



aktiv.

Finnskoggata 32A, 8663 MOSJØEN

**Byflata- Pen og velholdt  
tomannsbolig Sek. 1 og 2**



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 6 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 153 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 253 890,-  
**Selger:** Vegard Solem

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1951  
**BRA-i/BRA Total** 281/281 kvm  
**Tomtstr.:** 732.7 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 390  
Gnr. 104, bnr. 390  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1801260013

# Byflata- Pen og velholdt tomannsbolig Sek. 1 og 2

Velkommen til en helseksjonert tomannsbolig i Finnskoggata 32A, Mosjøen. Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område med kort avstand til sentrum. Her finner du gangavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og gode kollektivtilbud. Nærområdet byr på flotte turmuligheter og rekreasjonsområder, perfekt for en aktiv livsstil året rundt.

Verdt å merke seg:

- Boligen har et bruksareal på 281 m<sup>2</sup> fordelt på fire etasjer
- To seksjoner, Horisontaldelt
- Den inneholder blant annet 4 soverom, 4 bad/vaskerom, 2 stuer, 2 kjøkken og flere boder
- Gjennomgått oppgraderinger, inkludert nytt taktekke og drenering
- Parkering på egen tomt
- Elbillader
- Pr. i dag er det innmontert 4 minusmålere, totalt 5 strømskap. Ett abb.

Hjertelig velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	52
Egenerklæring .....	95
Energiattest .....	121
Nabolagsprofil .....	126
Budskjema .....	135

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 281 kvm

BRA totalt: 281 kvm

TBA: 16 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 75 kvm Gang, bad/vaskerom, disponibelt rom, stue/kjøkken og 3 boder

#### 1. etasje

BRA-i: 83 kvm Gang, felles trappegang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom

#### 2. etasje

BRA-i: 83 kvm Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, felles trappegang og 2 soverom

#### 99. etasje

BRA-i: 40 kvm Felles trappegang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 disponible rom

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

99. etasje  
8 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hel seksjonert tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente tegninger som er i samsvar med dagens planløsning. Det bemerkes imidlertid at rommene i loftetasjen, som i dag benyttes som soverom, i godkjente tegninger er angitt som disponible rom. Disse rommene er dermed ikke godkjent for varig opphold, herunder bruk som soverom.

Videre er trappen mellom kjelleretasjen og 1. etasje tettet igjen. Dersom kjelleretasjen skal benyttes til rom for varig opphold, stilles det krav om intern adkomst mellom etasjene.

Uten slik adkomst vil kjelleretasjen bli vurdert som en egen boenhet, noe som ikke er i samsvar med gitt tillatelse.

Det må derfor etableres intern forbindelse mellom 1. etasje og kjelleretasjen for å oppfylle krav til adkomst. Dette er en forutsetning for at kjelleretasjen lovlig skal kunne

benyttes til varig opphold.

Merk at tomtearealet er felles for begge seksjoner, tomtens totale areal er 733 m2.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

732.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Mosjøen, med kort avstand til sentrum. Området består i hovedsak av eneboliger og mindre boligbebyggelse, og fremstår som familievennlig og oversiktlig.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Mosjøen sentrum byr på et variert utvalg av handel, kaféer og offentlige tjenester. Det er også kort vei til kollektivtilbud og gode kommunikasjoner til øvrige deler av kommunen.

Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter med turterreng, lysløyper og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Området gir dermed gode muligheter for en aktiv livsstil både sommer og vinter.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Dolstad barnehage.

Nyrud barnehage.

Tjøringen barnehage.

### **Skolekrets**

Mosjøen skole (1-7 kl.)

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)

### **Bygningssakkyndig**

Motakst AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Type takteking: Steinbelagte takpanner av stål.

Årstall: 2021 i flg. tidligere salgsopplysninger.

Type undertak: Ukjent.

Årstall: 2021 i flg. tidligere salgsopplysninger.

Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende adkomst.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp av metall fra 2021 i flg. tidligere salgsopplysninger.

Fastmontert takstige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

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

I følge tidligere salgsopplysninger er det isolert med 10 + 5 cm Glava. Arbeidet ble utført i 2021.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av ukjent type.

Takkonstruksjonen er i følge tidligere salgsopplysninger 15+10 cm isolasjon. I

trappegangen er det opplyst å være kun 10 cm isolasjon.

Adkomst til knekott via luker i knevegger.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Hovedinngangsdør 1. etasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags sideglassfelt.

Terrassedører: Malte isolerte dører med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør kjelleretasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.  
Inngangsdører leiligheter: Hvitmalte brann og lyddører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser på ca. 8 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 2. etasje med impregnert stående rekkverk. Rekkverkene har en høyde på ca. 99 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte pelere. Adkomst via dører fra stuene.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Pipe og ildsted: Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.

Type: Lukkede vedovner i 1. etasje og 2. etasje.

Alder: Ukjent.

Sotluke montert i kjelleretasjen.

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

I følge tidligere salgsoppgave er pipe og ildsted sist kontrollert i 2021, og det ble ikke påvist avvik.

Rom Under Terreng: Kjelleretasjen er delvis innredet og delvis uinnredet.

Hulltaking ble utført mot terreng fra (stuen).

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

Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn av ukjente masser.

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

Fuktsikring og drenering: Drenering fra 2023 utført av firma i flg. eier.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

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

Tilstandsgrad er satt utelukkende ut fra alder.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur/kjelleryttervegger av isolert betong.

Grunnmuren er opplyst å være isolert i 2012.

Yttervegger i kjelleretasje er kledd innvendig samt at det er montert plater på utsiden, eventuelle sprekkriss i grunnmuren bak innforede og isolerte vegger er ikke mulig å besikte.

Terrengforhold: Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vannrør av ukjent materiale via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent materiale via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 1994 i flg. tidligere salgsopplysninger.

TG2

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er sprekker i enkelte vinduer.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Enkelte vinduer er noe slitte.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør utbedres sprekker i vinduene for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader.

Beslag under vindu bør utbedres med oppbrett mot vindusmyg for å forhindre at vann trenger inn bak kledningen, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Slitte vinduer bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å sikre tilstrekkelig funksjon og levetid.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er noe ufagmessige detaljer rundt

kjellerdør.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør utføres utbedringer av de ufagmessige detaljene rundt kjellerdøren for å sikre korrekt funksjon og hindre fukt- eller varmetap. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for inntrenging av fukt, trekk og redusert levetid på konstruksjonen.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Flere fliser i kjelleretasjen er løse, og det er noe glipper i gulv.

Enkelte overflater har stor bruksslitasje og mindre skader.

Det er løse lister enkelte steder.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Overflater med løse fliser, glipper i gulv, stor bruksslitasje og løse lister bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid på overflatene og forringet bokomfort.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 20 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Målt avvik i 2.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 9 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Målt avvik i loftetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne alder, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av påviste avvik er redusert brukskomfort og risiko for skjevheter i gulv,

som over tid kan føre til økt slitasje på konstruksjonen og eventuelle følgeskader.

#### Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik: Trappen mellom 1. etasje og loftetasje har noe slitasje og sår etter bruk av brodder.

Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling av trappen må påregnes.

#### 1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

#### 1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner. I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggbokser med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det bør monteres veggbokser med tilhørende mansjett eller tetningsring i henhold til monteringsanvisningen for å sikre vanntett utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsoner.

Mangelfull tetting gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

#### 2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

## 2. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner. I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggboks med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det bør monteres veggbokser med tilhørende mansjett eller tetningsring i henhold til monteringsanvisningen for å sikre vanntett utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsoner.

Mangelfull tetting gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

## Loftetasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

## Loftetasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Våtromsbelegget er av eldre dato og har passert forventet levetid. Eldre våtromsbelegg er generelt mer utsatt for oppsprekking, slitasje og svekkelse i skjøter og tilslutninger. Dette øker risikoen for at fukt kan trenge gjennom belegget og føre til lekkasje til underliggende og tilliggende konstruksjoner. Skader som følge av slike lekkasjer utvikler seg ofte over tid og kan være skjulte, noe som kan medføre omfattende følgeskader før de oppdages.

Tilstanden tilsier derfor økt risiko for svikt i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.

Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

#### Loftetasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

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. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

#### Loftetasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Det er benyttet dampsperre i veggen mellom varme rom. Dette kan føre til fuktproblemer, da dampsperre mellom oppvarmede rom kan hindre naturlig uttørking og føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør vurderes tiltak for å utbedre eller fjerne dampsperran i veggen, da bruk av dampsperre i våtromsvegg kan føre til at fuktighet fanges mellom tettesjiktene. Dette øker risikoen for kondens og fuktskader i konstruksjonen.

#### Kjelleretasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse.

#### Kjelleretasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet. Kravet til 25mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

#### Kjelleretasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å

synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til at vannskader ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

#### Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendige vannledninger av kobber er passert, bør anlegget kontrolleres av fagperson for å vurdere behov for utskiftning. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

#### Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

#### Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannsberederne.

Manglende korrekt tilkobling medfører økt risiko for varmegang og brann.

#### Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik.: Det er sprekk i fasadeplaten utenpå muren.

Konsekvens/tiltak: Sprekk i fasadeplaten bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av ukjent type.

Takkonstruksjonen er i følge tidligere salgsopplysninger 15+10 cm isolasjon. I trappegangen er det opplyst å være kun 10 cm isolasjon.

Adkomst til knekott via luker i knevegger.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsmulighet, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

1. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (kjøkken og yttervegg).

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av bygningsmessige hindringer.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.

2. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (kjøkken og yttervegg).

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av

bygningmessige hindringer.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.

Kjelleretasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er foretatt men det er ikke mulig å gjennomføre fuktmåling på grunn av betongkonstruksjon.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av bygningmessige hindringer.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.

Fuktsøk:

Det ble utført fuktsøk ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert i området rundt sluket og vegger. Forhøyede fuktverdier i dusjonen på flislagte bad er mer eller mindre normalt. Dette da fuktigheten kan samles opp i flislimet, og bruker lang tid på å tørke ut.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/ NVE.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.  
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.  
Konsekvens/tiltak:  
Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.  
Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.  
Det bør gjennomføres radonmålinger.  
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.  
Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

### **Verditakst**

Kr 6 100 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Mosjøen Malerservice AS, 2026

Beskrivelse: Dårlige fuger i dusj i kjeller. Disse ble fikset av profesjonelt firma April 2026.

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

Ja

Firmanavn: Magne Opland AS, 2023

Beskrivelse: Det har kommet inn litt vann i deler av kjelleren gjennom vinteren 2022/2023.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Pelias AS, 2023

Beskrivelse: Ble oppdaget veggdyr i kjelleretasje høsten 2023.

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

Ja

Firmanavn: Vefsn Kommune, 2026

Beskrivelse: Det oppsto tett kloakk/vannavløp våren 2026. Forholdet ble utbedret av fagperson, og avløpet fungerer normalt etter utført arbeid.

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

Ja

Firmanavn: Elektrikern Mosjøen, 2022; Elektrikern Mosjøen, 2025; Sinus Mosjøen, 2026  
Beskrivelse: Montering av utelys og utestikk (2022), montert EI-bil lader vinteren 2025, byttet badvifte i kjeller samt nye spotter i taket (2026).

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 83 kvm: Gang, felles trappegang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom

2. Etasje:

BRA-i 83 kvm: Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, felles trappegang og 2 soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Loftetasje:

BRA-i 40 kvm: Felles trappegang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 disponible rom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjelleretasje:

BRA-i 75 kvm: Gang, bad/vaskerom, disponibelt rom, stue/kjøkken og 3 boder

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte laminerte fronter og laminert benkeplate. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte laminerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og koketopp, og frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken loftetasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte laminerte fronter og laminert benkeplate. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og koketopp, samt frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken kjelleretasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte laminerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og koketopp, og frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Bad med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har malte plater og det er himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2. etasje:

Bad med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har malte plater og himlingen har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørbildet.

Bad loftetasje:

Bad med vinylbelegg på gulv. Vegger og himling har malt strie. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjelleretasje:

Bad med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har fliser og våtromsplater, og det er sparklet og malt gips i himlingen. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørbildet.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Det er flere løse fliser i kjelleretasjen, noe glipper i gulv og løse lister enkelte steder.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger av kobber og plast. Hovedstoppekran er plassert i kjelleretasjen.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannsberedere på ca. 200 liter er montert i kjelleretasjen.

### **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.

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**

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Drenering fra 2023 utført av firma i flg. eier.

2021:

- I følge tidligere salgsopplysninger er det isolert med 10 + 5 cm Glava. Arbeidet ble utført i 2021.
- Type takteking: Steinbelagte takpanner av stål.
- Type undertak: Ukjent.
- Renner og nedløp av metall fra 2021 i flg. tidligere salgsopplysninger.

2012:

- Grunnmuren er opplyst å være isolert i 2012.

1994:

- Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 1994 i flg. tidligere salgsopplysninger.

### **Parkering**

På egen gårdsplass.

### **Solforhold**

Gode solforhold

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Oppvarmingssystemet inkluderer elektriske varmekabler på bad og lukkede vedovner i 1. og 2. etasje.

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 6 100 000

### **Omkostninger kjøper**

6 100 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

152 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

153 890 (Omkostninger totalt)

165 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 253 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 265 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 268 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 6731,00

Avløp: kr 12955,00

Renovasjon: kr 14312,46

Branntilsyn, feiing: kr 672,00

Eiendomsskatt: kr 3178,00

sek. 2 kr. 11352,-

Totalt: kr 49 200,00

#### **Eiendomsskatt**

Kr 3 178 for år 2026

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 822 083 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 288 332 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

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.

## Sameiet

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 104, bruksnummer 390, seksjonsnummer 1 i Vefsn kommune. Gårdsnummer 104, bruksnummer 390, seksjonsnummer 2 i Vefsn kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

08.11.2004 - Dokumentnr: 2004/4841-2/71 - Bestemmelse om veg  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1824 GNR: 104 BNR: 57  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:390

18.10.2021 - Dokumentnr: 2021/1300759-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 2 800 000  
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 988 738 387  
Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND  
ORG.NR: 937 904 029  
ELEKTRONISK INNSENDT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon fra byggeår. Boligen er oppført i ca 1951, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller og loft, sammenføring av bruksenheter og fasadeendring datert 18.05.2021. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

18.05.2021.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan for Mosjøen, ikrafttredelse 21.06.2017.

Eiendommen på 732,7 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse (Nåværende) innenfor bestemmelsesområde Byflata.

Det er ikke registrert planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor bestemmelsesområde Byflata, som er underlagt hensyn til bevaring av bygning og annet kulturmiljø i henhold til Kommunedelplan for Mosjøen (1824D1017).

