Ja
Kommuneplanens arealdel	17.09.2004			5	Ja
Hovedtallsrapport	21.11.2024			8	Ja
Plan 1. etg. - utvendig målt	23.09.2008			1	Ja
Opplysning om ferdigattest	27.11.2024			1	Ja
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	27.11.2024			1	Ja

Restanser og legalpant	27.11.2024		1	Ja
Renovasjon	25.11.2024		1	Ja

Beskrivelse og verdivurdering

Eiendommen er en skog og jordbrukseiendom bestående av 3 teiger med et samler areal på 741,1 dekar i følge gårdskart fra NIBIO.

Av dette er:

Fulldyrka jord: 57,8 dekar
Innmarksbeite: 14,8 dekar
Produktiv skog: 623,8 dekar
Annet markslag: 17,9 dekar
Bebyggd, samf, vann, bre: 26,8 dekar

741,1 dekar
=====

Beliggenhet:

Eiendommen ligger ca. 15 km nord for Mosjøen med stedsnavn Grøftrem. Området hvor våningshus ligger er forholdsvis flatt med svak skrånende helling, opparbeidet med innkjørsel/gårdsplass, hage, treplatt for opphold m.m. Fra hagen er det utsikt mot deler av Helfjellet, deler av Drevvassbygda, golfbanen og omkringliggende skog og jordbruksområder.

Avstand til skolekrets ca. 13 km, bensinstasjon og større kolonialforretning er ca. 12 km. Avstand til nærmeste jernbanestasjon er ca. 15 km, banker, off. kontorer, Mosjøen sentrum er ca. 16 km. Nærmeste flyplass er Mosjøen lufthavn ca. 21 km.

Regulering:

Eiendommen inngår i Kommuneplanens arealdel som Landbruk- natur og friluftsområde sone C, ikrafttredelsesdato 15.12.2004.

LNF-område m/spredt boligbygging (nåværende).

For tiden utarbeides det ny kommuneplan med tilhørende plandokumenter for Vefsn kommune. Når planen skal være endelig ferdig utarbeidet og vedtatt er uavklart.

Adkomst:

Avkjørsel fra Helfjellvegen.

Vann:

Privat, brønnboret vannanlegg (opplyst utført i 2012).

Avløp:

Privat avløpsanlegg med septiktank av glassfiber med overløp til grunn eller grøft.

Det bemerkes at avløpsanlegg ikke innfrir dagens forskriftskrav til utslipp og ved overdragelser av landlige eiendommer kan det påregnes at kommunen stiller krav om oppgradering av avløpsanlegg. Kostnader må påberegnes.

Våningshus

På tomta er oppført frittliggende våningshus i to byggetrinn - hhv. 1958 og 2003.

Våningshus oppført i to etasjer med unntak av tilbygg som er oppført i en etasje. Hovedbygg fundamentert på kjeller av betong. Bolig forøvrig oppført i bindingsverk i tradisjonell byggeutførelse fra 1958 - 2003 byggeskikk. Bygningen er vanlig godt vedlikeholdt. I tilknytning til hovedinngang er det oppført en altan i røstvegg og delvis i langvegg mot sør. Hovedbolig har tak tekket med skiferstein, tilbygg er tekket med Decra takplater. Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport.

Areal:	BRA-i	P-rom
Kjeller:	93 m ²	14 m ²
1. etg.:	100 m ²	97 m ²
2. etg.:	83 m ²	83 m ²
Kaldloft:	29 m ²	-----
Samlet areal:	305 m ²	194 m ²

=====

Matrikkel: Gnr 156: Bnr 2
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE
Adresse: Hellfjellvegen 343, 8664 MOSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90



Rominndeling:

Kjeller: Trapperom/bod, 3 boder, vaskerom og bod med utgang.
1. etg.: Gang, bod, bad, kjøkken, 2 stuer og trapperom.
2. etg.: Gang, 3 soverom, garderobe og hobbyrom.
Kaldloft: Uisolert lagerrom med adkomst via takluke med stigetrapp.

Beregning av verdi basert på leie:

Ved utleie av våningshus kan en forvente å få inn en leie på kr. 12.000,- pr. mnd.