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter avtale

### **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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 250 Betalingsutsettelse

3 741 Kommunale opplysninger etter regning, kommer litt an på om man må ha to av noe ettersom det er to seksjoner

16 900 Markedspakke

6 500 Oppgjørsvederlag

2 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 500 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 000 Utlegg foto

32 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 112 241

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

### **Ansvarlig megler**

Merete Solvang

Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

### **Ansvarlig megler bistås av**

Merete Solvang

Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

### **Oppdragstaker**

Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

### **Salgsoppgavedato**

11.05.2026



Velkommen til Finnskoggata 32, Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Hovedplan Kjøkken, pen kjøkkeninnredning laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Hovedplan -Spisestue/stue - godt med vindu som slipper inn fint naturlig lys Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Hovedplan - Stue Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Hovedplan, vedovn Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Hovedplan - Bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Hovedplan - Soverom Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Hovedplan - Soverom Fotograf: Maren Terese Forsbakk



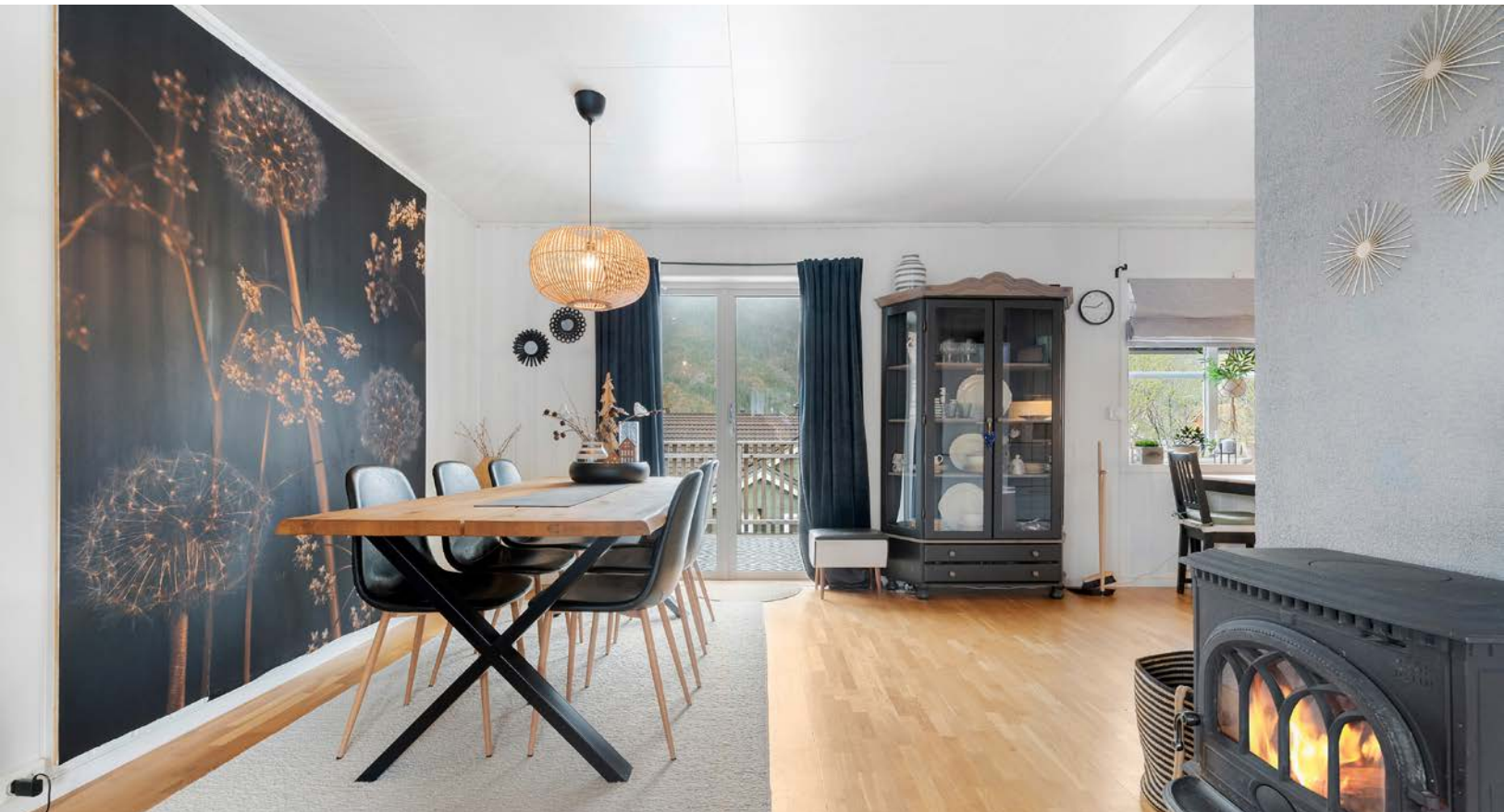
2. etg. Kjøkken Fotograf: Maren Terese Forsbakk



2. etg. Bad Fotograf: Maren Terese Forsbakk



2. etg - Stue Fotograf: Maren Terese Forsbakk



2. etg. Spisestue Fotograf: Maren Terese Forsbakk



2. etg. Spisestue Fotograf: Maren Terese Forsbakk



2. etg. Hall Fotograf: Maren Terese Forsbakk



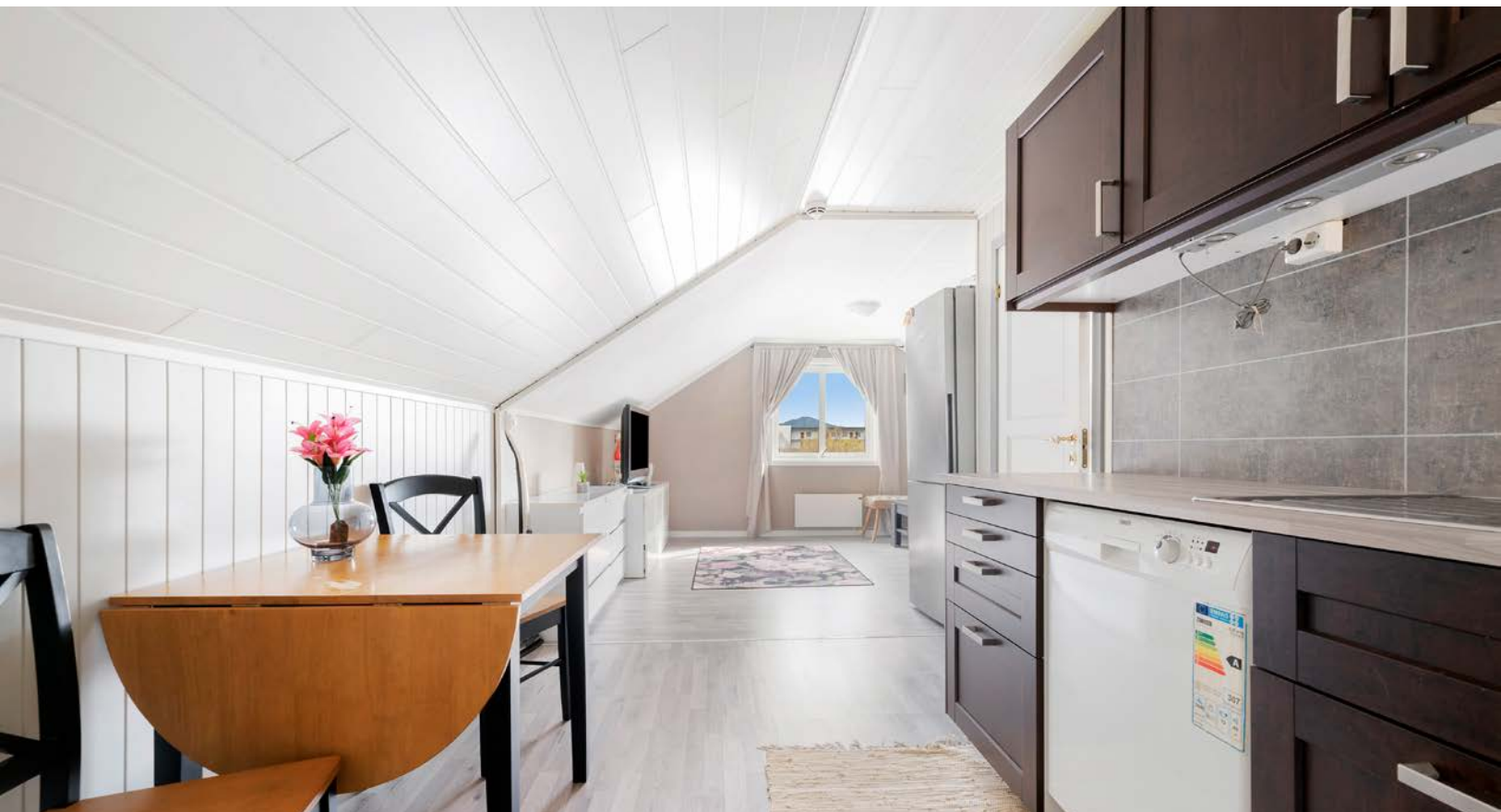
2. etg. Soverom Fotograf: Maren Terese Forsbakk



2. etg. Balkong Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Loft - Kjøkken Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Loft - Kjøkken Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Loft - Stue Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Loft, disponibelt rom, ikke godkjent soverom Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Bad Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Disponibelt rom, ikke godkjent soverom Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Kjeller - Kjøkken Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Kjeller Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Kjeller



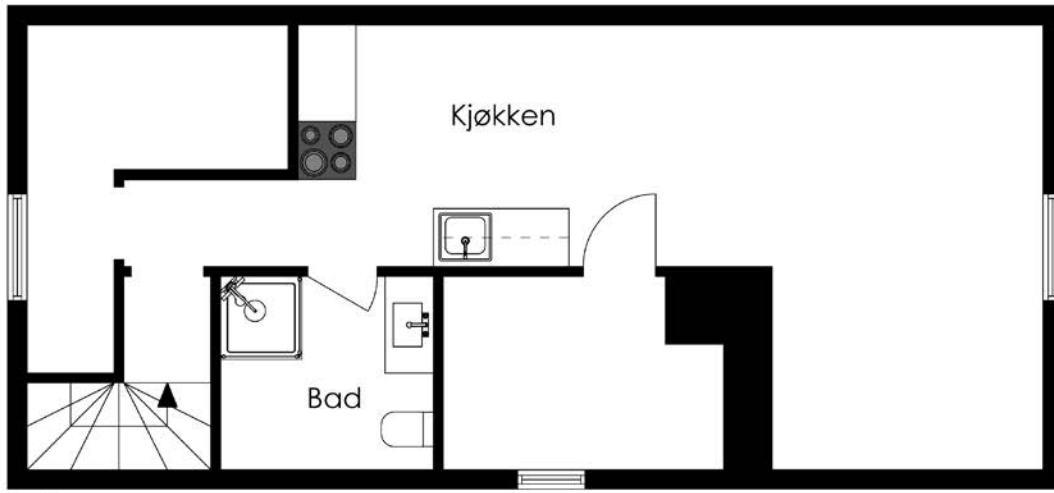
Stue kjeller Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Kjeller Vaskerom Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Kjeller - Disponibelt rom, ikke godkjent soverom Fotograf: Maren Terese Forsbakk