Årlig husleieinntekt: kr. 12.000,- x 12 mnd. = kr. 144.000,-
Fradrag for vedlikehold, forsikring,
kommunale avgifter m.m. kr. 30.000,-

Netto leieinntekter pr. år: kr. 114.000,-

Ved bruk av en kapitaliseringsrentefot på 4 (100:4=25) vil våningshus få følgende verdi:
kr. 114.000,- x 25 = kr. 2 850.000,-

Våningshus ansettes til en verdi av:

Kr. 2 850.000,-
=====

Dobbelgarasje

På tomte er oppført frittliggende dobbelgarasje med rom for verktøy og fast brensel år 1994.
Areal: 78 m² BTA og 69 m² BRA .

Bygningen er fundamentert med betong på grunn og påmurt ringmur av lettbetong. Støpt gulv på grunn og avrettet i eget fett (ukjent isolering). Yttervegger oppført i 4" bindingsverk med utvendig tømmermannskledning. Innvendige skillevegger av enkelt og dels åpent bindingsverk. Som yttertak er plassbygde selvbærende taksperrer, undertak av armert presenning og tekke av profilerte takplater - type Decra. Doble vindskier og vannbord, takrenner og nedløpsrør av plast. Innlagt el. med el. billader, stikk og lys av armaturer med lysstoffrør. Utvendig belysning av 4 downlights under takuttrekk og 2 veggmonterte lamper. Det bemerkes at el. anlegg ikke er kontrollert ved takst, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn. Innmontert vinduer av tre med koblede glass, ytterdør av tre, leddport av metall med motorisert åpning (lysåpning b x h = 4,95 m x 2,00 m.

Registrerte avvik ved befarng:

Gulv er lavt i forhold til terreng i front, noe som medfører at vann trenger inn i garasje vinterstid samt at det er sprekker i front av ringmur og i støpt gulv (skyldes trolig telebevegelse). Vinduer er dårlige (ble innsatt brukte). Dør går tregt (vanskelig å lukke). Noe småskader på port. Generelle skjevheter i gulv, vegger og tak (nedbøying i undergurter). Ved befarng var det snø på tak, således ikke besiktiget.
Samlet vurdering: TG 2.

Vurdering av verdi:

Bruksverdi på bygningen settes til kr. 200,- pr. m².

Stipulert bruksverdi: kr. 200,- x 78 m² = kr. 15.600,-
Vedlikehold og forsikring - kr. 3.600,-
kr. 12.000,-

Ved bruk av en kapitaliseringsrentefot på 4 (100:4=25) vil bygningen få følgende verdi:
kr. 12.000,- x 25 = kr. 300.000,-

Dobbelgarasje ansettes til en verdi av:

Kr. 300.000,-
=====

Sirkelsag med saghus

På tomta er oppført frittliggende sirkelsag med saghus ca. år 1980.

Areal: Ca. 50 m² BTA og 43 m² BRA.

Bygning er fundamentert punktvis på pilarer. Som gulv er trebjelkelag med bord lagt kant i kant (ca. 25 m²). Yttervegger oppført i sperreverk med utvendig kledning av stående bord satt kant i kant i front av av bølgeblikkplater på øvrige vegger. Som yttertak er plassbygd pulttakkonstruksjon tekket med bølgeblikk.

Innmontert gammelt sagverk med sveivtrekk. Som trekraft benyttes traktor som tilkobles og frakobles etter behov. Sagverk synes å være høvelig i lodd og stokk, og har blitt benyttet til saging av bord - plank etter behov på gården.

Registrerte avvik ved befaring:

Generelle skjevheter i pilarer, gulv, vegger og tak.

Ved befaring var det snø på tak, således ikke besiktiget.

Samlet vurdering: TG 2.

Vurdering av verdi:

Med fradrag for elde og bruk, ansettes sirkelsag med saghus å ha en verdi av:

Kr. 30.000,-
=====

Redskapshus

På tomta er oppført frittstående redskapshus ca. år 1960.

Areal: Ca. 82 m² BTA og 78 m² BRA.

Bygning fundamentert punktvis på pilarer av fundamentblokker og tre. Som gulv er jordgulv (høyde mellom gulv og undergurter ca. 3,0 m). Yttervegger oppført i sperreverk med utvendig kledning av bord satt kant i kant. Som yttertak er plassbygde taksperre tekket med bølgeblikkplater. Innlagt el. med stikk og lys av arbeidslamper (provisorisk montert).

Utvendig belysning av veggmontert lamper. Det bemerkes at el. anlegg ikke er kontrollert ved takst, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn.

Innmontert 2 vippeporter av tre (lysåpning b x h = Ca. 2,90 m x ca. 2,60 m).

Registrerte avvik ved befaring:

Store skjevheter i pilarer, vegger og tak, utpressede pilarer må overgås og rettes opp.