Loft

okw

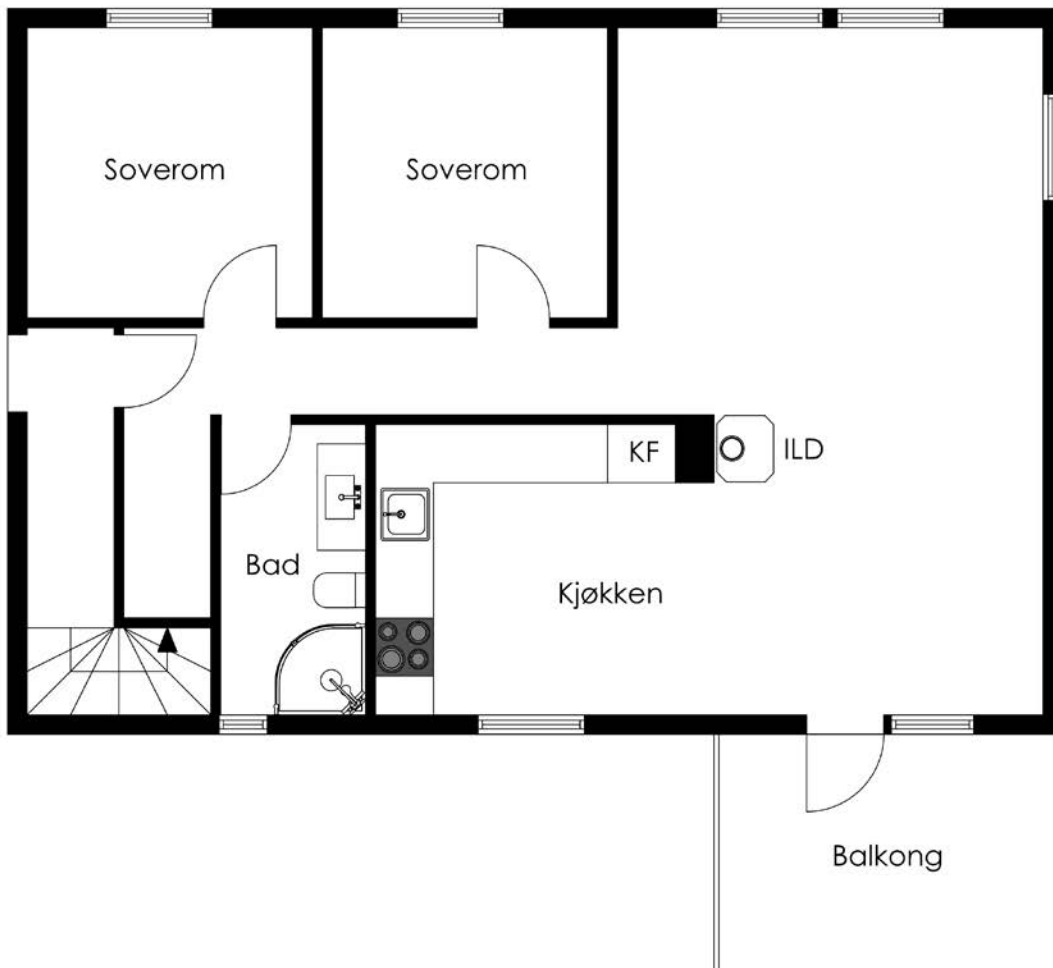


Loft

okw



Loft



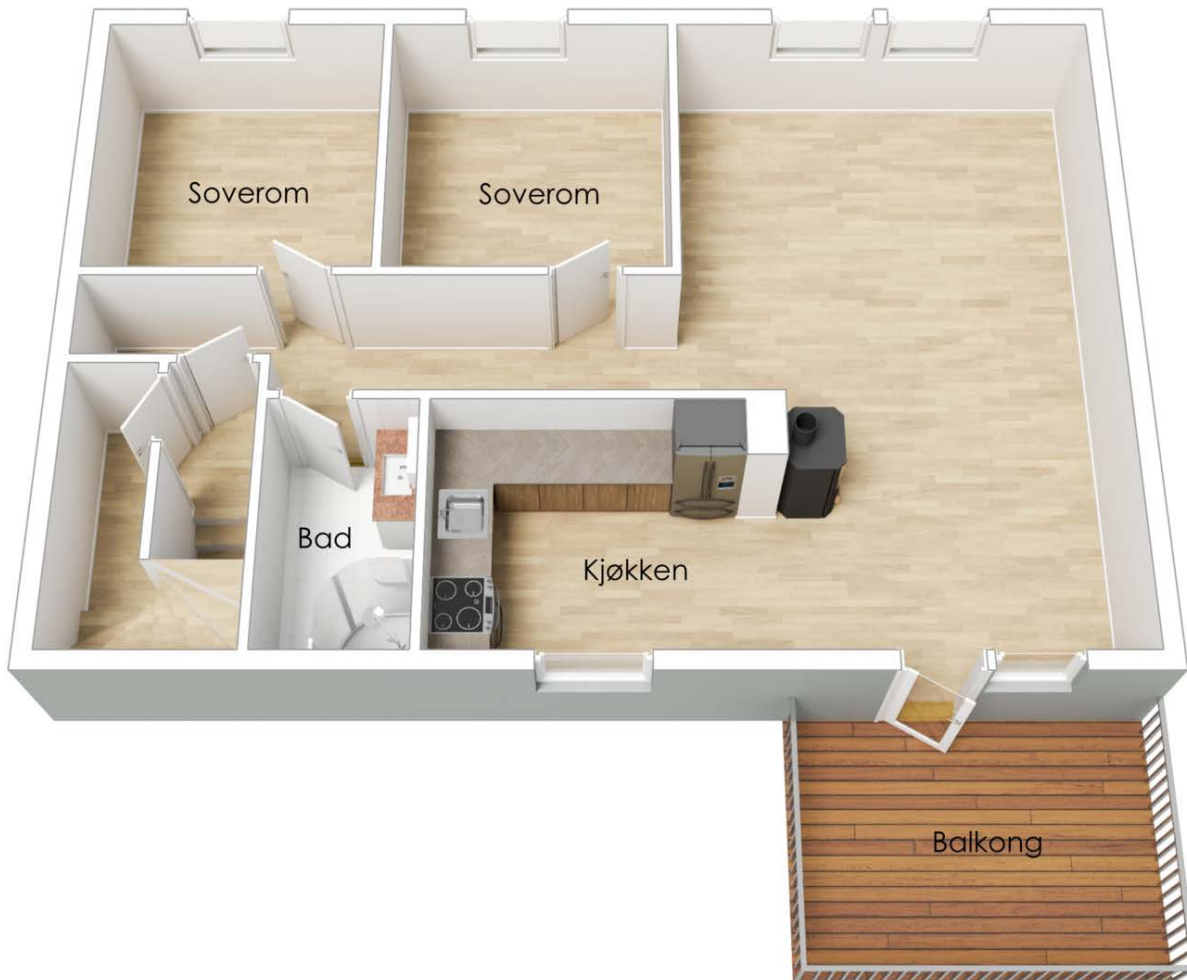
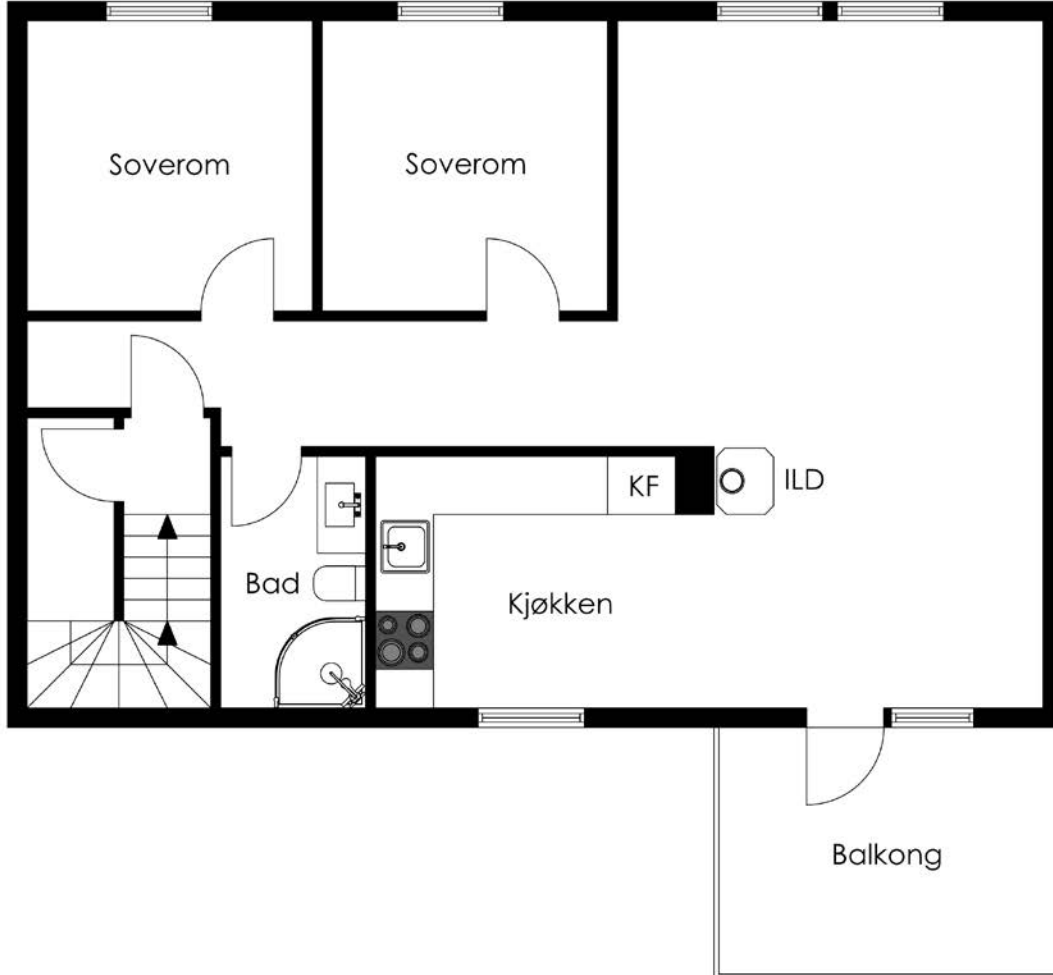
akw



okruv



okruv

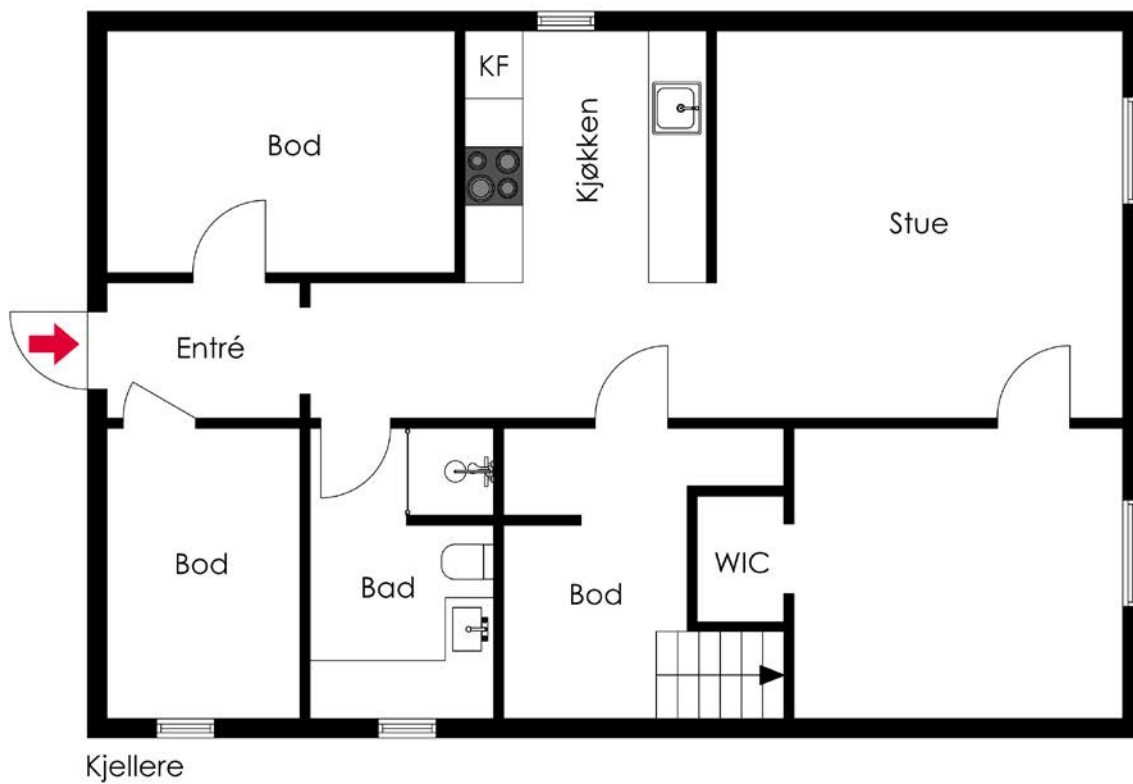


okw

okw



okw



Kjellere

okw



Kjellere

okw



Kjellere

okw



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

- 🏠 Hel sekjonert tomannsbolig
- 📍 Finnskoggata 32A , 8663 MOSJØEN
- 📖 VEFSN kommune
- # gnr. 104,104, bnr. 390,390, snr. 1,2

**Markedsverdi**

**6 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m<sup>2</sup> BRA-i: 281 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 20914-4711

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: AB1509

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås



**MOTAKST**

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

## Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

### Rapportansvarlig

Marius Høgås

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	281 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	281 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 100 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Hel sekjonert tomannsbolig

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

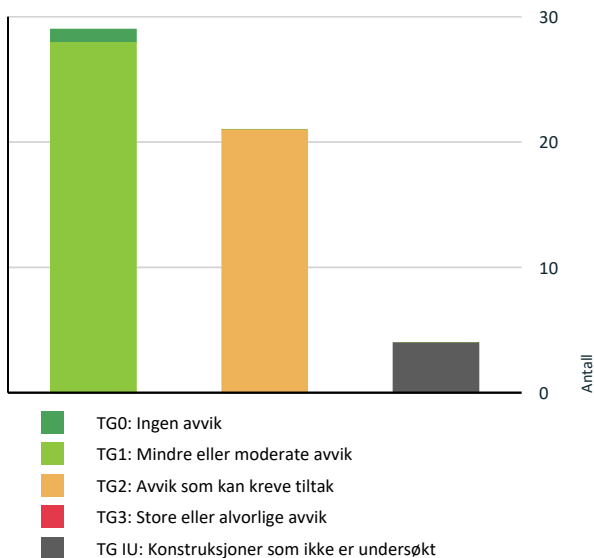
Det foreligger godkjente tegninger som er i samsvar med dagens planløsning. Det bemerkes imidlertid at rommene i loftetasjen, som i dag benyttes som soverom, i godkjente tegninger er angitt som disponible rom. Disse rommene er dermed ikke godkjent for varig opphold, herunder bruk som soverom.

Videre er trappen mellom kjelleretasjen og 1. etasje tettet igjen. Dersom kjelleretasjen skal benyttes til rom for varig opphold, stilles det krav om intern adkomst mellom etasjene. Uten slik adkomst vil kjelleretasjen bli vurdert som en egen boenhet, noe som ikke er i samsvar med gitt tillatelse.

Det må derfor etableres intern forbindelse mellom 1. etasje og kjelleretasjen for å oppfylle krav til adkomst. Dette er en forutsetning for at kjelleretasjen lovlig skal kunne benyttes til varig opphold.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Hel sekjonert tomannsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)  
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det er sprekker i enkelte vinduer.  
Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.  
Enkelte vinduer er noe slitte.

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det er noe ufagmessige detaljer rundt kjellerdør.

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Flere fliser i kjelleretasjen er løse, og det er noe glipper i gulv.  
Enkelte overflater har stor bruksslitasje og mindre skader.  
Det er løse lister enkelte steder.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Sammendrag av boligens tilstand

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 20 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Målt avvik i 2.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 9 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Målt avvik i loftetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

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

Det er påvist andre avvik:

Trappen mellom 1. etasje og loftetasje har noe slitasje og sår etter bruk av brodder.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

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

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

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i fasadeplaten utenpå muren.

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

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

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

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggbokse med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

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

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

## ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggbokse med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtromsbelegget er av eldre dato og har passert forventet levetid. Eldre våtromsbelegg er generelt mer utsatt for oppsprekking, slitasje og svekkelse i skjøter og tilslutninger. Dette øker risikoen for at fukt kan trenge gjennom belegget og føre til lekkasje til underliggende og tilliggende konstruksjoner. Skader som følge av slike lekkasjer utvikler seg ofte over tid og kan være skjulte, noe som kan medføre omfattende følgeskader før de oppdages. Tilstanden tilsier derfor økt risiko for svikt i tettesjiktet.

**!** **Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**!** **Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)  
Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.  
Det er benyttet dampsperre i veggen mellom varme rom. Dette kan føre til fuktproblemer, da dampsperre mellom oppvarmede rom kan hindre naturlig uttørking og føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

**!** **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**!** **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.  
Feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet. Kravet til 25mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivaretatt.

**!** **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

- !** Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- !** Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !** Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

# Tilstandsrapport

## HEL SEKJONERT TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1951

**Kommentar**

Bygningen ble registrert tatt i bruk den 26.01.1951.

**Anvendelse**

Boligen var ved befarung utleid.

**Standard**

Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

**Vedlikehold**

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Type takteking: Steinbelagte takpanner av stål.  
Årstall: 2021 i flg. tidligere salgsopplysninger.

Type undertak: Ukjent.

Årstall: 2021 i flg. tidligere salgsopplysninger.

Taktekket er kun besikket i fra bakkenivå, grunnet manglende adkomst.



### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner og nedløp av metall fra 2021 i flg. tidligere salgsopplysninger.  
Fastmontert takstige til pipen.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

I følge tidligere salgsopplysninger er det isolert med 10 + 5 cm Glava. Arbeidet ble utført i 2021.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av ukjent type.

Takkonstruksjonen er i følge tidligere salgsopplysninger 15+10 cm isolasjon. I trappegangen er det opplyst å være kun 10 cm isolasjon.

Adkomst til knekott via luker i knevegger.

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

### Vurdering av avvik:

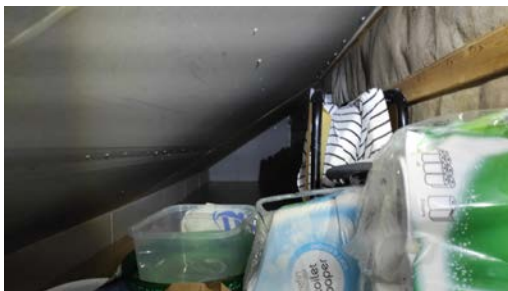
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsmulighet, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er sprekker i enkelte vinduer.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Enkelte vinduer er noe slitte.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres sprekker i vinduene for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader.

Beslag under vindu bør utbedres med oppbrett mot vindussmyg for å forhindre at vann trenger inn bak kledningen, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Slitte vinduer bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å sikre tilstrekkelig funksjon og levetid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Hovedinngangsdør 1. etasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags sideglassfelt.

Terrassedører: Malte isolerte dører med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør kjelleretasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdører leiligheter: Hvitmalte brann og lyddører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

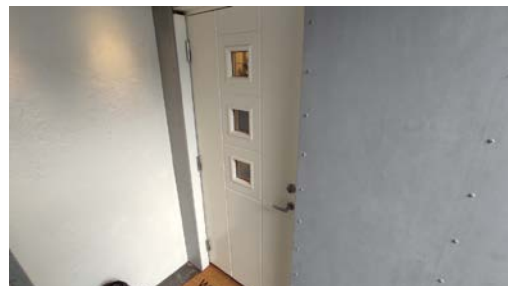
Det er noe ufagmessige detaljer rundt kjellerdør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres utbedringer av de ufagmessige detaljene rundt kjellerdøren for å sikre korrekt funksjon og hindre fukt- eller varmetap. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for inntrenging av fukt, trekk og redusert levetid på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser på ca. 8 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 2. etasje med impregnert stående rekkverk. Rekkverkene har en høyde på ca. 99 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dører fra stuene.