Noe skader på porter.

Ved befaring var det snø på tak, således ikke besiktiget.

Samlet vurdering: TG 3.

Vurdering av verdi:

Med fradrag for elde og bruk, feil og mangler ansettes redskapshus til en verdi av:

Kr. 50.000,-
=====

Stabbur

På tomta er oppført frittstående stabbur i 1. etg. med loft som er ca. 160 år gammelt.

Areal: Grunnflate på ca. 28 m². Innvendig takhøyde i 1. etg. ca. 1,75 m og loft ca. 1,00 - 2,20 m.

Bygningen er fundamentert punktvis på støpte pilarer og naturstein. Bygningen er oppført i laftet tømmer med utvendig kledning av bølgeblikkplater og tømmermannspanel. Som gulv er tregulv og etasjeskille av tre. Som yttertak er åstak tekket med bølgeblikkplater. Adkomst til loft via stigebrapp. Bygningen benyttes som lager for gamle redskaper - ting fra gården.

Registrerte avvik ved befaring:

Store skjevheter i pilarer, vegger og tak, utpressede pilarer må overgås og rettes opp.

Ved befaring var det snø på tak, således ikke besiktiget.

Samlet vurdering: TG 3.

Matrikkel: Gnr 156: Bnr 2
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE
Adresse: Hellfjellvegen 343, 8664 MOSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90



Vurdering av verdi:

Med fradrag for elde og bruk ansettes stabbur til en verdi av:

Kr. 10.000,-
=====

Sommerfjøs

På tomta er oppført frittstående sommerfjøs, oppføringsår er ukjent. Bygningen er fundamentert på pilarer, som gulv er tregulv. Som yttertak er tretak tekket med bølgeblekk. Bygningen har ikke blitt benyttet som sommerfjøs på mange år, men benyttes som lager for div. materialer.

Registrerte avvik ved befaring:

Store skjevheter og råteskader (pilarer er i ferd med å kollapse).
Ved befaring var det snø på tak, således ikke besiktiget.
Samlet vurdering: TG 3.

Vurdering av verdi:

Med fradrag for elde og bruk ansettes sommerfjøs til en verdi av:

Kr. 0,-
=====

Fulldyrka jord og innmarksbeite

I følge gårdskart er det 57,8 dekar fulldyrka jord og 14,8 dekar innmarksbeite.
Det er signert en leiekontrakt på 41,6 dekar fulldyrket jord som skal drives som tilleggsjord til eiendommen gnr. 153 bnr. 2 i Vefsn kommune. Leiekontrakten er inngått i 2022 og gjelder frem til 2032. I følge leiekontrakt er det ingen inntekt på utleieforhold, noe som hensyntas i verdiberegningen.

Fulldyrket mark 41,6 dekar x kr. 1.500,- = kr. 62.400,-
Innmarksbeite: 13,5 dekar x kr. 800,- = kr. 10.800,-

kr. 73.200,-

Fulldyrket mark / innmarksbeite ansettes til en verdi av:

kr. 73.000,-
=====

Skogen

Hovedtallsrapport for eiendommen (takstår 2021), bestanddata sist endret 21.11.2024.
Eiendommen består av ca. 50% hogstmoden skog og ca. 50 % plantefelt som ikke kan avvikles på 40 - 60 år.
Innestående saldo på skogsfond pr. d.d. er kr. 25.610,-.

Bestandsvolum: 5.380 m3.
Fradrag for topp/råte 12 %.
Rentekrav 4 %.
Avviklingstid 40 år.
Gjennomsnittlig tilvekst 3,4 %.

Hogstmoden skog:
Topp/råte (-12 %) 4.734,4 m3 / 40 år : 118,36 m3/år
1/2 part av tilvekst 0,5 x 0,034 x 4734,4 m3 : 80,48 m3/år
Årlig uttak : 198,84 m3
Årlig overskudd 198,84 x kr. 300,- : kr. 59.653,-
Kapitalisert verdi kr. 59.653,- x 25 = kr. 1.491.325,-

Matrikkel: Gnr 156: Bnr 2
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE
Adresse: Hellfjellvegen 343, 8664 MOSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90



Store deler av eiendommen består av plantefelt som ikke kan avvikles på ca. 60 år.
Verdien av plantefeltene settes:
Neddiskontert verdi av plantefelt settes til: kr. 1.491.325,- x 0,0951 = kr. 141.825,-

Skogen ansettes til en verdi av:

kr. 1.630.000,-
=====

Verdien av elgjakt

Forutsetninger for beregningen:

Grunnlaget for utarbeidelsen av jaktinntekter er hentet fra tabell utarbeidet av DN.
Arealkravet for jakt av elg i området er 3.000 daa.
Gjennomsnittlig slaktevekt er satt til 120 kg.
Det forutsettes at eiendommen hører til et grunneierlag / jaktområde.
Det er brukt en kapitaliseringsrente på 7 % ved utregning av bruksverdien på elg.

Årlig jaktutbytte på eiendommen:	120 kg / 3.000daa x 741 daa	=	29,64 kg / år.
Verdien av årlig jakt:	29,64 kg / år x 95 kr / kg	=	2.815 kr / år.
Årlig avkastning av elgjakt i overskuelig fremtid:	kr. 2.815 / 0,07	=	kr. 40.225,-.

Etter beregningen fastsettes elgjakt til en verdi av:

kr. 40.000,-
=====

Forsikring, kommunale avgifter og renovasjon

Forsikring:

Gjensidige, forsikringsnummer 90619790.
Våningshus, dobbelgarasje og redskapshus er fullverdiforsikret (øvrige bygninger er ikke forsikret).
Årlig kostnad: kr. 9 247,- (inkludert kr. 4 001,- i rabatt).

Kommunale avgifter:

Feiing, slamtømming og eiendomsskatt kr. 3 025,-.

Renovasjon (Shmil):

240 L dunk: kr. 6 315,-.

Samlet oversikt over eiendommen

1. Våningshus	kr. 2.850.000,-
2. Dobbelgarasje	kr. 300.000,-
3. Sirkelsag med saghus	kr. 30.000,-
4. Redskapshus	kr. 50.000,-
5. Stabbur	kr. 10.000,-
6. Sommerfjøs	kr. 0,-
7. Fulldyrka jord og innmarksbeite	kr. 73.000,-
8. Skogen	kr. 1.630.000,-
9. Verdien av elgjakt	kr. 40.000,-

Samlet verdi: kr. 4.983.000,-
=====

Matrikkel: Gnr 156: Bnr 2
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE
Adresse: Hellfjellvegen 343, 8664 MOSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311, 8651 MOSJØEN
Telefon: 75 11 91 90



Konklusjon

Av andre positive momenter for eiendommen kan nevnes småviltjakt og bærplukking. Undertegnede takstmann finner imidlertid ikke disse verdier av særlig omfang slik at den kan tillegges større verdi enn tatt med i dyrket mark, skogen og elgjakt.

Eiendommen har ikke et potensiale som familiebruk. Innehaver av eiendommen må ha annet arbeide som hovednæring, hvoretter skog og jordbrukseiendommen er en tilleggsnæring.
Eiendommen har bo- og driveplikt (eventuelt odelforhold er ikke vurdert).

Beregning

	Selv om summen av de enkelte verdikomponenter i verdivurderingen leder til en samlet verdi på kr. 4.983.000,- antas eiendommens markedsverdi å ligge rundt: kr. 4.500.000,- =====	4 500 000
	-----Kronerfiremillionerfemhundretusen-----	

MOSJØEN, 09.12.2024



Marvin Egil Breimo
Daglig leder / takstingeniør
Telefon: 952 16 399

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Våningshus: Bilde tatt fra gate.



Våningshus: Bilde tatt fra gate.



Våningshus:



Våningshus:



Dobbelgarasje:



Dobbelgarasje: Rom for parkering.



Dobbelgarasje: Rom for verktøy.



Dobbelgarasje: Rom for fast bredsel.



Sirkelsag med saghus: Bilde tatt fra gate.



Sirkelsag med saghus: Pilarer på nedre side.



Sirkelsag med saghus: Sagbenk og gulv.



Sirkelsag med saghus: Sagverk.



Redskapshus: Bilde tatt fra gate.



Redskapshus: Jordgulv.



Redskapshus: Skjevheter i pilarer og utpresset vegg.



Redskapshus: Svak takkonstruksjon.



Stabbur:



Stabbur:



Stabbur: 1. etg.



Stabbur: 2. etg.



Sommerfjøs:



Sommerfjøs:



Sommerfjøs: Fundamentering er i ferd med å kollapse.



Sommerfjøs: 1. etg.