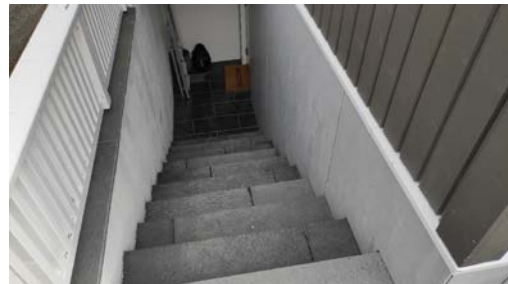


## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper av mur/betong til kjelleretasje og hovedinngangsdør.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har laminat og flis.  
Veggene har malte plater.  
Himlingene har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

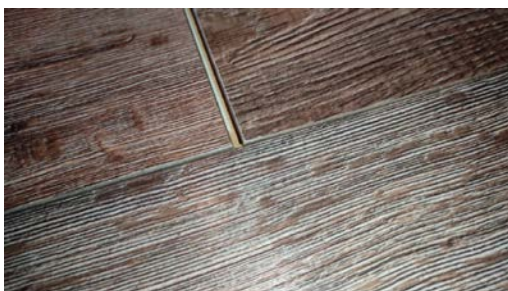
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere fliser i kjelleretasjen er løse, og det er noe glipper i gulv.  
Enkelte overflater har stor bruksslitasje og mindre skader.  
Det er løse lister enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med løse fliser, glipper i gulv, stor bruksslitasje og løse lister bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid på overflatene og forringet bokomfort.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

# Tilstandsrapport

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

### Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 20 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

### Målt avvik i 2.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

### Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 9 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

### Målt avvik i loftetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

## Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne alder, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av påviste avvik er redusert brukskomfort og risiko for skjevheter i gulv, som over tid kan føre til økt slitasje på konstruksjonen og eventuelle følgeskader.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.

Type: Lukkede vedovner i 1. etasje og 2. etasje.

Alder: Ukjent.

Sotluke montert i kjelleretasjen.

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

I følge tidligere salgsoppgave er pipe og ildsted sist kontrollert i 2021, og det ble ikke påvist avvik.



## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

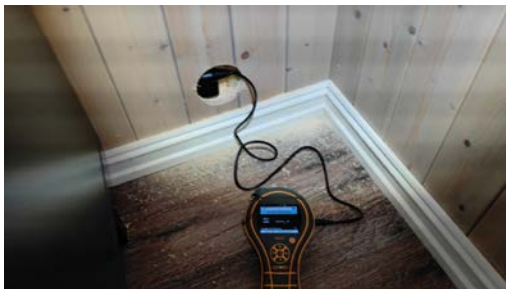
## Beskrivelse

Kjelleretasjen er delvis innredet og delvis uinnredet.

Hulltaking ble utført mot terreng fra (stuen).

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

Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Tett tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til 1.etasjen.

Tett tretrapp som strekker seg fra 1. etasje til loftetasje.

### Vurdering av avvik:

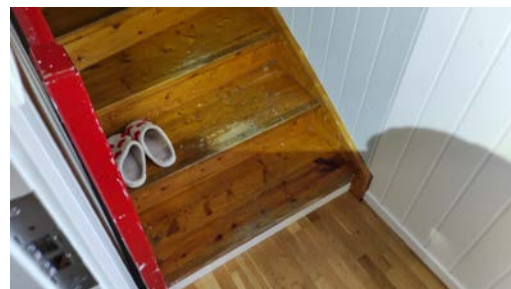
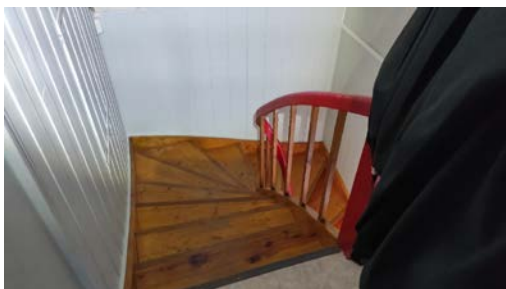
- Det er påvist andre avvik:

Trappen mellom 1. etasje og loftetasje har noe slitasje og sår etter bruk av brodder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av trappen må påregnes.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har malte formpresede dører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Våtrommet har ukjent alder.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malte plater.  
Himlingen har himlingsplater.

Veggoppbyggingen av veggene med malingsystem er ukjent.

Et malingsystem for vegger i våtrom består av grunning/lim, impregneret glassfibervev eller tapet (non-woven fibertapet) og maling. I tillegg skal systemet være prøvd og dokumentert sammen med en sparkelmasse for våtrom og en fugemasse for bruk ved rørgjennomføringer.

Malingsystemet skal være prøvd og dokumentert etter prøvemetoder og krav i henhold til ETAG 022, Anneks H.

Monteringsanvisning fra produsent skal foreligge.

Det anbefales å forsøke å innhente dokumentasjon på oppbyggingen av badet, dersom malingsystemet er feil oppbygd vil det være fare for fuktskader i våtsonen.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggbokse med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjett/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør monteres veggbokser med tilhørende mansjett eller tetningsring i henhold til monteringsanvisningen for å sikre vanntett utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsoner.

Mangelfull tetting gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (kjøkken og yttervegg).

#### Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av bygningsmessige hindringer.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.  
Våtrommet har ukjent alder.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater.

# Tilstandsrapport

Himlingen har himlingsplater.

Veggoppbyggingen av veggene med malingsystem er ukjent.

Et malingsystem for vegger i våtrom består av grunning/lim, impregneret glassfibervev eller tapet (non-woven fibertapet) og maling. I tillegg skal systemet være prøvd og dokumentert sammen med en sparkelmasse for våtrom og en fugemasse for bruk ved rørgjennomføringer.

Malingsystemet skal være prøvd og dokumentert etter prøvemetoder og krav i henhold til ETAG 022, Anneks H.

Monteringsanvisning fra produsent skal foreligge.

Det anbefales å forsøke å innhente dokumentasjon på oppbyggingen av badet, dersom malingsystemet er feil oppbygd vil det være fare for fuktskader i våtsonen.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggboks med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør monteres veggbokser med tilhørende mansjett eller tetningsring i henhold til monteringsanvisningen for å sikre vanntett utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsoner.

Mangelfull tetting gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørradet.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (kjøkken og yttervegg).

#### Fuktsøk:

Det ble utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av bygningsmessige hindringer.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.

# Tilstandsrapport

## LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Våtrommet har ukjent alder.

## LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger og himling har malt strie.

Veggoppbyggingen av veggene med malingsystem er ukjent.

Et malingsystem for vegger i våtrom består av grunning/lim, impregneret glassfibervev eller tapet (non-woven fibertapet) og maling. I tillegg skal systemet være prøvd og dokumentert sammen med en sparkelmasse for våtrom og en fugemasse for bruk ved rørgjennomføringer.

Malingsystemet skal være prøvd og dokumentert etter prøvemetoder og krav i henhold til ETAG 022, Annex H.

Monteringsanvisning fra produsent skal foreligge.

Det anbefales å forsøke å innhente dokumentasjon på oppbyggingen av badet, dersom malingsystemet er feil oppbygd vil det være fare for fuktskader i våtsonen.

## LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

### 2 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

### 2 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

Våtromsbelegget er av eldre dato og har passert forventet levetid. Eldre våtromsbelegg er generelt mer utsatt for oppsprekking, slitasje og svekkelse i skjøter og tilslutninger. Dette øker risikoen for at fukt kan trenge gjennom belegget og føre til lekkasje til underliggende og tilliggende konstruksjoner. Skader som følge av slike lekkasjer utvikler seg ofte over tid og kan være skjulte, noe som kan medføre omfattende følgeskader før de oppdages. Tilstanden tilsier derfor økt risiko for svikt i tettesjiktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

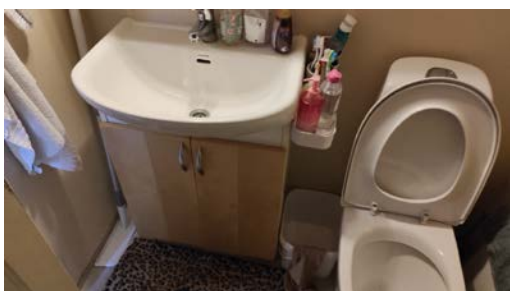


## LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



## LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### 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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

# Tilstandsrapport



## LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende gang.

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

#### Vurdering av avvik:

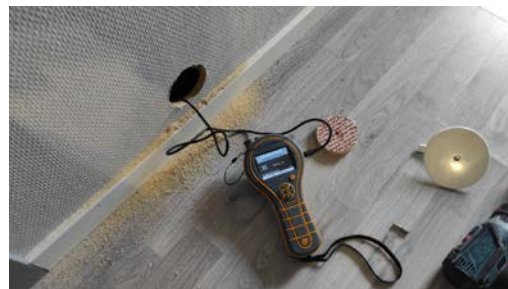
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det er benyttet dampsperre i veggen mellom varme rom. Dette kan føre til fuktproblemer, da dampsperre mellom oppvarmede rom kan hindre naturlig uttørking og føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre eller fjerne dampsperrer i veggen, da bruk av dampsperre i våtromsvegg kan føre til at fuktighet fanges mellom tettesjiktene. Dette øker risikoen for kondens og fuktskader i konstruksjonen.



## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Våtrommet har ukjent alder.

## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 1** Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromsplater.  
Sparklet og malt gips i himlingen.

# Tilstandsrapport



## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

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

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse.



## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

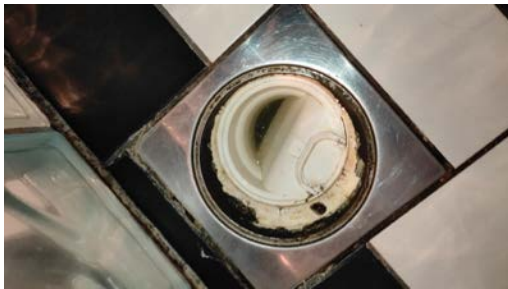
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til at vannskader ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.  
Tilluft via luftespalte under dørrbladet.

# Tilstandsrapport



## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

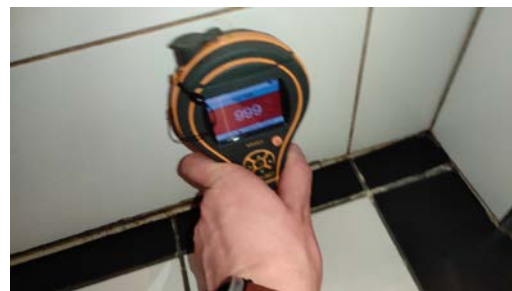
Hulltaking er foretatt men det er ikke mulig å gjennomføre fuktmåling på grunn av betongkonstruksjon.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av bygningsmessige hindringer.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.

#### Fuktsøk:

Det ble utført fuktsøk ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert i området rundt sluket og vegger. Forhøyede fuktverdier i dusjsonen på flislagte bad er mer eller mindre normalt. Dette da fuktigheten kan samles opp i flislimet, og bruker lang tid på å tørke ut.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

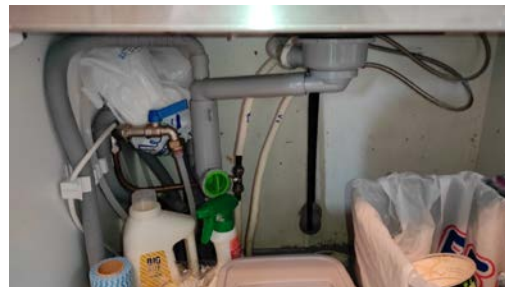
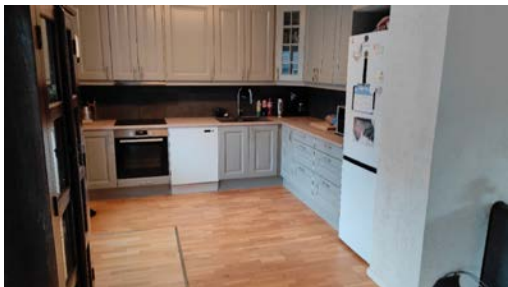
#### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og koketopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandeblender. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og koketopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



## LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og koketopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



## LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og koketopp.

# Tilstandsrapport

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



## KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av kobber og plast.  
Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen.  
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

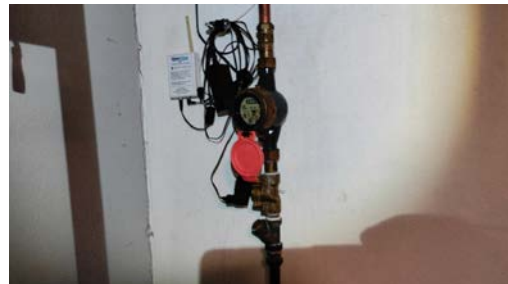
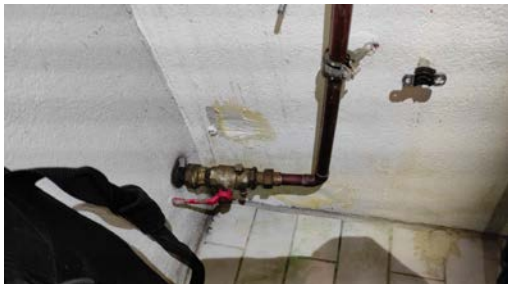
#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendige vannledninger av kobber er passert, bør anlegget kontrolleres av fagperson for å vurdere behov for utskiftning. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklimate, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsberedere på ca. 200L montert i kjelleretasjen. Det er ikke kontrollert hvilken bereder som fører til hvilken etasje.

### 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 bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannsberederne. Manglende korrekt tilkobling medfører økt risiko for varmegang og brann.

# Tilstandsrapport



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

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

### Beskrivelse

El-skap plassert i kjelleretasje, 1. etasje, 2. etasje og loftetasje.

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.  
**El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Tildigere eier opplyser i egenerklæring at deler av installasjonen er utført på egeninnsats, men at han har fagbrev som elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Samsvarserklæringer er ikke fremvist.**
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 Tildigere salgsplysninger tilsier at det ble utført sikkerhetskontroll av elektriske installasjoner den 28.09.2018 av DLE uten funn av feil og mangler som krevde videre oppfølging.**
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?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

## Generell kommentar

NB:

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

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

### 1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering fra 2023 utført av firma i flg. eier.

Ukjente masser rundt boligen.

# Tilstandsrapport

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.  
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.  
Tilstandsgrad er satt utelukkende ut fra alder.

## **TG 2** Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av isolert betong. Grunnmuren er opplyst å være isolert i 2012.  
Yttervegger i kjelleretasje er kledd innvendig samt at det er montert plater på utsiden, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede og isolerte vegger er ikke mulig å besikte.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i fasadeplaten utenpå muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i fasadeplaten bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.



## **TG 0** Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

### Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vannrør av ukjent materiale via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent materiale via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 1994 i flg. tidligere salgsopplysninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dersom det planlegges søknadspårliggende tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

281 m<sup>2</sup>/281 m<sup>2</sup>

Hel sekjsonert tomannsbolig: 6 Gang, 7 Soverom, 4 Bad/vaskerom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Stue/kjøkken, 3 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 6 100 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 800 000

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

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

### Markedsverdi

6 100 000

### Konklusjon markedsverdi

6 100 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

#### Generell Informasjon:

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

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

#### Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kirkegata 46 ,8656 MOSJØEN 185 m <sup>2</sup> 1907 3 sov	05-07-2022	3 350 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>16 757</b>
2 Wergelandsvegen 1 ,8657 MOSJØEN 252 m <sup>2</sup> 1935 4 sov	08-03-2026	5 990 000	<b>5 400 000</b>		5 400 000	<b>17 197</b>
3 Ibsens gate 6A ,8657 MOSJØEN 128 m <sup>2</sup> 1959 4 sov	06-08-2025	3 200 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>17 901</b>
4 Holbergs gate 5 ,8657 MOSJØEN 195 m <sup>2</sup> 1954 4 sov	07-10-2025	5 890 000	<b>5 475 000</b>		5 475 000	<b>20 583</b>
5 Chr. Qvales gate 33 ,8656 MOSJØEN 208 m <sup>2</sup> 2002 4 sov	03-12-2024	4 950 000	<b>4 700 000</b>		4 700 000	<b>22 596</b>
6 Finnskoggata 22B ,8663 MOSJØEN 109 m <sup>2</sup> 2017 4 sov	14-11-2022	3 300 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>29 358</b>
7 Finnskoggata 22C ,8663 MOSJØEN 104 m <sup>2</sup> 2017 2 sov	28-04-2025	3 450 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>30 804</b>
8 Jernbanegata 8D ,8657 MOSJØEN 121 m <sup>2</sup> 1992 3 sov	12-05-2022	3 500 000	<b>4 100 000</b>		4 100 000	<b>33 884</b>

Kilde :  
 Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	14 312
Kommunale avgifter:	Kr.	23 536
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	35 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>98 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Hel sekjonert tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 080 000
<b>Sum teknisk verdi - Hel sekjonert tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 800 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 800 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 000 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 800 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

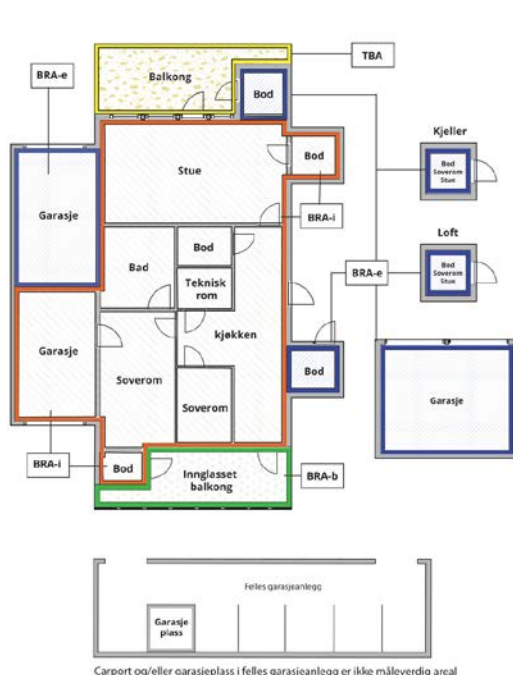
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Hel seksjonert tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	83			83	
2. etasje	83			83	8
Loftetasje	40			40	8
Kjelleretasje	75			75	
<b>SUM</b>	<b>281</b>				<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>281</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, felles trappegang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken, felles trappegang		
Loftetasje	Felles trappegang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjelleretasje	Gang, bod 1, bod 2, bad/vaskerom, bod 3, soverom, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger som er i samsvar med dagens planløsning. Det bemerkes imidlertid at rommene i loftetasjen, som i dag benyttes som soverom, i godkjente tegninger er angitt som disponible rom. Disse rommene er dermed ikke godkjent for varig opphold, herunder bruk som soverom.

Videre er trappen mellom kjelleretasjen og 1. etasje tettet igjen. Dersom kjelleretasjen skal benyttes til rom for varig opphold, stilles det krav om intern adkomst mellom etasjene. Uten slik adkomst vil kjelleretasjen bli vurdert som en egen boenhet, noe som ikke er i samsvar med gitt tillatelse.

Det må derfor etableres intern forbindelse mellom 1. etasje og kjelleretasjen for å oppfylle krav til adkomst. Dette er en forutsetning for at kjelleretasjen lovlig skal kunne benyttes til varig opphold.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Marius Høgås	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	390		1	366.5 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Finnskoggata 32A

### Hjemmelshaver

Solem Vegard

### Kommentar

Merk at tomtearealet er felles for begge seksjoner, tomtens totale areal er 733 m<sup>2</sup>.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	390		2	366.5 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Finnskoggata 32A

### Hjemmelshaver

Solem Vegard

### Kommentar

Merk at tomtearealet er felles for begge seksjoner, tomtens totale areal er 733 m<sup>2</sup>.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert og rolig boligområde i Mosjøen, med kort avstand til sentrum. Området består i hovedsak av eneboliger og mindre boligbebyggelse, og fremstår som familievennlig og oversiktlig.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Mosjøen sentrum byr på et variert utvalg av handel, kaféer og offentlige tjenester. Det er også kort vei til kollektivtilbud og gode kommunikasjoner til øvrige deler av kommunen.

Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter med turterreng, lysløyper og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Området gir dermed gode muligheter for en aktiv livsstil både sommer og vinter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Området er avsatt til boligbebyggelse iht. kommunedelplan for Mosjøen, plan-ID 1824D1017. Ikrafttredelse 21.06.2017.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Eiet tomt som har ett areal på ca. 733 m<sup>2</sup>.

### Kommuneplan

Mosj KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.

Ikrafttredelse 10.12.2008.

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

### Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Bebyggelsen

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

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

### Parkering

Parkering på egen tomt.

### Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig teknet med sandstrødde profilerte stålplater.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
794 700	2026	I følge opplysninger gitt av Vefsn Kommune.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		20 000
<b>Kommentar</b> Beløp estimert av takstingeniøren.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Bilder	27.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	27.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	16.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærrområde.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Vegard Solem

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Finnskoggata 32A

8663 Mosjøen

1824-104/390/0/1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlige fuger i dusj i kjeller. Disse ble fikset av profesjonelt firma April 2026

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Mosjøen Malerservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet eksisterende fuger. Lagt nye fuger i dusjsjonen.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Det har kommet inn litt vann i deler av kjelleren gjennom vinteren 2022/2023.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Magne Opland AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt ny drenering sommeren 2023.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Ble oppdaget veggdyr i kjelleretasje høsten 2023.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Pelias AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble oppdaget veggdyr i kjellerrommet i 2023. Forholdet ble håndtert av profesjonelt skadedyrfirma, og rommet ble sanert grundig. Konstruksjonen ble revet ned til stenderverk, behandlet ihht. faglige anbefalinger og deretter bygget opp igjen. Saken ble avsluttet etter utført behandling, og det har ikke vært registrert nye funn eller problemer i ettertid.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Det oppsto tett kloakk/vannavløp våren 2026. Forholdet ble utbedret av fagperson, og avløpet fungerer normalt etter utført arbeid. Det har ikke vært registrert nye problemer i ettertid.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vefsn Kommune

**Beskrivelse av arbeidet:** Forholdet ble undersøkt og utbedret av fagperson. Avløpssystemet ble rensset/spylt og kontrollert, og anlegget har fungert normalt etter utført arbeid uten kjente problemer i ettertid.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Elektrikern Mosjøen

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av utelys og utestikk.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Elektrikern Mosjøen

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert EI-bil lader vinteren 2025

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Sinus Mosjøen

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet badvifte i kjeller, samt nye spotter i taket.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Returneres til:

**TINGLYST**  
 08 NOV. 2004

**Skjøte<sup>1)</sup>**

ALSTAHAUG TINGRETT  
 DAGBOKNR.: 4841

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>	
Kommunenr./Kommunenavn <i>1824 UESW</i>	Gnr. Bnr. Fester. Seksjonsnr. Ideell andel <i>104 57</i>
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets <input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebyggt <input type="checkbox"/> 2. Ubebyggt	
Bruk av grunn <input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet	
Type bolig <input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr <i>620.000</i>	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro-prisjonn <input type="checkbox"/> 4 Tvangs-auksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
Kr

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr. (11 siffer) Navn <i>3.0.0.84.9. [redacted] Åge Hansen</i>	Ideell andel <i>100%</i>
 Doknr. 4841 Tinglyst. 08.11.2004 Emb. 071 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11 siffer) Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel	
<i>2.2.0.81.7.2 [redacted] Yngvar Hansen</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<i>50%</i>	
<i>1.5.0.87.6 [redacted] Marit Solhaug</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<i>50%</i>	
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses <i>Tilførselsveg til eiendommen 104/57 skjer på eksisterende innkjøpsl. over eiendommen 104/390.</i>

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overtagelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):  
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato  
Mosjøen 20.10.04

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Ingvær Hausen | INGVAR HANSEN  
Marit Solhaug | MARIT SOLHAUG

**8. Erklæring om sivilstand m.v.** <sup>5)</sup>

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overtagelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overtagelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato  
Mosjøen 20/10.2004

Utstede(r)s underskrift <sup>6)</sup> | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Åge Hansen | ÅGE HANSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overtagelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<sup>7)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Lena Pedersen | LENA PEDERSEN

Adresse  
8663 Mosjøen

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Bjørn Helge Bredeisen | BJØRN HELGE BREDEISEN

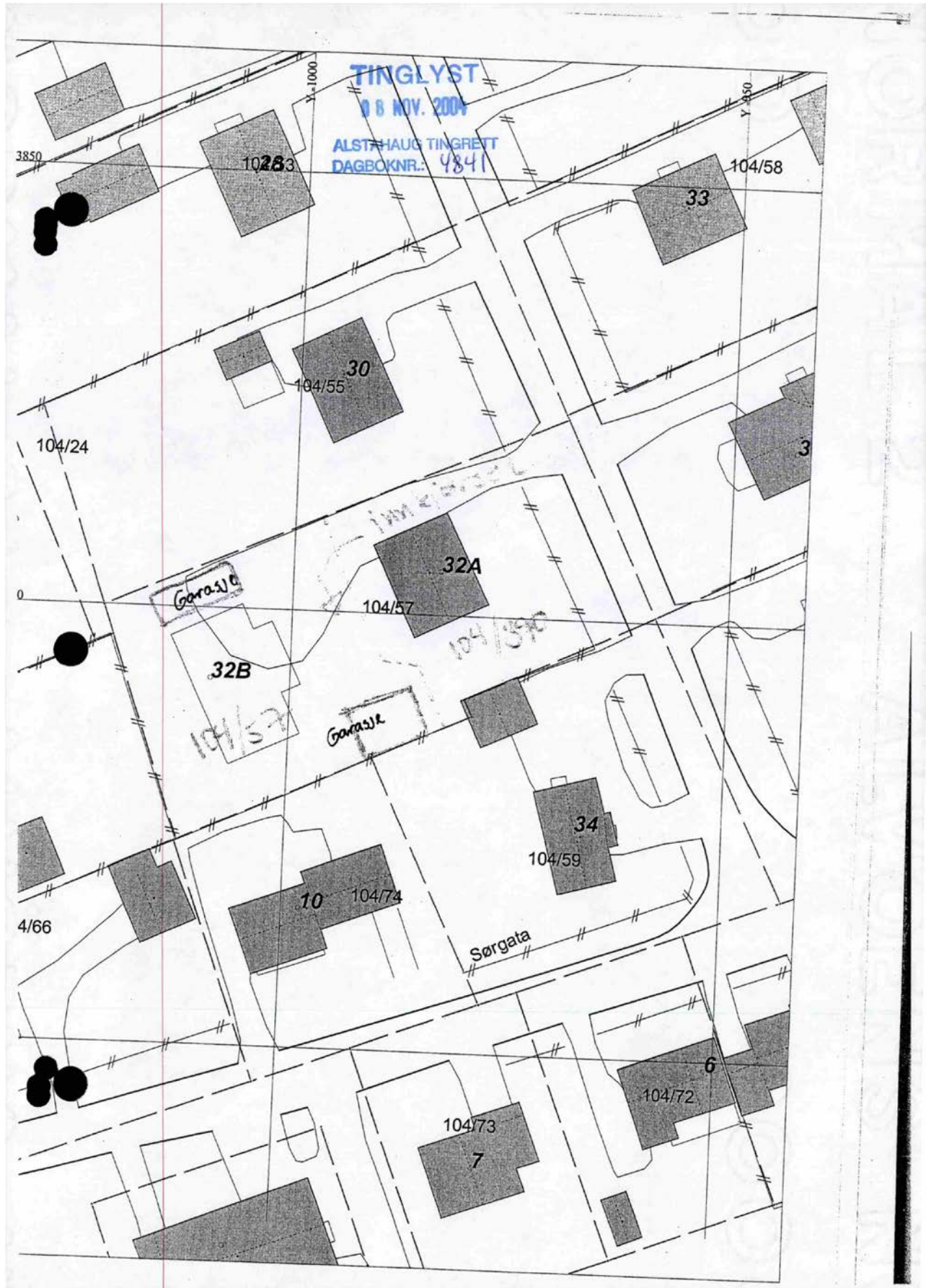
Adresse  
8663 Mosjøen

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>6)</sup></b>	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Som eier/føster (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

<b>Noter:</b>
1) Med dokument til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmeidler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



## Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613293720  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 844824122  
 Navn VEFSN KOMMUNE

Adresse Postboks 560, 8651 MOSJØEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 290989  
 Navn BOTNEN ERIK

Bruksenhe H0201  
 Adresse MUNKEGATA 46 B, 7011 TRONDHEIM

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1824	104	390

### Nye seksjoner

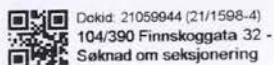
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1824	104	390	0	1	51 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
1824	104	390	0	2	49 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 909730 Tinglyst: 23.07.2021  
 STATENS KARTVERK





Dokumentarkiv

**07 JUL 2021 Søknad om seksjonering**

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Vefsn kommune	Skjervgata 34 8657 Mosjøen	<b>GUNNHILDE NYGARD</b>

**1. Opplysninger om innsenderen**

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Erik Botnen	290989 [redacted]	erik@beos.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Munkegata 46B	7011	Trondheim	95841031

**2. Opplysninger om eiendommen**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1824	Vefsn kommune	104	390	

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
290989 [redacted]	Erik Botnen	1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

S.nr	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal						
1	B	51	3	13			25			37			49		
2	B	49	3	14			26			38			50		
3				15			27			39			51		
4				16			28			40			52		
5				17			29			41			53		
6				18			30			42			54		
7				19			31			43			55		
8				20			32			44			56		
9				21			33			45			57		
10				22			34			46			58		
11				23			35			47			59		
12				24			36			48			60		
Sum tellere: 100				Nevner = 100											