Nabolagsprofil

Hellfjellvegen 343

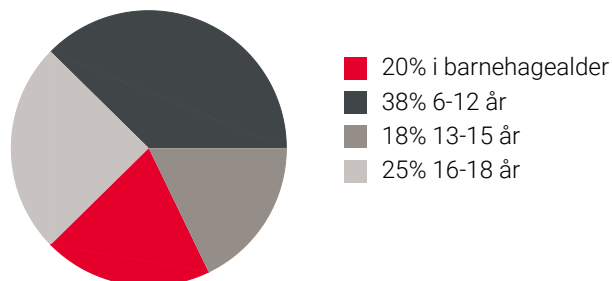
Offentlig transport

🚶 Høgli bru	15 min 🚶
Linje 252	1.1 km
🚶 Mosjøen stasjon	15 min 🚶
Linje F7	15.5 km
✈️ Mosjøen lufthavn Kjærstad	25 min 🚶

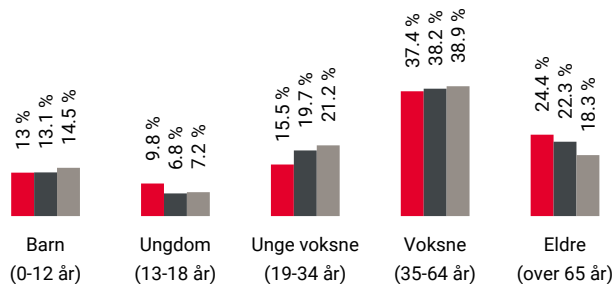
Skoler

Granmoen skole (1-10 kl.)	15 min 🚶
143 elever, 14 klasser	13.1 km
Kulstad skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
267 elever, 21 klasser	14.2 km
Mosjøen skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
282 elever, 21 klasser	17.6 km
Olderskog skole (1-7 kl.)	20 min 🚶
323 elever, 26 klasser	18.6 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min 🚶
399 elever, 31 klasser	18.1 km
Mosjøen vgs - avd. Marka	15 min 🚶
130 elever, 10 klasser	15.4 km
Mosjøen videregående skole	17 min 🚶
900 elever	16.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunkrets: Helfjell	246	116
📍 Kommune: Vefsn	13 233	7 193
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

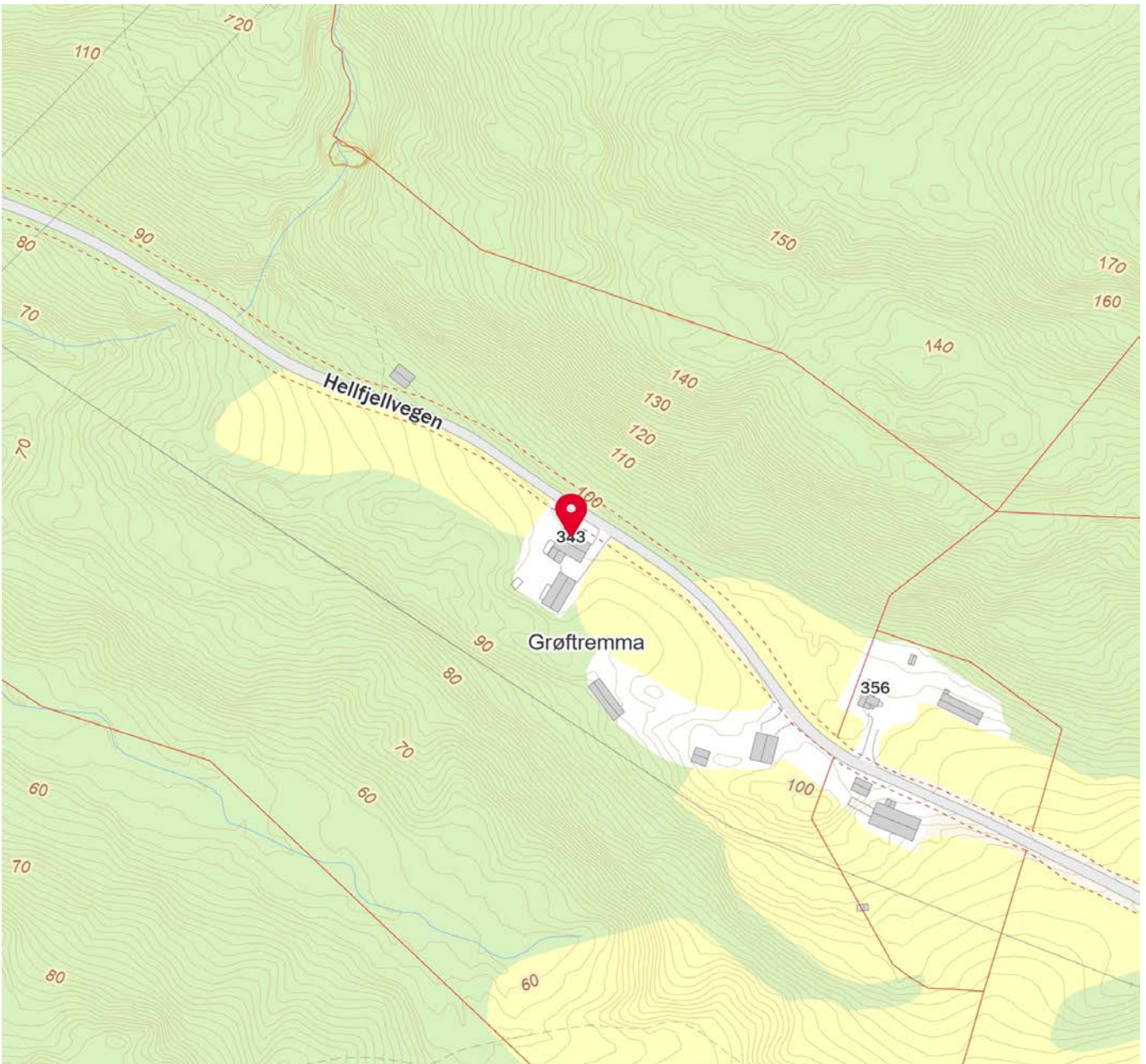
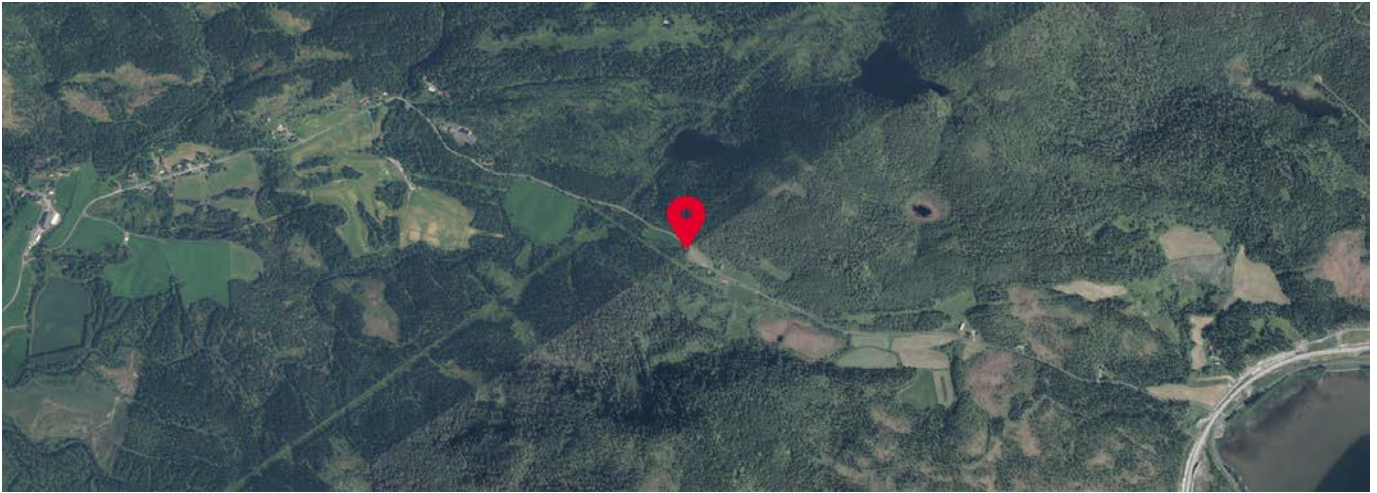
Kulstad barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
52 barn	12.9 km
Drevja barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
20 barn	13.1 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
47 barn	14 km


Dagligvare

Coop Extra Halsøy	13 min 🚶
Post i butikk	13.6 km
Rema 1000 Halsøy	13 min 🚶
PostNord	13.5 km

Sport

⚽ Sandvik	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	5.3 km
⚽ Baagneset balløkke	7 min 🚶
Ballspill	6.1 km
🏊 Vefsn skole og treningssenter	17 min 🚶
🏊 Helsehuset Treningssenter	18 min 🚶



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hellfjellvegen 343
8664 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

Oppdragsnummer:

Telefon: 900 14 327
E-post: merete.solvang@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