Dato	Innsenderens underskrift
21.04.21	

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

21.04.21

Innsenderens underskrift



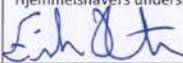
**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**


Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
MSSJØEN 21.04.21		ERIK BOTNEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

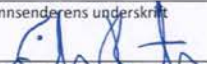
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1824	VEFSN	104	390	
Dato	Underskrift	Stempel		
12.7.21				

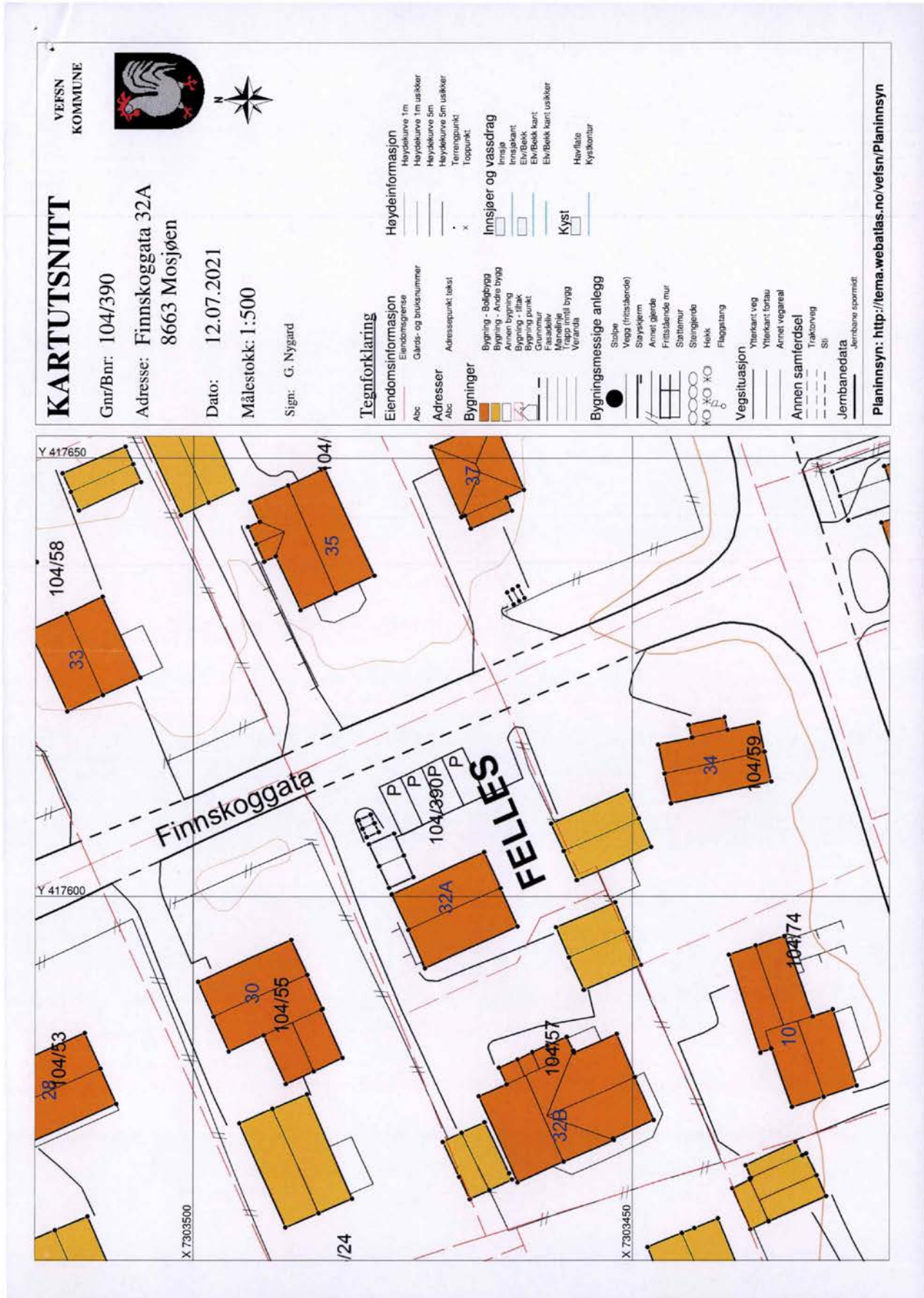
Dato	Innsenderens underskrift
21.04.21	

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61			85					109				133			157
62			86					110				134			158
63			87					111				135			159
64			88					112				136			160
65			89					113				137			161
66			90					114				138			162
67			91					115				139			163
68			92					116				140			164
69			93					117				141			165
70			94					118				142			166
71			95					119				143			167
72			96					120				144			168
73			97					121				145			169
74			98					122				146			170
75			99					123				147			171
76			100					124				148			172
77			101					125				149			173
78			102					126				150			174
79			103					127				151			175
80			104					128				152			176
81			105					129				153			177
82			106					130				154			178
83			107					131				155			179
84			108					132				156			180
Sum tellere:				Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
21.04.21	



**KARTUTSNITT**

Gnr/Bnr: 104/390

Adresse: Finnskoggata 32A  
8663 Mosjøen

Dato: 12.07.2021

Målestokk: 1:500

Sign: G. Nygard

VEFSN  
KOMMUNE

**Tegnforklaring**

**Eiendomsinformasjon**

Abc Eiendomsgrænse

Abc Gårds- og bruksnummer

Abc Adresser

Abc Adresspunkt, lokst

**Bygninger**

Bygning - Balgbygg

Bygning - Andre bygg

Bygning - tilakk

Bygning punkt

Grønnermur

Grønnermur

Manøllig

Tilrøp til bygg

Veranda

**Bygningsmessige anlegg**

Stolpe

Vegg (fritstående)

Støyskjerm

Arnei gjerde

Fritstående mur

Sattelmur

Steingjerde

Hekk

Flaggstang

**Vegsituasjon**

Ytterkant veg

Ytterkant fortau

Arnei vegareal

**Annere samferdsel**

Traktorveg

Sti

**Jernbanedata**

Jernbane sporrett

**Høydeinformasjon**

Høydelinje 1m

Høydelinje 1m usikker

Høydelinje 5m

Høydelinje 5m usikker

Terengpunkt

Toppunkt

**Innsjøer og vassdrag**

Innsjø

Innsjøkant

Elv/Bekk

Elv/Bekk kant

Elv/Bekk kant usikker

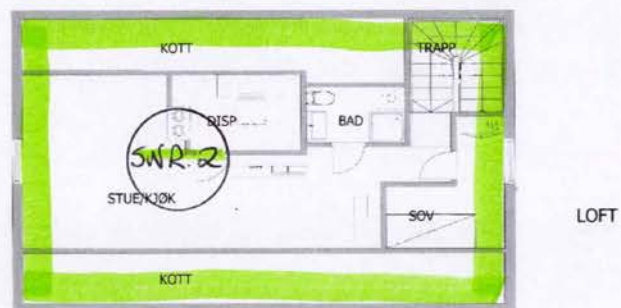
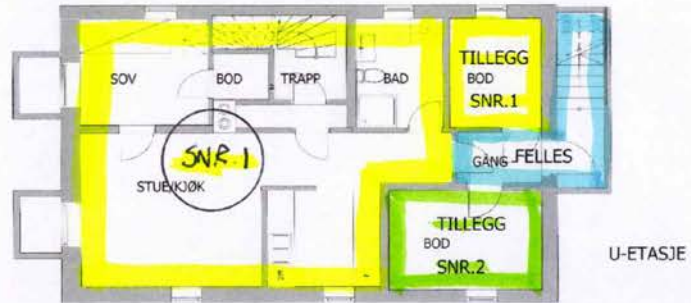
**Kyst**

Havflato

Kystkontur

Planinnsyn: <http://tema.webatlas.no/vefsn/Planinnsyn>

SEKSJONERING GNR.104 BNR.390 FINNSKOGGATA 32A



- FELLES
- SEKSJON 1
- SEKSJON 2

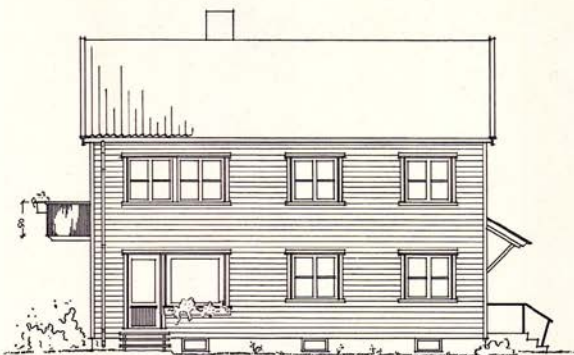


UNDERTEGNEDE TANKSMENN BEVITNER AT  
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE  
 MED DEN GODKJENTE TEGNING

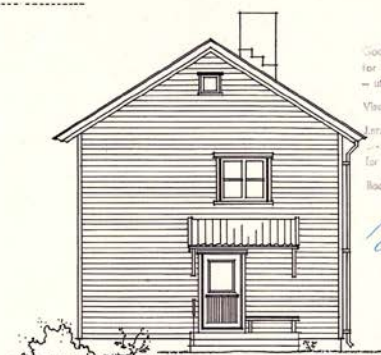
STED:                   NAVN:                   

DATE:                   NAVN:                   

BYGGERE: *Karl Olafsen*  
 STED: *Sollidveien 19, Mosjøen*  
 TIDSP: *19. Mai 1956*  
 DISTRIKTSARKITEKTENS SÆMPEL:

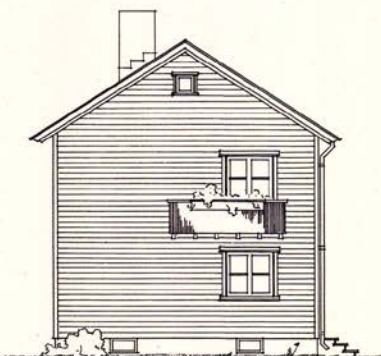


FASADE SYD

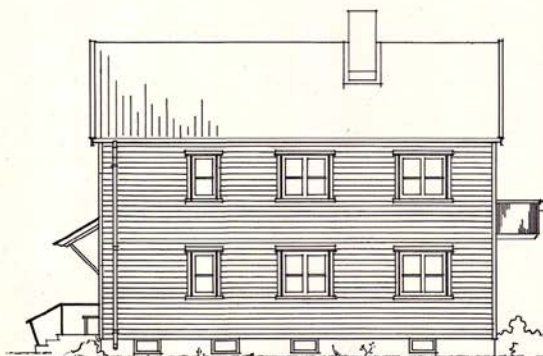


FASADE ØST

Godkjennes  
 for lånsknad til Husbanken  
 — uten forpliktelser for banken  
 Utvort til brev av.....  
 Jern  
 — som distriktsarkitekt  
 for Sørige Nordland  
 Rode 30. APR 1956  
*[Signature]*



FASADE VEST



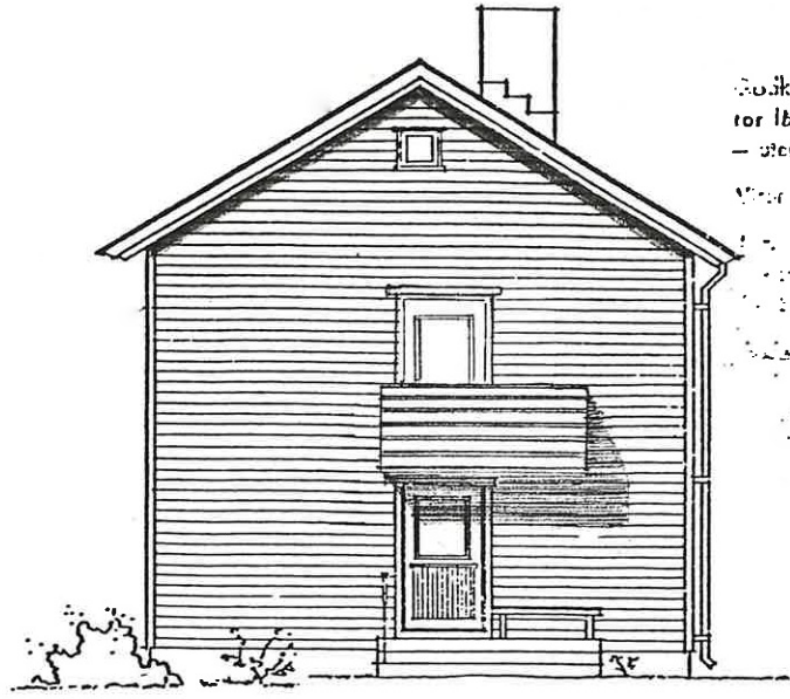
FASADE NORD

Mosjøen Bygningsråd  
 Bygn. j. nr. 827

BLAD 2 TYPE 40b +  
 FASADER MÅL 1:100  
 TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO  
 BOLIGDIREKTORATET  
 BOLIGKONTORET 1-6-1951

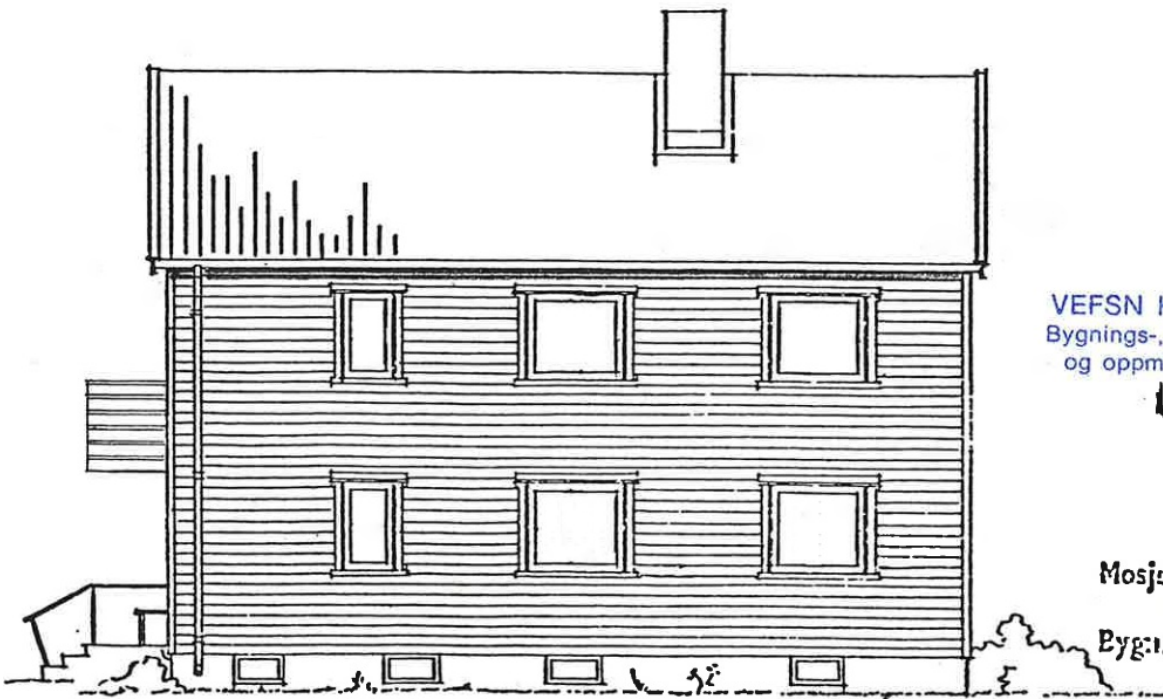
ID: \_\_\_\_\_ NAVN: \_\_\_\_\_  
 NO: \_\_\_\_\_ NAVN: \_\_\_\_\_

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL



FASADE ØST

Beskjennet .....  
 for lånskjøp til Husbanken  
 - uten forpliktelse for banken  
 Målt til høyde .....  
 30. APR 1988



FASADE NORD

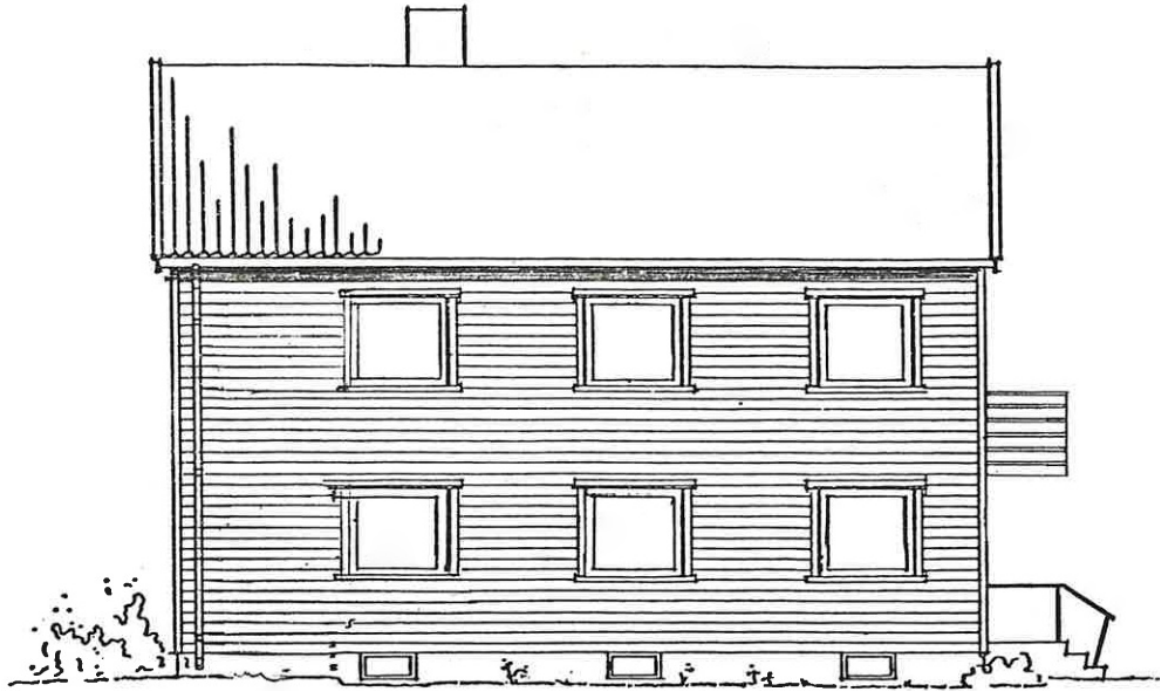
VEFSN KOMMUNE  
 Bygnings-, Regulerings-  
 og oppmålingssjefen 5/1883  
 u

Mosjøen Bygningsråd  
 Byg. j. nr. 827

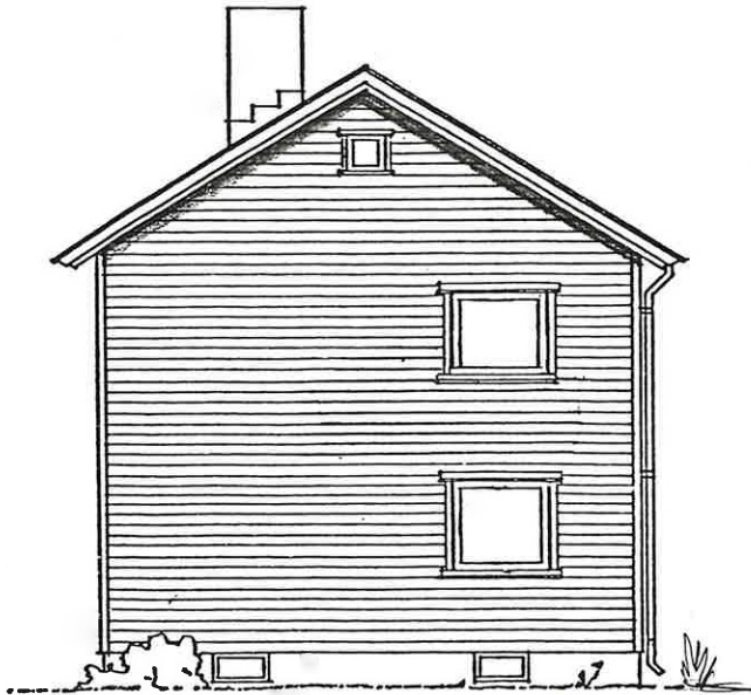
BLAD 2 TYPE 406 +

MÅL 1:100  
 TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO  
 BOLIGDIREKTORATET  
 FRIKONTOR 22-1011

*Finnstora 94 32*



FASADE SYD



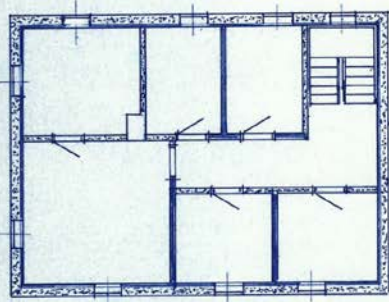
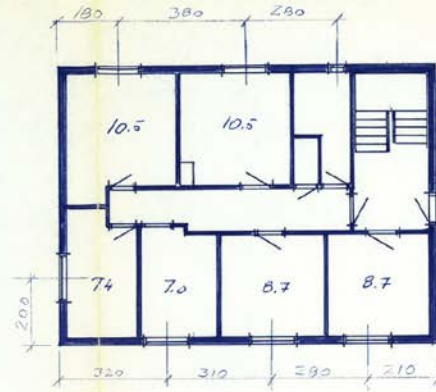
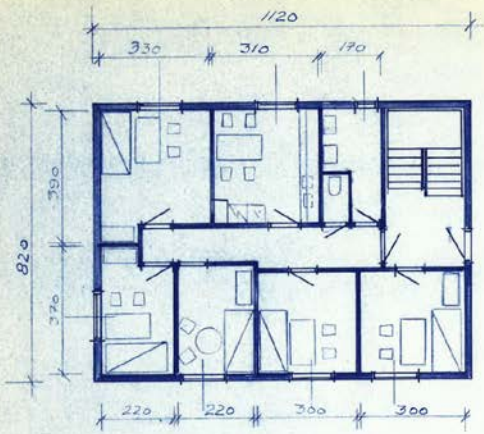
FASADE VEST

VEFSN KOMMUNE  
Bygnings-, Regulerings-  
og oppmålingssjefen

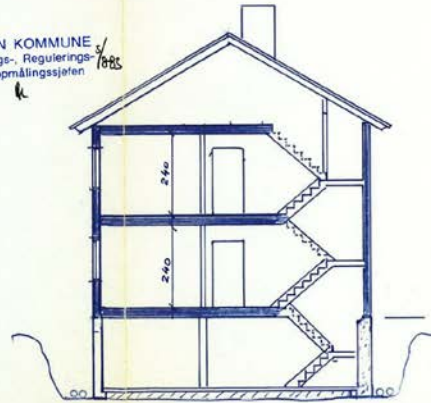
10-83

u

Finnstoggt 32:



VEFSN KOMMUNE /  
Bygnings-, Regulerings-  
og oppmålingsseteren 1985



1:100

Mosjøen aluminiumverk.  
Tomannsstølig forendring til 10 hybler  
Finnstog 9t 32.

Mosjøen Bygningsråds 23. mai 56.  
5 6  
34/56.

Bygn. l. nr. 827.

Byggeanmeldelse av 26. april 1956 fra Karl Nilsen på Oppførelse av våningshus på Finnskoggata 32 etter Boligdirektoratets typetegning 406 +. Ansvarshavende byggmester. Alfred Brattland.

Vedtak.

Godkjennes.

Søknad om byggeløyve oversendes byggesnnda.

Mosjøen byingeniørkontor, den 25. mai 1956.

Martin Berg.

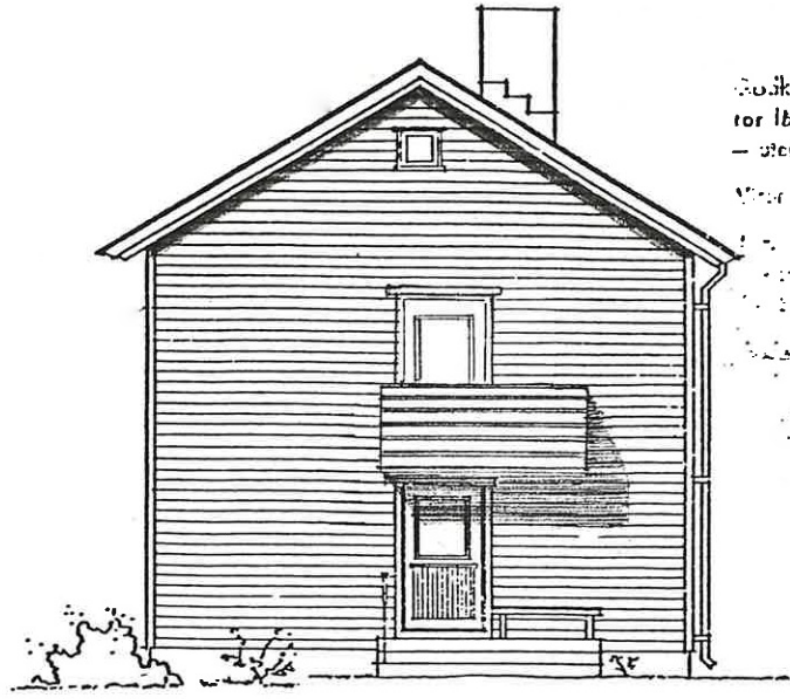
Oversendes herr Karl Nilsen, i det en viser til ovenstående vedtak i Mosjøen bygningsråd. En oversender i retur en byggeanmeldelse, ett sett tegninger og en regning som må være betalt før arbeidet settes i gang.

Mosjøen byingeniørkontor, den 25. mai 1956.

Martin Berg.

ID: \_\_\_\_\_ NAVN: \_\_\_\_\_  
 NO: \_\_\_\_\_ NAVN: \_\_\_\_\_

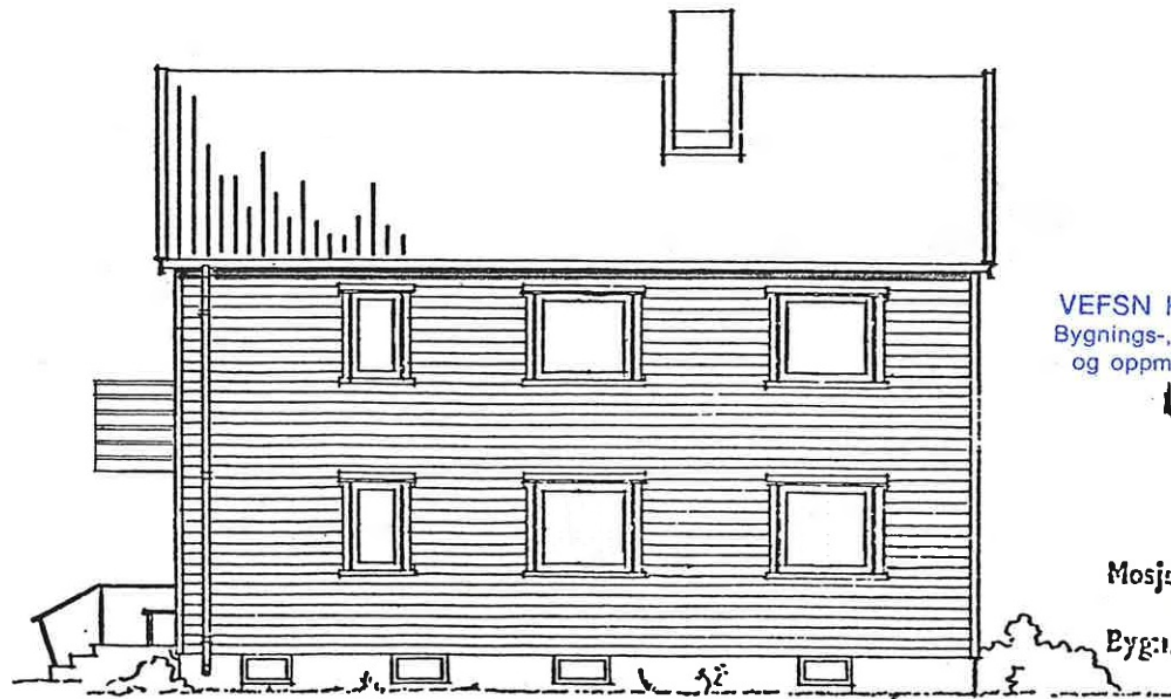
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL



Beskjennet .....  
 for lånskjend til Husbanken  
 - uten forpliktelse for banken  
 Målt til høyde .....

30. APR 1988  
 1883

FASADE ØST



VEFSN KOMMUNE  
 Bygnings-, Regulerings-  
 og oppmålingssjefen 5/1883  
 u

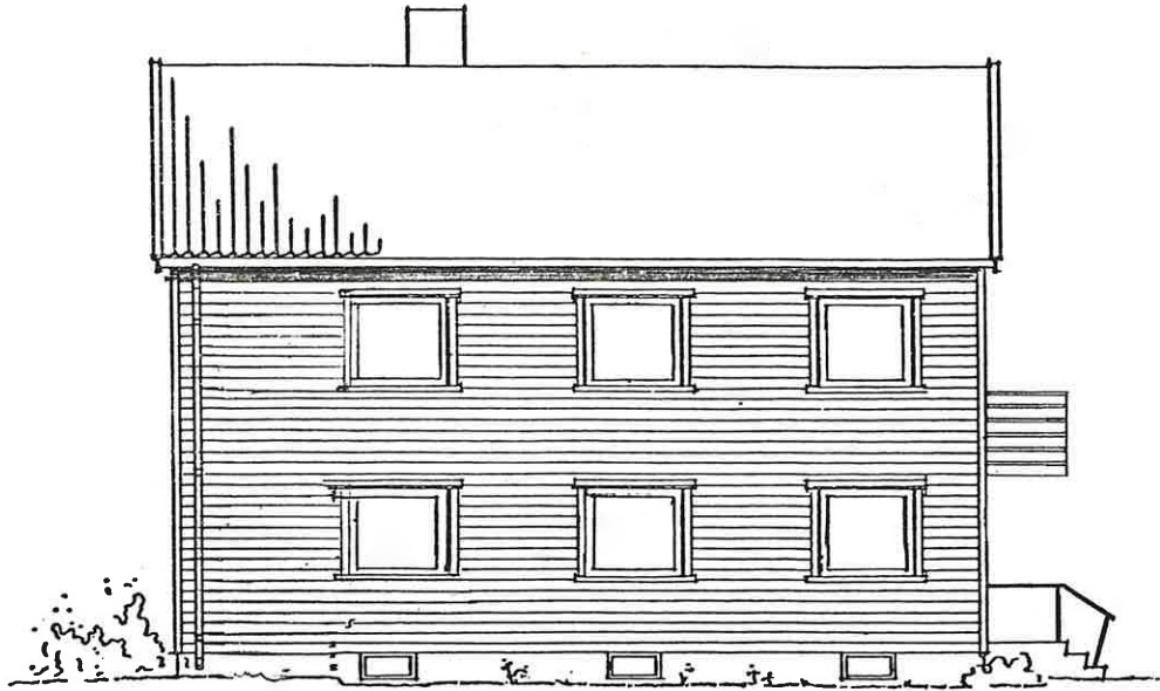
Mosjøen Bygningsråd  
 Eyg. j. nr. 827

FASADE NORD

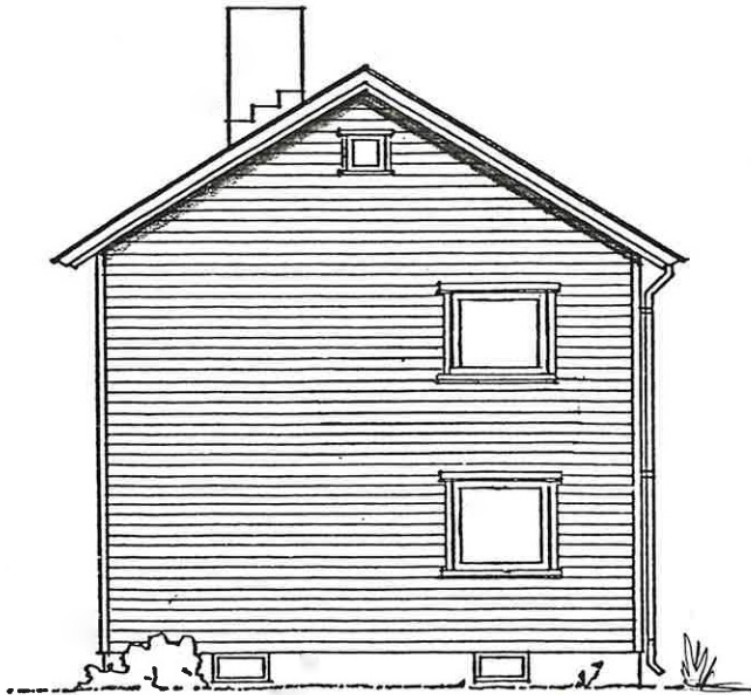
BLAD 2 TYPE 406 +

FASADE? MÅL 1:100  
 TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO  
 BOLIGDIREKTORATET  
 FASADKONTOR 22-1011

*Finnstør 94 32*



FASADE SYD



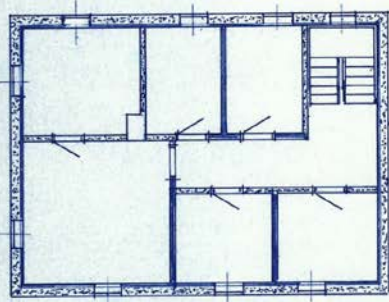
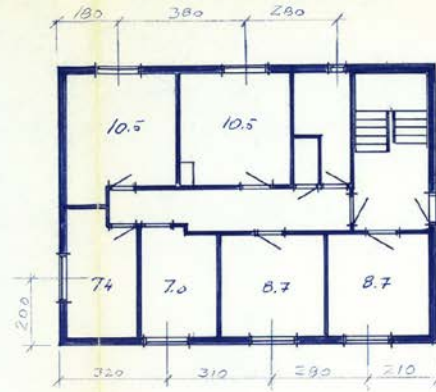
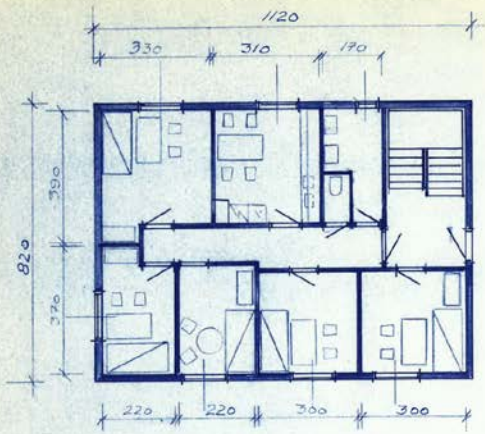
FASADE VEST

VEFSN KOMMUNE  
Bygnings-, Regulerings-  
og oppmålingssjefen

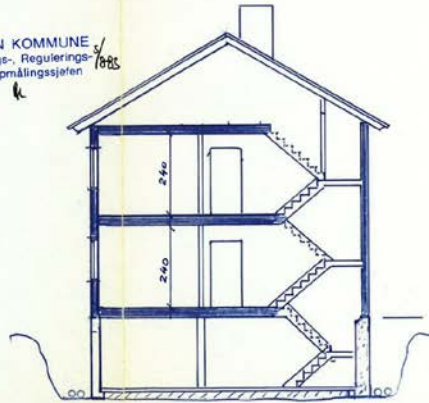
10-83

u

Finnstoggt 32:



VEFSN KOMMUNE /  
Bygnings-, Regulerings-  
og oppmålingsseten 1985



1:100

Mosjøen aluminiumverk.  
Tomannsstølig forendres til 10 hybler  
Finnstog 9t 32.



Adresse

**Finnskoggata 32A, 8663 MOSJØEN**

Dato for energimerking  
**11.05.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-293657**

Bygningskategori  
**Småhus**

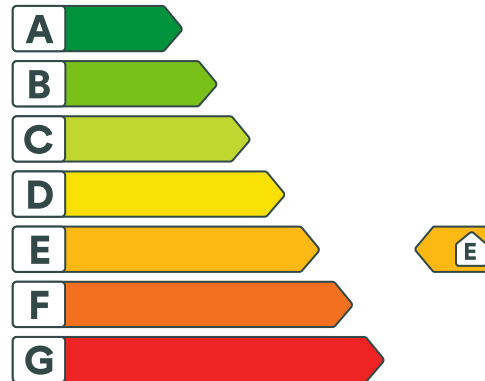
Bygningsnummer  
**187961548**

Gårdsnummer  
**104**

Bruksnummer  
**390**

Seksjonsnummer  
**2**

Bruksenhetsnummer  
**H0201**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1956**

Bygningstype  
**Tomannsbolig horisontal delt**

Bruksareal  
**120,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**120,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon  
**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**294,46 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**361,46 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**43 375 kWh**



## Finnskoggata 32A, 8663 MOSJØEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Finnskoggata 32A, 8663 MOSJØEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Finnskoggata 32A - Nabolaget Dolstad - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Sjøsiden senter Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Mosjøen stasjon Linje F7	8 min 0.6 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	10 min

## Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 281 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	5 min 2.9 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	9 min 0.7 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	6 min 2.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Sjøsiden Senter, Mosjøen	6 min
Mosjøen nord ? Mussere noerhte, ...	7 min

«Nært sentrum, stor uteplass. Greit for barn å bo her.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

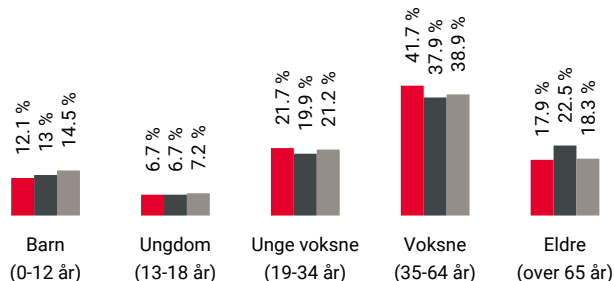
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dolstad	1 066	581
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Dolstad barnehage (1-5 år) 43 barn	10 min 0.8 km
Nyrud barnehage (1-5 år) 26 barn	23 min 1.9 km
Tjøringen barnehage (1-5 år) 26 barn	23 min 1.9 km

## Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Mosjøen PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Mosjøen Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



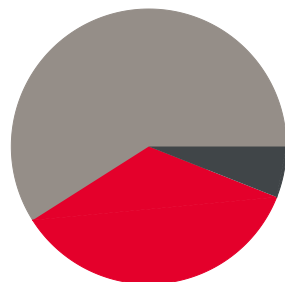
### Støynivået

Lite støynivå 91/100

## Sport

	Mosjøen skole Aktivitetshall, ballspill, basket	15 min	1.3 km
	Søråkeren nærmiljøanlegg Ballspill	5 min	2.1 km
	Helsehuset Treningssenter	10 min	
	Vefsn skole og treningssenter	13 min	

## Boligmasse

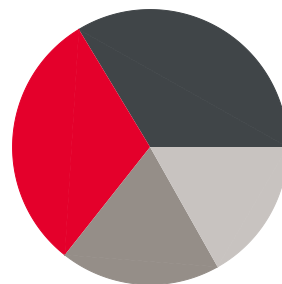


- 35% enebolig
- 6% blokk
- 59% annet

## Varer/Tjenester

	Sjøsiden Senter	7 min
	Apotek 1 Sjøsiden	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

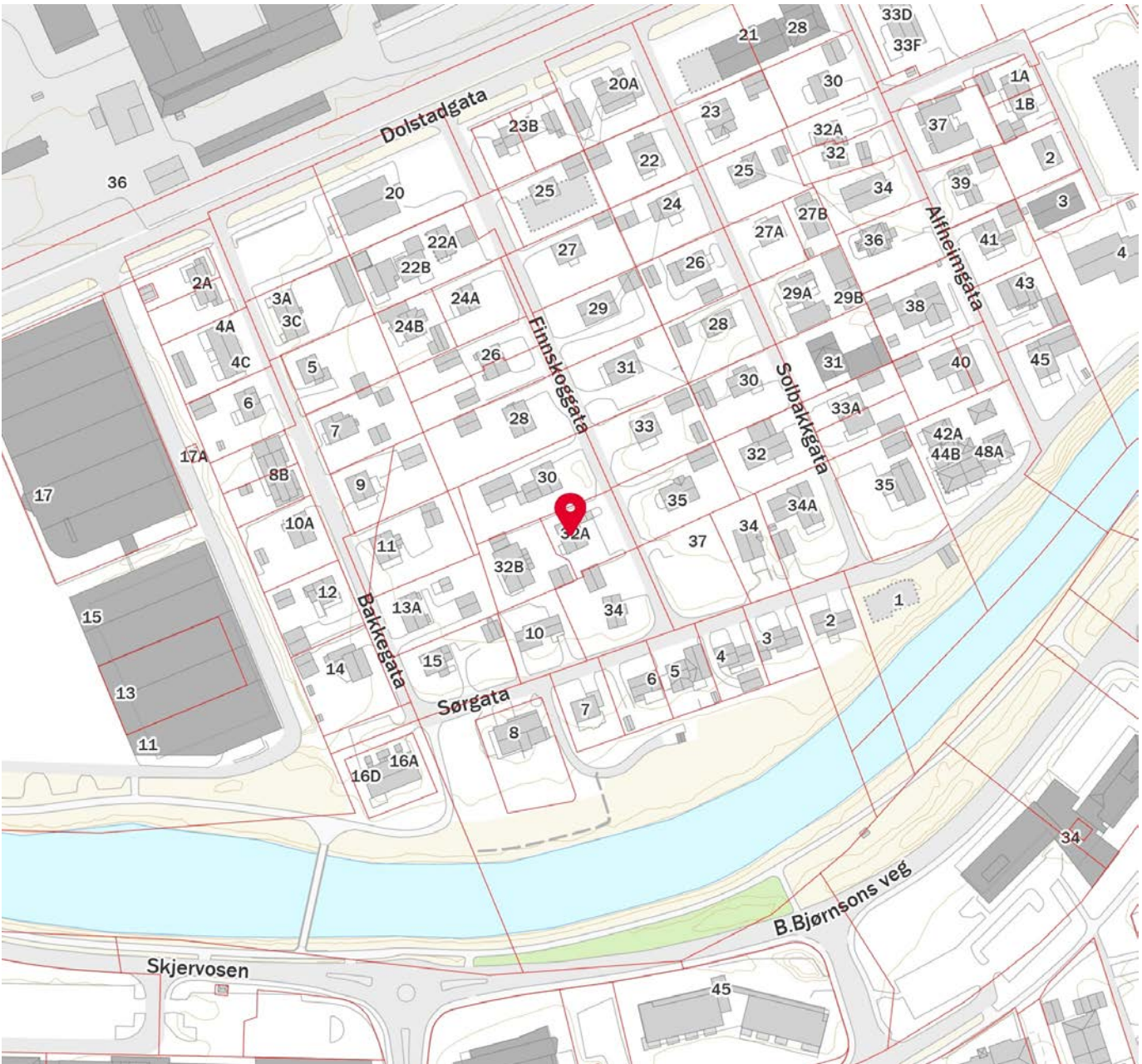
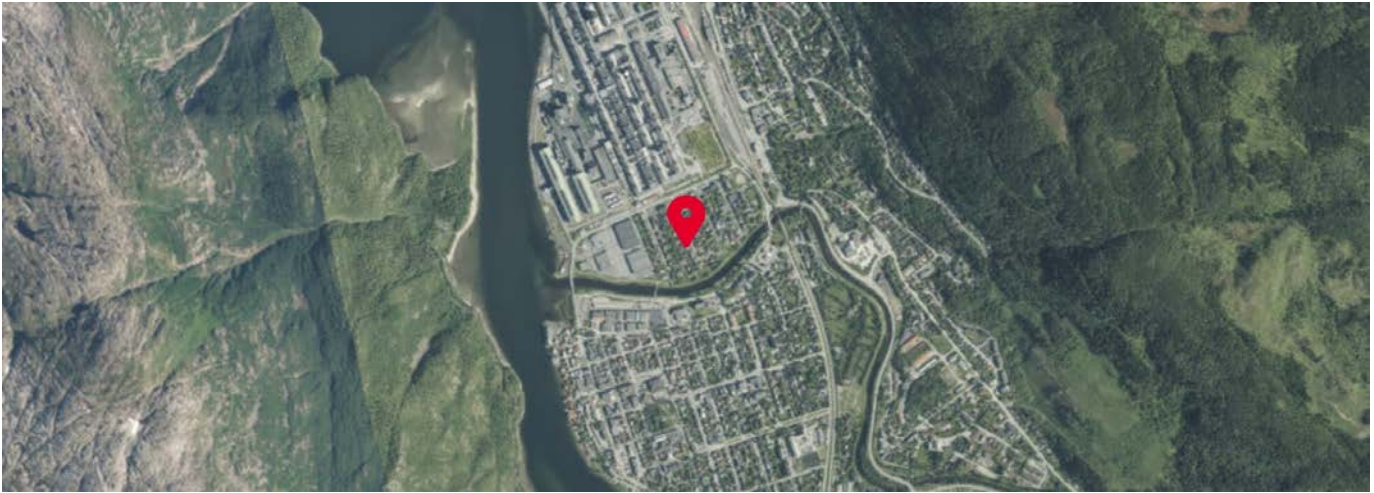


0% 47%

- Dolstad
- Mosjøen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Finnskoggata 32A  
8663 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Merete Solvang**Telefon:** 900 14 327  
**E-post:** merete.solvang@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre