

Leilighet til salgs



Kirkegata 7, Mosjøen

s.	Innhold
3	INFOSIDE
4	SALGSOPPGAVETEKSTER
17	PLANTEGNINGER
20	VEDLEGG OG DOKUMENTASJON

FAKTA OM EIENDOMMEN

Leilighet i eierseksjonssameie selges

ADRESSE: Kirkegata 7, 8656 Mosjøen

PRISANTYDNING: kr 1 250 000,-.

OMKOSTNINGER: kr 32 340,-.

TOTALT INK. OMKOSTNINGER: 1 282 340,-

P-ROM/BRA: 106 m²

ETASJE: 2

BOLIGTYPE: Leilighet

EIERFORM: Eierseksjonsameie

BYGGEÅR: 1950

TOMT: Sameie

TOMTEAREAL: Ideell andel 134,2 m²

ANSVARLIG MEGLER: Marita Pedersen

TELEFON: 45 66 52 85

E-POST: marita@advokatwulff.no

Marita Pedersen
Advokat
Tlf. 45 66 52 85
marita@advokatwulff.no

Salget gjennomføres som tvangssalg etter bestemmelser i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdsloven). Avhendingsloven gjelder ikke. Det gjelder derfor begrensninger i kjøpers adgang til å påberope eventuelle mangler, jf. tvangsfullbyrdsloven §§ 11-39 og 11-40.

Advokat Marita Pedersen er oppnevnt som medhjelper og bistår med den praktiske utførelsen av salget. Medhjelper oppfordrer interessenter til å gjennomgå salgsoppgave og takstrapport nøye, samt sette seg inn i reglene som gjelder ved tvangssalg (informasjon fremgår nedenfor). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i regelverket som regulerer salget, da dette avviker fra salg ved frivillig omsetning.

ADRESSE

Kirkegata 7
8665 Mosjøen

MATRIKKE

Gnr. 103 bnr. 713 snr. 4

BELIGGENHET/ADKOMST

Eiendommen ligger sentralt på byflaten

NÆROMRÅDET

Tett bebyggelse med både forretningseiendommer og private boliger. Det er gåavstand til butikker, kjøpesenter, barneskole, videregående skole mv.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Andel i eierseksjonsameie, oppført i 1950.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig med antatt bindingsverkskonstruksjon fra byggeår

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 2, Soverom: 1, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Bruksareal: 106 kvm,

Trapperom/gang, Soverom (Adkomst fra gang), Gang, Stue, Bad/wc vest, Felles kjøkken, Stue 2, Bad/wc 2 øst

MØBELERING/UTSTYR

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven følger med: Det følger ikke med hvitevarer

STANDARD

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

UTVENDIG

TAKTEKKING TG2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er tekket med profilerte metallplater eldre del og pappshingel oppbygget del. Snøfangere på eldre del mot bakgård. Taket var delvis snødekt under befaring, opplysninger om type og alder er hentet fra verditakst utført i 2023.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under sameiets vedlikeholdsansvar. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

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

Taktekke over inngangsparti for seksjon 4 er dårlig. Mønekam på tekking på inngangsparti er ikke montert. Taktekke over seksjon 4, 5 og 6 er profilerte metallplater slitt av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekket fungerer i dag, med alder på taktekke og undertak gjør at gjør at situasjonen må overvåkes.

Mønekam på tak over inngangsparti må monteres.

NEDLØP OG BESLAG TG3

Takrenner og nedløpsrør er av plast.

Pipen er teknet med heldekkende beslag med pipehatt.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket på østsiden.

Takrenner på østsiden er brutt ned.

Det mangler nedløpsrør på øst og vestsiden fra takrenner.

Takstigen er av eldre modell og har rust.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:

Bytte av takrenner og montering av nye avløpsrør.

Det må monteres snøfangere på taket.

Nærmere undersøkelse av takstige og innfestingen av takstigen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VEGGKONTSTRUKSJON TG2

Yttervegger utvendig kledd med stående og liggende bordkledning, isolering i bygningen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er ikke montert hjørnebord på kledning mot nordvest.

Kassebord mot vest er delvis ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Montere hjørnebord og komplementere kassebord under taksperrer

TAKKONSTRUKSJON/LOFT TG3

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen har fuktskjolder på underak av bordtro og i taksperrer.

Tidligere ventilering ut over tak er tatt bort uten at gjennomgang i troa er tettet.

Det ble fuktmålt på flere plasser i undertaket som viste spor av fukt uten å kunne registrere forhøyede fuktverdier.

Loftskillet er isolert med sydde matter utenfor knevegger. På innsiden av knevegger er det montert gulv. Her kan ikke eventuell isolering kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Ventilering av kaldloftet må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VINDUER TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

I begge stuer er vinduer fra 2003, vindu på et bad er fra 1989.

Vurdering av avvik:

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

Innvendig kondensering på karm og utføringer på baderomsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

VINDU I TRAPPEROM TG3

Bygningen har trevindu med koblet glass i trapperom og i gavler på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Bytte av vindu i trappegang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

DØRER TG2

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdøra tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

UTVENRIGE TRAPPER TG3

Tretrapp med trinn av strekkmessig metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter og håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

OVERFLATER TG2

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og panel.

I trapperom er det eldre overflater med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger til bad er lagt i himlingen over kjøkken.

Ujevnheter under teppebelegg i begge stuer.

Stedvis knirk i gulv.

Trapperommet har eldre overflater med oppsprekking i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater i trapperom bør renoveres.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Måling planavvik i etasjer:

2. etasje: Totalt planavvik ca. 29 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 21 mm.

Målinger med størst avvik ble registrert på kjøkkenet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

PIPE OG ILDSTED TG3

Boligen har teglsteinspipe.

Det er ikke etablert ildsted i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Teglsteinspipe skal ha 4 synlige pipevanger. Pipevanger er kledd med plater.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ved etablering av ildsted i boligen må pipevanger gjøres synlige.

Kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIGE TRAPPER TG2

Boligen har innvendig malt tretrapp med sving mellom etasjer. I trinn er det pålimt teppegulv.

I trapperom opp til kvist er det tretrapp med tre og belegg i trinn.

Høyde på rekkverk i hovedtrapp: Ca. 78 cm., håndløper på vegg ca. 72 cm.

Høyde på rekkverk i trapp opp til kvist ca. 56 cm.

Åpninger i rekkverk er ca. 14 cm.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i kvisttrapp.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i kvisttrapp.

Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Dette for å hindre at barn ikke kan krype gjennom åpninger.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

INNVENDIGE DØRER TG2

Fyllingsdører av heltre (lakkert eller malt), malte glatte dører, Formpressede dør av MDF.

Inngangsdør med lås inn til begge rom fra gang.

Vurdering av avvik:

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

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

2.ETASJE BAD/WC VEST

GENERELL TG3

Aktuell byggeforskrift er fra før 1997. Bad er renoveret med nye

innvendige overflater, røropplegg er ikke renoveret.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Bad/wc mot vest:

Vinylbelegg på gulv og gulvsluk av soil. Veggplater av malt MDF (ikke fuktbestandige plater). Dusjhjørne med buede glass, våtromsplater på vegger, veggmontert blandebatteri med hånddusj/stang. Gulvmontert toalett. Veggmontert skap med servant i topp.

Registrert avvik:

- Det er ikke montert mekanisk avtrekk, det er ingen tilluft via f. eks spalte gjennom dør.

- Gulvbelegg er ikke klemt ned rundt gulvsluk. Belegget er limt og tettet med silikon rundt sluk. På vegg er belegget åpent en plass inntil veggen.

Fuging gulv-vegg i dusjsone er ikke tett.

- Gulvsluk av soil er rustangrepet.

- Vindu er innenfor våtsone til dusjplass. Vindu er fukskadet.

- Gjennomføringer i vegger er ikke tettet.

- Veggplater av MDF tåler ikke fukt.

- Det ble fuktmålt på gulv i dusjsone og rundt sluk, begge plasser ble det påvist forhøyede fuktverdier.

- Ved tapping av vann i servant er det dårlig avrenning.

- Ufagmessig montering av våtromsplater. Bunnlist er tettet med lim.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,

sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM TGIU

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

Tilliggende vegg er gammel baderomsvegg som er påmontert fliser.

2. ETASJE BAD/WC ØST

GENERELL TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Bad/wc mot øst:

Vinylbelegg på gulv og gulvsluk av plast med fastskruet slukrist.

Veggplater av malt MDF (ikke fuktbestandige plater). Dusjhjørne med glassdør og våtromsplater på vegger, veggmontert blandeatteri med hånddusj/stang. Gulvmontert toalett med kvern. Baderomsinnredning med 2 skuffer og toppmontert servant.

Registrert avvik:

- Det er ikke montert mekanisk avtrekk.
- Det er ikke oppkant på belegg mot dørterskel, det er krav om oppkant rundt gulvet på bad på minimum 25 mm. over topp slukrist.
- Gulvbelegg er sprukket i belegg skjøt mot dusjplass. Det ble fuktmålt på gulvet ved åpning i belegg og påvist forhøyede fuktverdier.
- Veggplater av MDF tåler ikke fukt og er vannskadet i nedre del mot dusjplass.
- Gjennomføringer i vegger er ikke tettet.
- Det opplyses at avløpssystem med kvern fra toalett er koblet via gulvsluk i dusj og derfra til avløp for bad/wc. Gulvsluk i dusj går stadig tett og får tilbakeslag av kloakkvann.
- Sisternen er løs på gulvtoalettet.
- El-ledning går gjennom dusnisjen oppe ved taklist.
- Ufagmessig montering av våtromsplater. Bunnlist er tettet med lim.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM TGIU

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

Tilliggende vegg grenser mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

OVERFLATER OG INNREDNING TG2

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

Det er kjøleskap, micro og kokeplate.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredningen har vannskader i hyller.

Ventilasjonsrør gjennom himling er kappet og er åpen.

Det er ikke montert mansjett på avløpsrør fra kjøkkenbenk inn i vegg.

Ved vannlekkasje vil vann renne på utsiden av rør og inn i veggkonstruksjonen og forårsake vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Montere mansjett på vann og avløpsrør i kjøkkenbenk.

AVTREKK TG3

Det er ingen ventiler fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VANNLEDNINGER TG2

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Opplegg av vannledninger til baderom mot vest er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anlegget må sjekkes av fagperson. Vannledninger som ikke er i bruk bør demonteres. Anvisning av stoppekraner må utføres.

I kostnadsestimat er det kun tatt med pris for kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVLØPSRØR TG2

Det er avløpsrør av støpejern.

Avløpsrør utenom leiligheten er en del av sameiets fellesansvar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VENTILASJON TG2

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventiler i kjøkken, ellers er det ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

VARMTVANNSTANK TG2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Varmvassstanken er felles med 1. etasje mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
 - Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
- Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.
- Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.
- Det bør etableres tilkobling for avrenning av vann til sluk fra sikkerhetsventil.

ELEKTRISK ANLEGG TG3

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

El- skapet har ukjent installeringsår.

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

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

1998 Året er estimert av takstmann.

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Anlegget ble sist kontrollert: 17.06.2013

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og

elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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?

Nei

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 Etter kontroll av anlegget i 2013 er ikke feil i anlegget blitt rettet.

El-anlegget må gjennomgå av el-kontrollør og rette opp påpekte feil og mangler.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

BRANNTEKNISKE FORHOLD TG

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

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER TG2

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

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

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

På kjellermur for nedgang til kjeller er det betongavskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Puss av grunnmur.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER TG2

Innvendige avløpsrør er av støpejern ut til septiktank. Fra

septiktank og ut til offentlig nett er det avløpsrør av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

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.

Soilrør under gulv i kjelleretasjen er fra byggeår. Soilrør fungerer i dag, men på eldre soilrør kan det plutselig oppstå skader.

Konsekvens/tiltak

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

Utbytte av soilrør.

SEPTIKTANKTG2

Septiktanken er av ukjent type.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det er ikke fremlagt opplysninger om septiktanken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig.

ØVRIG VIKTIG INFORMASJON - PRIVATRETTSLIGE

AVTALER

Opplyste påkrevde seksjonsendringer ved salg av seksjon 5 og 6:

Ved salg av seksjon 1 ble det laget en avtale mellom ny eier av seksjon 1 og eier av seksjon 5 om at inngang til seksjon 5 skal flyttes fra seksjonert fellesareal til inngangsparti for seksjon 4 samt at strømskap for seksjon 5 også skal flyttes fra seksjonert fellesareal. Det ble også avtalt at seksjon 1 skal ha adkomst gjennom seksjon 6 til useksjonert kjellerdel under seksjon 1.

Se vedlegg merket: Vedlegg til kjøpekontrakt, Kirkegata 7, datert 11.08.2015.

NB: Det bemerkes at for å oppfylle vedlegget i kjøpekontrakt må eiendommen resekjoneres slik at gjennomgang av seksjon 6 blir fellesareal samt at ny inngang til seksjon 5 også må omgjøres til fellesareal. Det bemerkes at i vilkår for å få godkjent resekjonering må det innhentes samtykke fra alle seksjonssameiere og eventuelle panthavere fra de forskjellige seksjonene. Det bemerkes også at ved en resekjonering bør også kvistetasje over seksjon 4 medtas i seksjoneringen.

Det bemerkes at gnr. 103 bnr. 712 har en signert rettighet (ikke tinglyst) til å disponere 5 parkeringsplass på denne tomt.

BELIGGENHET

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på byflata ca. 100 m øst for sentrum av Mosjøen. I nærområdet er det barnefamilier, barneskole, butikker, bypark m.m. Avstand til nærbutikk ca. 200 m, barnehage 1,5 km, barneskole ca. 600 m, ungdomsskole ca. 2,3 km og Mosjøen sentrum ca. 200 m. Nærmeste flyplass er Mosjøen lufthavn - ca. 67km.

Bebyggelse

Veletablert område bestående av eneboliger og næringseiendommer.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei,

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.04.2025 av Helgeland Byggekontroll for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Areal

BRA: 106m²

TBA: 0m²

P-ROM 85 m²

S-ROM: 21 m²

Følgende rom inngår i BRA:

Gang/ trapperom, Trapperom/gang, Soverom (Adkomst fra gang), Gang, Stue, Bad/wc vest, Felles kjøkken, Stue 2, Bad/wc 2 øst, Trapperom, Uinnredet kvistrom, Bod

Byggetegninger

Kommentar:

Lovlighet

Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger: På kjøkken mot øst er det i dag bygd bad, et soverommet mot vest er fjernet og det er bygd større stue. I gang er det bygd et minikjøkken. Bad mot øst er søknadspliktig da rørgjennomføringer bryter brannskille mellom seksjoner.

Plan- og bygningsloven (pbl.) krever at det innhentes tillatelse fra kommunen før de fleste større byggearbeider iverksettes; herunder - Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring. Det foreligger ikke søknad om bruksendring for boligen. Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. Påkostninger for søknad må påberegnes. Kjøper overtar risikoen for dette forholdet.

Eiendomstomt på 805,3 m², hvorav gategrunn 234 m² (netto tomteareal 571,3 m²).

Ideell andel av tomt for seksjon 4: 805,3 m² x (90/540) = 134,2 m² (Netto tomteareal 95,2 m²).

Tomten gir god plass for parkering og er asfaltert i front samt i deler av bakgård. Parkering for seksjon 4 opplyses å være på sørlig side. Det bemerkes at gnr. 103 bnr. 712 har en signert rettighet (ikke tinglyst) til å disponere 5 parkeringsplass på denne tomt.

Nedgravd oljetank i bakgård (ukjent type/størrelse og tilstand).

Tilknytning vann

Tilknytt kommunalt avløpsnett.

Felles avløpsrør av plast mellom kommunalt nett og bygning (opplyst ved befaring)

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett.

Boligselskap: Ikke registrert i Brønnøysundregistrene

Eierandel: 90/540

Forretningsfører: Ingen

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger et fungerende sameiestyre i eiendommen per i dag. Ny eier må påregne å etablere slikt i dialog med øvrige sameiere, og deretter også ta stilling til fremtidig vedlikeholdsbehov og således felleskostnader samt fordelingen av disse i tråd med opprinnelig avtale.

Utstyr

Salget gjennomføres som tvangssalg etter bestemmelser i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdsloven. Avhendingsloven gjelder ikke. Det gjelder derfor begrensninger i kjøpers adgang til å påberope eventuelle mangler, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-39 og 11-40. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Det kan ikke påregnes at eiendommen blir ryddet og vasket før salg.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Konsesjon/odel

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen er bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse:

Gnr. 103 Bnr. 713 snr 4 i 1824 Vefsn kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser:

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Området inngår i reguleringsplan for Mosjøen sentrum Nerbyen, godkjent av Vefsn kommunestyre den 27.11.1991 og sist revidert 23.11.2009

Hjemmelshaver: Tlh Invest AS

Formuesverdi som primærbolig: kr 646 854 pr. 13.08.2025

Formuesverdi som sekundærbolig: kr 2 587 416 pr. 13.08.2025

Det gjøres oppmerksom på at beregning av formuesverdi er basert på skatteetatens nettløsning.

Faste løpende kostnader
Forsikring av bygning (Stipulert i hht. seksjonsbrøk) 4000
Kommunale avgifter Kr. 11 472
Renovasjon (stipulert) Kr. 4 800
Vedlikehold Kr. 25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 45 500

Det foreligger ikke informasjon om felleskostnader. Dette har sammenheng med punkt over angående sameiestyre. Det foreligger ikke noe regnskap for sameiet og det har derfor ikke latt seg gjøre å innhente opplysninger om felleskostnader.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER 1 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

31 250- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 250 000-))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
32 340- (Omkostninger totalt)
1 282 340- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra at kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Heftelser:

Alle pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter avtale skal overta. Heftelser som ikke er pengeheftelser skal overtas av kjøper.

Bud:

Bud sendes/leveres advokat Marita Pedersen på fastsatt skjema. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-26.

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid bør godtas, kan bud forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-29.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at nye bud kan mottas helt frem til retten har avsagt sin stadfestelseskjennelse.

Ved å gi bud gir kjøper medhjelper fullmakt til å begjære skjøtet utstedt og utlevert medhjelper. Medhjelper sørger for tinglysning av skjøtet sammen med eventuelle pantedokumenter som måtte bli utstedt i forbindelse med lån som kjøper opptar til finansiering av kjøpet.

Det uformes ikke en egen kjøpekontrakt, budskjema og stadfestelseskjennelsen angir kjøpers rettigheter og plikter.

Oppgjør

Kjøpesummen inkl. omkostningene betales til advokat Marita Pedersen sin meglerkonto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr. oppgjørsdato som er 3 måneder fra den dag medhjelper sender begjæring om stadfestelse av et bud til tingretten. Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelse er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen, eller deler av denne, betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdsesloven § 11-27 og § 11-32 som angir andre regler ved mislighold fra kjøper.

Hovedregelen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-31 er at når et bud er stadfestet, overtar kjøper risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen. I enkelte tilfeller kan eiendommen overtas på et tidligere tidspunkt enn oppgjørsdato nevnt i rettens stadfestelseskjennelse. Det forutsettes imidlertid at det foreligger en rettskraftig stadfestelseskjennelse og at kjøpesummen, samt omkostninger er innbetalt til medhjelpers konto. Kjøper blir eier av eiendommen når kjøper har gjort opp for kjøpet, herunder betalte omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen. Det blir ikke utferdiget kjøpekontrakt. Bud som blir stadfestet av tingretten er bestemmende for rettigheter og plikter.

Som nevnt ovenfor skal kjøpesummen betales på oppgjørsdagen eller for det tilfellet tingrettens stadfestelse pr oppgjørsdato ikke er rettskraftig, senest 2 uker etter at stadfestelse er rettskraftig.

Det tilligger kjøper selv, etter å ha blitt eier av eiendommen, å fremme begjæringer for namsmyndighetene om at saksøker og eventuelt andre som angitt i loven, skal fravike eiendommen med seg og sitt, dersom fravikelse ikke allerede har funnet sted, jf. tvangsfullbyrdsesloven §11-31.

Mangler:

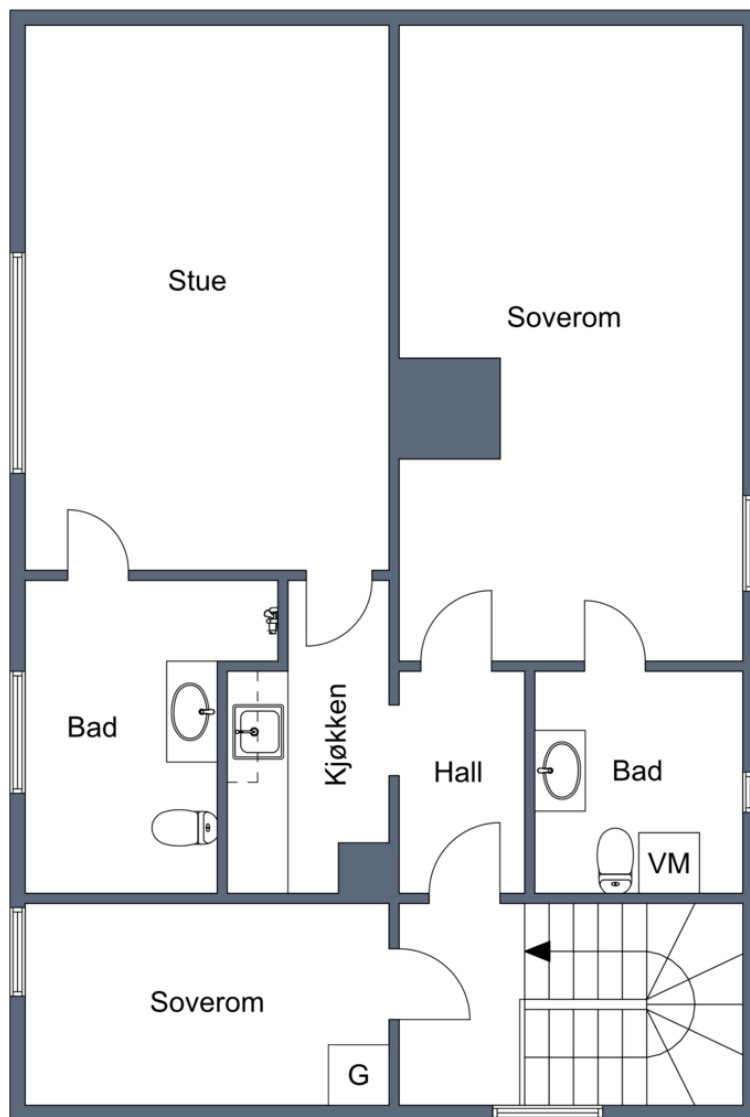
Kjøpers adgang til å gjøre mangelsansvar gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder etter lov om avhending av fast eiendom. Etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-39, foreligger bare mangel dersom eiendommen er «i vesentlig dårligere stand» enn kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvik om vesentlige forhold.

Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er i tvangsfullbyrdsesloven gitt særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte dersom krav skal fremmes. Det vises forøvrig til tvangsfullbyrdsesloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser. Kjøper oppfordres til å besiktige eiendommen grundig og innhente fagkyndig bistand ved behov.

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på innhentet tilstandsrapport over eiendommen, tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommune og eventuell andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse, Interessenter kan ved henvendelse til medhjelper få kopi av tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11.

Plantegning

2 etasje



Avvikelse kan forekomme.

Tilstandsrapport

 Kombinert bolig/næringsbygg

 Kirkegata 7, 8656 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103, bnr. 713, snr. 4

Markedsverdi

1 250 000

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



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 20352-1327

Referansenummer: RQ1844

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref: Hege Sende



HBK AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en del av et sameie i Kirkegata 7 i 2. etasje. Egen inngang via trapperom opp til leilighet.

Romfordeling: Et soverom med inngang fra trapperom, soverom II, entre, kjøkken, 2 bad/ wc og stue.

Som beskrevet i rapporten bør begge bad renoveres grunnet påvist lekkasjer/ fukt i gulv.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	106 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kombinert bolig/næringsbygg

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

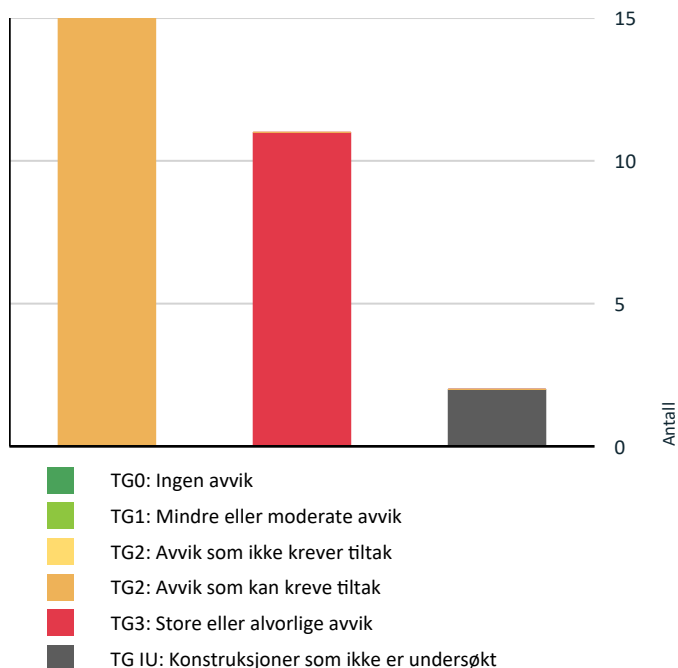
Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger: På kjøkken mot øst er det i dag bygd bad, et soverommet mot vest er fjernet og det er bygd større stue. I gang er det bygd et minikjøkken. Bad mot øst er søknadspliktig da rørgjennomføringer bryter brannskille mellom seksjoner.

Plan- og bygningsloven (pbl.) krever at det innhentes tillatelse fra kommunen før de fleste større byggearbeider iverksettes; herunder - Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring.

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

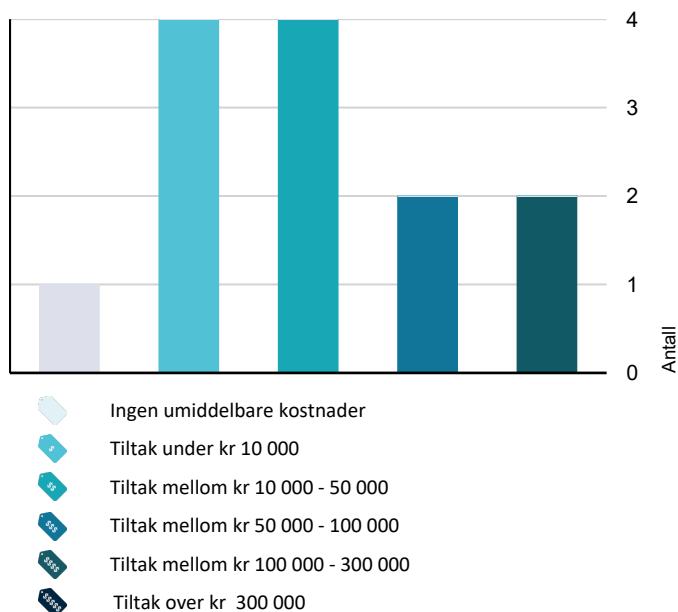
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Kombinert bolig/næringsbygg

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vindu i trapperom [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc vest > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Felles kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc 2 øst > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc vest > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc 2 øst > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Felles kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

KOMBINERT BOLIG/NÆRINGSBYGG



Byggeår
1950

Kommentar
I følge matrikkel.

Anvendelse
Boligformål

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

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er tekket med profilerte metallplater eldre del og pappshingel oppbygget del. Snøfangere på eldre del mot bakgård. Taket var delvis snødekt under befaring, opplysninger om type og alder er hentet fra verditakst utført i 2023.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

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

Vurdering av avvik:

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

Taktekke over inngangsparti for seksjon 4 er dårlig. Mønekam på tekking på inngangsparti er ikke montert. Taktekke over seksjon 4, 5 og 6 er profilerte metallplater slitt av elde.

Konsekvens/tiltak

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

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekket fungerer i dag, med alder på taktekke og undertak gjør at situasjonen må overvåkes.

Mønekam på tak over inngangsparti må monteres.



Taktekke mot øst.



Taktekke mot vest.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av plast. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket på østsiden.

Takrenner på østsiden er brutt ned.

Det mangler nedløpsrør på øst og vestsiden fra takrenner.

Takstigen er av eldre modell og har rust.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Bytte av takrenner og montering av nye avløpsrør.

Det må monteres snøfangere på taket.

Nærmere undersøkelse av takstige og innfestingen av takstigen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende nedløpsrør.



Snøfangere mot øst.



Manglende snøfangere mot vest.



Manglende endelukk på renne over inngangsparti

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger utvendig kledd med stående og liggende bordkledning, isolering i bygningen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke montert hjørnebord på kledning mot nordvest. Kassebord mot vest er delvis ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Montere hjørnebord og komplementere kassebord under taksperrer.



Hjørne mot øst, manglende hjørnebord.



Fasader mot vest og nord



Liten eller ingen lufting under bordkledning.

Tilstandsrapport



Manglende musesperre under hjørnebord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen har fuktskjolder på underak av bordtro og i taksperrer. Tidligere ventilering ut over tak er tatt bort uten at gjennomgang i troa er tettet.

Det ble fuktmålt på flere plasser i undertaket som viste spor av fukt uten å kunne registrere forhøyede fuktverdier.

Loftskillet er isolert med sydde matter utenfor knevegger. På innsiden av knevegger er det montert gulv. Her kan ikke eventuell isolering kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Ventilering av kaldloftet må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.



Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.



Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.



Ingen lufting ut over raft.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I begge stuer er vinduer fra 2003, vindu på et bad er fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Innvendig kondensering på karm og utføringer på baderomsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport



Kondenskader på vindu på bad.

! TG 3 Vindu i trapperom

Bygningen har trevindu med koblet glass i trapperom og i gavler på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Bytte av vindu i trappegang.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fukt/råteskader på vindu i trapperom..

! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdøra tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Hovedytterdør

! TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp med trinn av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter og håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp uten rekkverk.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og panel. I trapperom er det eldre overflater med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger til bad er lagt i himlingen over kjøkken.

Ujevnheter under teppebelegg i begge stuer.

Stedvis knirk i gulv.

Trapperommet har eldre overflater med oppsprekking i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater i trapperom bør renoveres.

Tilstandsrapport



Stue mot vest.



Stue/ rom mot øst.



Vannledninger til bad er lagt i kanal i himlingen.



Skader på overflater i trapperom

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer:

2. etasje: Totalt planavvik ca. 29 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 21 mm.

Målinger med størst avvik ble registrert på kjøkkenet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe.

Det er ikke etablert ildsted i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Teglsteinspipe skal ha 4 synlige pipevanger. Pipevanger er kledd med plater.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ved etablering av ildsted i boligen må pipevanger gjøres synlige.

Kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsrapport



Utvendig sotvann på pipe på kaldloft

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig malt tretrapp med sving mellom etasjer. I trinn er det pålimt teppegulv.

I trapperom opp til kvist er det tretrapp med tre og belegget i trinn. Høyde på rekkverk i hovedtrapp: Ca. 78 cm., håndløper på vegg ca. 72 cm.

Høyde på rekkverk i trapp opp til kvist ca. 56 cm.

Åpninger i rekkverk er ca. 14 cm.

Vurdering av avvik:

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

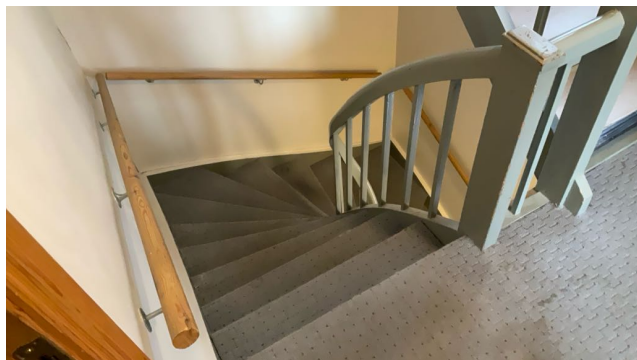
Det mangler håndløper på vegg i kvisttrapp.

Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Dette for å hindre at barn ikke kan klatre gjennom åpninger.

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

Konsekvens/tiltak

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



Hovedtrapp.



Kvisttrapp.

TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører av heltre (lakkert eller malt), malte glatte dører, formpressede dør av MDF.

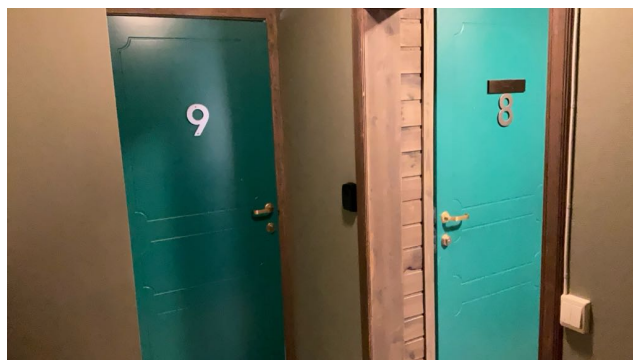
Inngangsdør med lås inn til begge rom fra gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



Inngangsdører til rom



Små skader i overflater.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC VEST

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er fra før 1997. Bad er renoverert med nye innvendige overflater, røropplegg er ikke renoverert.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Bad/wc mot vest:

Vinylbelegg på gulv og gulvsluk av soil. Veggplater av malt MDF (ikke fuktbestandige plater). Dusjhjørne med buede glass, våtromsplater på vegger, veggmontert blandebatteri med hånddusj/stang. Gulvmontert toalett. Veggmontert skap med servant i topp.

Registrert avvik:

- Det er ikke montert mekanisk avtrekk, det er ingen tilluft via f. eks spalte gjennom dør.
- Gulvbelegg er ikke klemt ned rundt gulvsluk. Belegget er limt og tettet med silikon rundt sluk. På vegg er belegget åpent en plass inntil veggen. Fuging gulv-vegg i dusjsone er ikke tett.
- Gulvsluk av soil er rustangrepet.
- Vindu er innenfor våtsone til dusjplass. Vindu er fukskadet.
- Gjennomføringer i vegger er ikke tettet.
- Veggplater av MDF tåler ikke fukt.
- Det ble fuktmålt på gulv i dusjsone og rundt sluk, begge plasser ble det påvist forhøyede fuktverdier.
- Ved tapping av vann i servant er det dårlig avrenning.
- Ufagmessig montering av våtromsplater. Bunnlist er tettet med lim.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD/WC VEST

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilliggende vegg er gammel baderomsvegg som er påmontert fliser.



Fliser på gammel vegg.

2. ETASJE > BAD/WC 2 ØST

! TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Bad/wc mot øst:

Vinylbelegg på gulv og gulvsluk av plast med fastskruet slukrist.

Veggplater av malt MDF (ikke fuktbestandige plater). Dusjhjørne med glassdør og våtromsplater på vegger, veggmontert blandebatteri med hånddusj/stang. Gulvmontert toalett med kvern. Baderomsinnredning med 2 skuffer og toppmontert servant.

Registrert avvik:

- Det er ikke montert mekanisk avtrekk.
- Det er ikke oppkant på belegg mot dørterskel, det er krav om oppkant rundt gulvet på bad på minimum 25 mm. over topp slukrist.
- Gulvbelegg er sprukket i belegg skjøt mot dusjplass. Det ble fuktmålt på gulvet ved åpning i belegg og påvist forhøyede fuktverdier.
- Veggplater av MDF tåler ikke fukt og er vannskadet i nedre del mot dusjplass.
- Gjennomføringer i vegger er ikke tettet.
- Det opplyses at avløpssystem med kvern fra toalett er koblet via gulvsluk i dusj og derfra til avløp for bad/wc. Gulvsluk i dusj går stadig tett og får tilbakeslag av kloakkvann.
- Sisternen er løs på gulvtoalettet.
- El-ledning går gjennom dusnisjen oppe ved taklist.
- Ufagmessig montering av våtromsplater. Bunnlist er tettet med lim.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmåling på gulv ved glippe i belegg. Påvist fukt.

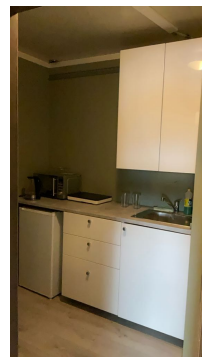


Ufagmessig arbeid med plater på vegg.

Tilstandsrapport



Ingen membran opp mot terskel.



2. ETASJE > BAD/WC 2 ØST

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilliggende vegg grenser mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

2. ETASJE > FELLES KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, micro og kokeplate.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredningen har vannskader i hyller.

Ventilasjonsrør gjennom himling er kappet og er åpen.

Det er ikke montert mansjett på avløpsrør fra kjøkkenbenk inn i vegg.

Ved vannlekkasje vil vann renne på utsiden av rør og inn i veggkonstruksjonen og forårsake vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Montere mansjett på vann og avløpsrør i kjøkkenbenk.



Manglende mansjett på avløpsrør inn i vegg.

2. ETASJE > FELLES KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilerer fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpent ventilasjonsrør som er kappet i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Opplegg av vannledninger til baderom mot vest er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

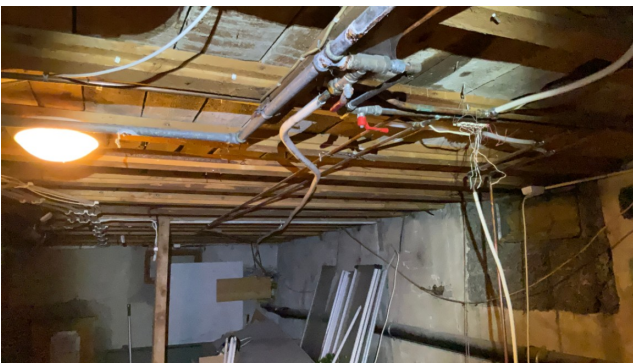
Anlegget må sjekkes av fagperson. Vannledninger som ikke er i bruk bør demonteres. Anvisning av stoppekraner må utføres.

I kostnadsestimat er det kun tatt med pris for kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plast ledninger i kjeller.



Eldre vannledninger er frakoblet

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Avløpsrør utenom leiligheten er en del av sameiets fellesansvar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Blanding med soilrør og plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventilering på kjøkken, ellers er det ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Varmvannstanken er felles med 1. etasje mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Det bør etableres tilkobling for avrenning av vann til sluk fra sikkerhetsventil.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
El-skapet har ukjent installeringsår.

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.
1998 Året er estimert av takstmann.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Anlegget ble sist kontrollert: 17.06.2013
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

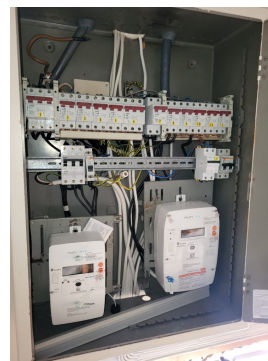
Inntak og sikringsskap

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?
Nei
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 Etter kontroll av anlegget i 2013 er ikke feil i anlegget blitt rettet.
El-anlegget må gjennomgå av el-kontrollør og rette opp påpekte feil og mangler.

Generell kommentar

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.
Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sikringsskap med automatsikringer.



Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

Tilstandsrapport

år?

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser av grus.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

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

På kjellermur for nedgang til kjeller er det betongavskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Puss av grunnmur.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Innvendige avløpsrør er av støpejern ut til septiktank. Fra septiktank og ut til offentlig nett er det avløpsrør av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

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.

Soilrør under gulv i kjelleretasjen er fra byggeår. Soilrør fungerer i dag, men på eldre soilrør kan det plutselig oppstå skader.

Konsekvens/tiltak

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

Utbytte av soilrør.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det er ikke fremlagt opplysninger om septiktanken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

106 m²/106 m²

Kombinert bolig/næringsbygg: 2 Gang, 2 Trapperom, Soverom, 2 Stuer, 2 Bad, Kjøkken, Uinnredet kvistrom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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 1 250 000

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

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Boligseksjon med sentral beliggenhet og behov for innvendig og utvendig rehabilitering.

Det bemerkes at det er opplyst at ved salg av seksjon 5 skal inngang til seksjon 5 flyttes fra seksjonert fellesareal til inngangsparti for seksjon 4 (til denne seksjon) og kostnader dekkes av seksjon 5.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (opplyst ved kommunen)	Kr.	11 472
Forsikring (stipulert iht. andel seksjonsbrøk)	Kr.	4 000
Renovasjon (stipulert)	Kr.	4 800
Vedlikehold (stipulert normalt vedlikehold)	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 500

Teknisk verdi bygninger

Kombinert bolig/næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Kombinert bolig/næringsbygg	Kr.	1 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

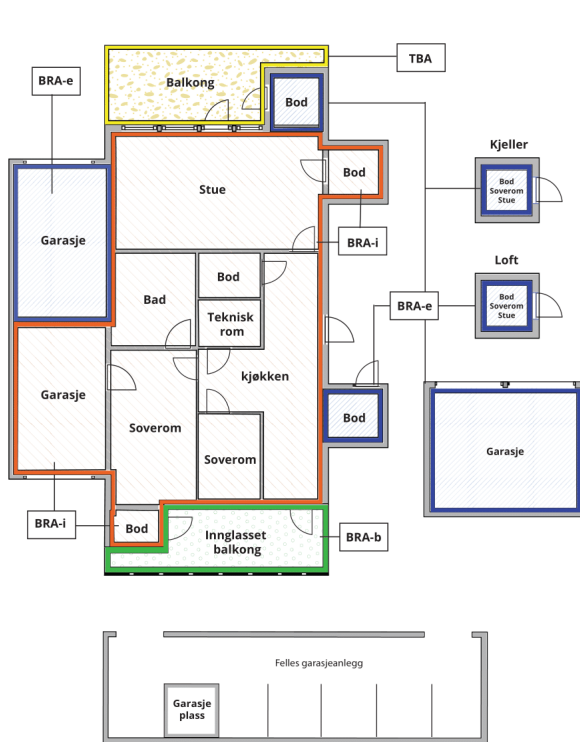
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kombinert bolig/næringsbygg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	8			8	
2. Etasje	77			77	
Kvist	21			21	
SUM	106				
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang/ trapperom		
2. Etasje	Trapperom/gang, Soverom (Adkomst fra gang), Gang, Stue, Bad/wc vest, Felles kjøkken, Stue 2, Bad/wc 2 øst		
Kvist	Trapperom, Uinnredet kvistrom, Bod		

Kommentar

Arealer: Stedlig oppmålt.

Seksjonering: Det bemerkes at kvistetasje ikke er med i oversikt av seksjoneringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger: På kjøkken mot øst er det i dag bygd bad, et soverommet mot vest er fjernet og det er bygd større stue.
I gang er det bygd et minikjøkken.
Bad mot øst er søknadspliktig da rørgjennomføringer bryter brannskille mellom seksjoner.

Plan- og bygningsloven (pbl.) krever at det innhentes tillatelse fra kommunen før de fleste større byggearbeider iverksettes; herunder - Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring.

Det foreligger ikke søknad om bruksendring for boligen.

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kombinert bolig/næringsbygg	85	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Knut Kjønnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	713		4	805.3 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkegata 7, 8656 Mosjøen

Hjemmelshaver

Tlh Invest AS

Kommentar

Eiendomstomt på 805,3 m², hvorav gategrunn 234 m² (netto tomteareal 571,3 m²).

Ideell andel av tomt for seksjon 4: 805,3 m² x (90/540) = 134,2 m² (Netto tomteareal 95,2 m²).

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på byflata ca. 100 m øst for sentrum av Mosjøen. I nærområdet er det barnefamilier, barneskole, butikker, bypark m.m. Avstand til nærbutikk ca. 200 m, barnehage 1,5 km, barneskole ca. 600 m, ungdomsskole ca. 2,3 km og Mosjøen sentrum ca. 200 m.

Adkomstvei

Dagens situasjon:

Egen adkomst til seksjon 4 fra Kirkegata (kommunal vei av asfaltert standard).

Felles adkomst til seksjon 1 og 5 fra Kirkegata.

Seksjon 6 har egen kjellernedgang med utvendig adkomst.

Under seksjon 1 er det en kjeller som ikke er medtatt i seksjoneringen, denne useksjonerte del har i dag adkomst gjennom seksjon 6.

Opplyste påkrevde seksjonsendringer ved salg av seksjon 5 og 6:

Ved salg av seksjon 1 ble det laget en avtale mellom ny eier av seksjon 1 og eier av seksjon 5 om at inngang til seksjon 5 skal flyttes fra seksjonert fellesareal til inngangsparti for seksjon 4 samt at strømskap for seksjon 5 også skal flyttet fra seksjonert fellesareal. Det ble også avtalt at seksjon 1 skal ha adkomst gjennom seksjon 6 til useksjonert kjellerdel under seksjon 1.

Se vedlegg merket: Vedlegg til kjøpekontrakt, Kirkegata 7, datert 11.08.2015.

NB: Det bemerkes at for å oppfylle vedlegget i kjøpekontrakt må eiendommen resekjoneres slik at gjennomgang av seksjon 6 blir fellesareal samt at ny inngang til seksjon 5 også må omgjøres til fellesareal. Det bemerkes at i vilkår for å få godkjent resekjonering må det innhentes samtykke fra alle seksjonssameiere og eventuelle panthavere fra de forskjellige seksjonene. Det bemerkes også at ved en resekjonering bør også kvistetasje over seksjon 4 medtas i seksjoneringen.

Tilknytning vann

Tilknytt kommunalt avløpsnett.

Felles avløpsrør av plast mellom kommunalt nett og bygning (opplyst ved befaring).

Tilknytning avløp

Tilknytt kommunalt avløpsnett.

Felles avløpsrør av plast mellom kommunalt nett og bygning (opplyst ved befaring).

Regulering

Området inngår i reguleringsplan for Mosjøen sentrum Nerbyen, godkjent av Vefsn kommunestyre den 27.11.1991 og sist revidert 23.11.2009 ved digitalisering av plan. Tomten er regulert til formål: Bolig/forretning/kontor (B/F/K). Se for øvrig vedlagt reguleringskart og bestemmelser.

Om tomten

Tomten gir god plass for parkering og er asfaltert i front samt i deler av bakgård.

Parkering for seksjon 4 opplyses å være på sørlig side.

Det bemerkes at gnr. 103 bnr. 712 har en signert rettighet (ikke tinglyst) til å disponere 5 parkeringsplass på denne tomt.

Nedgravd oljetank i bakgård (ukjent type/størrelse og tilstand).

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagte utskrifter fra grunnboken datert 07.02.2023.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Vedlegg til kjøpekontrakt, Kirkegata 7	11.08.2015		Innhentet	1	Ja
Egenerklæring		Det er ikke levert egenerklæring for dette oppdraget.	Ikke vist		Nei
Bilder		Bilder av eiendommen iht. til egen kvalitetssikring.	Innhentet		Nei
Linea AS.	13.07.2013	Opplysninger innhentet fra Linnea 27.02.2023	Innhentet	7	Ja
Reguleringsplaner			Innhentet		Nei
Grunnbok	07.02.2023	Hjemmelsopplysninger.	Innhentet	4	Ja
Eiendomsverdi	07.02.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	2	Ja
Søknad seksjonering/tegninger.	20.10.2015	Kart over eiendommen.	Innhentet	7	Ja
Plankart			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RQ1844>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

OLSEN MARIT

Kirkegt. 7
8656 MOSJØEN**Vedtak**

Vedlagt følger kontrollrapport fra tilsyn utført 17.06.2013 på Deres elektriske anlegg 1006007-001.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet HelgelandsKraft's forsyningsnett.

Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. eltilsynsloven § 3 og fel § 7.

Et elektrisk anlegg skal være i en slik stand at det ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. eltilsynsloven § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel.)

VEDTAK:

De pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og senest innen 03.09.2013, jf. eltilsynsloven § 6 og fel § 9. DLE begrunner vedtaket med at kravene i eltilsynsloven § 2 ikke er oppfylt. En nærmere begrunnelse for vedtaket er gitt i tilsynsrapporten, som viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt og hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen.

Bakgrunn for vedtaket:

De har tidligere mottatt Forhåndsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriver de feil/mangler som ble påpekt ved vår kontroll.

Vi har ikke mottatt merknader fra Dem innen Forhåndsvarselets tilbakemeldingsfrist, og de påviste feil/mangler er pr. dato ikke bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 - 36. Klagefristen er tre uker fra De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. En eventuell klage sendes DLE.

De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19. Hvis De besørger retting av påpekte feil/mangler, og bekreftelse oversendes Det lokale Eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Med hilsen

Det lokale eltilsyn

David Osheim
Tilsynsingeniør

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
HelgelandsKraft Mosjøen

Industriveien 7
8657 MOSJØEN

OLSEN MARIT

Kirkegt. 7
8656 MOSJØEN

Anleggsnummer: 1006007-001	Saksnummer: 55233
Kontrolldato: 17.06.2013	Kontrolltype: PERIODISKE

Anleggsadresse:

Kirkegata 7
8656 MOSJØEN

Kontrollert av: David Osheim	Telefonnummer: 75 10 01 58	E-post: david.osheim@helgelandskraft.no
--	--------------------------------------	---

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

KONTROLLRAPPORT

- 1 -Sikringsskap Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk. Jf. fel § 20
Avdekkninger mangler
- 2 -Gang Anlegget var slik planlagt og/eller utført at det medførte risiko for strømgjennomgang, høye temperaturer, avbrudd eller andre skadelige påvirkninger. Jf. fel § 18
Kabel henger i kveil i gang og er tilkopleet 63A sikring. Ledere er kun tapet
- 3 -Stue Stikkontakt var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
Sør vegg
- 4 -Loft og gang Isolasjonen på utstyr/anleggsdel var tørr og sprø. Jf. fel § 9
Gamle kabler/ledninger fra 1950-årene, med lederisolasjon av gummi, må byttes (Eier må legge plan for bytting)! Det samme gjelder utstyr av bakelitt! Hvis kabler/ledninger skal beholdes må det dokumenteres at disse er i hht norm som de var produsert etter. Kabler/ledninger må testes fase-jord, fase-ledende forbindelser (f.eks jernrør, kappe) og fase-fase, der kabler er delt må hver del testes. Utskrift av denne dokumentasjonen må oversendes til DLE.



HelgelandsKraft

DLE - det lokale eltilsyn

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på kontrollrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:

.....
Dato Underskrift montør

.....
Dato Stempel og underskrift elektroentreprenør

Isolasjonsmotstand ved kontroll: Etter utbedring:

128 M ohm

..... M ohm

DET LOKALE ELTILSYN:

19.06.2013

.....
Dato

.....
Underskrift DLE

TLH Invest AS

Postboks 480
8651 MOSJØEN

Deres ref.:

Kontrollør:
David Osheim

Saksnr.:
55233

Dato:
30.07.2013

Vedlagt kopi av Vedtak.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

David Osheim
Tilsynsingeniør

OLSEN MARIT

Kirkegt. 7
8656 MOSJØEN**Vedtak**

Vedlagt følger kontrollrapport fra tilsyn utført 17.06.2013 på Deres elektriske anlegg 1006007-001.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet HelgelandsKraft's forsyningsnett.

Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. eltilsynsloven § 3 og fel § 7.

Et elektrisk anlegg skal være i en slik stand at det ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. eltilsynsloven § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel.)

VEDTAK:

De pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og senest innen 03.09.2013, jf. eltilsynsloven § 6 og fel § 9. DLE begrunner vedtaket med at kravene i eltilsynsloven § 2 ikke er oppfylt. En nærmere begrunnelse for vedtaket er gitt i tilsynsrapporten, som viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt og hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen.

Bakgrunn for vedtaket:

De har tidligere mottatt Forhåndsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriver de feil/mangler som ble påpekt ved vår kontroll.

Vi har ikke mottatt merknader fra Dem innen Forhåndsvarselets tilbakemeldingsfrist, og de påviste feil/mangler er pr. dato ikke bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 - 36. Klagefristen er tre uker fra De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. En eventuell klage sendes DLE.

De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19. Hvis De besørger retting av påpekte feil/mangler, og bekreftelse oversendes Det lokale Eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Med hilsen

Det lokale eltilsyn

David Osheim
Tilsynsingeniør



Returadresse: Det Lokale Eltilsyn HelgelandsKraft Mosjøen Industriveien 7 8657 MOSJØEN
--

OLSEN MARIT Kirkegt. 7 8656 MOSJØEN
--

Anleggsnummer: 1006007-001	Saksnummer: 55233
Kontrolldato: 17.06.2013	Kontrolltype: PERIODISKE

Anleggsadresse: Kirkegata 7 8656 MOSJØEN

Kontrollert av: David Osheim	Telefonnummer: 75 10 01 58	E-post: david.osheim@helgelandskraft.no
--	--------------------------------------	---

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

KONTROLLRAPPORT

- 1 -Sikringsskap Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk. Jf. fel § 20
Avdekkninger mangler
- 2 -Gang Anlegget var slik planlagt og/eller utført at det medførte risiko for strømgjennomgang, høye temperaturer, avbrudd eller andre skadelige påvirkninger. Jf. fel § 18
Kabel henger i kveil i gang og er tilkopleet 63A sikring. Ledere er kun tapet
- 3 -Stue Stikkontakt var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
Sør vegg
- 4 -Loft og gang Isolasjonen på utstyr/anleggsdel var tørr og sprø. Jf. fel § 9
Gamle kabler/ledninger fra 1950-årene, med lederisolasjon av gummi, må byttes (Eier må legge plan for bytting)! Det samme gjelder utstyr av bakelitt! Hvis kabler/ledninger skal beholdes må det dokumenteres at disse er i hht norm som de var produsert etter. Kabler/ledninger må testes fase-jord, fase-ledende forbindelser (f.eks jernrør, kappe) og fase-fase, der kabler er delt må hver del testes. Utskrift av denne dokumentasjonen må oversendes til DLE.



HelgelandsKraft

DLE - det lokale eltilsyn

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på kontrollrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:

.....
Dato Underskrift montør

.....
Dato Stempel og underskrift elektroentreprenør

Isolasjonsmotstand ved kontroll: Etter utbedring:

128 M ohm

..... M ohm

DET LOKALE ELTILSYN:

19.06.2013

.....
Dato

Underskrift DLE

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 07.02.2023 kl. 10.56
Oppdatert per: 07.02.2023 kl. 10.55
Kommune: 1824 VEFSN
Gnr: 103 Bnr: 713

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSE

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen for fradelingsdatoen, eller for eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For fastenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1940/261-1/71
01.04.1940

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK

1979/907764-1/71
01.11.1979

SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
Gnr. 103, bnr. 1088.

2015/968892-3/200
20.10.2015

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 143/540
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 65/540
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 72/540
SNR: 4
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 90/540
SNR: 5
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 79/540
SNR: 6
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 91/540

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 07.02.2023 kl. 11.00
Oppdatert per: 07.02.2023 kl. 11.00
Kommune: 1824 VEFSN
Gnr: 103 Bnr: 713 Snr: 4

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/569943-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.07.2012 VEDERLAG: NOK 0
TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2021/1483575-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
24.11.2021 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/569943-1/200
GJELDER: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
TINGRETT: Helgeland
SAKSNR: 21-120887TVA-THEL/TSNS

2022/410911-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
19.04.2022 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/569943-1/200
GJELDER: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
TINGRETT: Helgeland
SAKSNR: 21-185188THA-THEL/TSNS

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1994/2979-1/71 **OBLIGASJON**
06.05.1994 BELØP: NOK 2 600 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
OVERFØRT FRA: KNR:1824 GNR:103 BNR:713
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/6452-1/71 **OBLIGASJON**
22.12.1995 BELØP: NOK 1 510 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
OVERFØRT FRA: KNR:1824 GNR:103 BNR:713
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/577489-1/200 **PANTEDOKUMENT**
07.08.2009 BELØP: NOK 2 200 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
OVERFØRT FRA: KNR:1824 GNR:103 BNR:713
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/45400-1/200 **UTLEGGSPORRETNING**
10.01.2019 21.00 AVHOLDT: 07.01.2019, KL. 14.00
BELØP: NOK 60 616
SAKSØKER: KEMNEREN I HELGELANDSREGIONEN

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 07.02.2023 kl. 11.00
Oppdatert per: 07.02.2023 kl. 11.00
Kommune: 1624 VEFSN
Gnr: 103 Bnr: 713 Snr: 4

ORG.NR: 914 947 618
SAKSØKT: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/230799-1/200
25.02.2019 08.34

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 25.02.2019, KL. 08.00
BELØP: NOK 76 981
SAKSØKER: TAKPROFFEN AS
ORG.NR: 984 336 527
PROSESSFULLMEKTIG: JUSTIS INKASSO AS
ORG.NR: 924 474 173
SAKSØKT: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/599402-1/200
27.05.2019 13.25

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 27.05.2019, KL. 08.05
BELØP: NOK 59 000
SAKSØKER: REGISTERENHETEN I BRØNNØYSUND
ORG.NR: 974 760 673
PROSESSFULLMEKTIG: STATENS INNKREVINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198
SAKSØKT: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/669188-1/200
13.06.2019 11.25

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 13.06.2019, KL. 11.00
BELØP: NOK 538 503
SAKSØKER: SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET NORD-NORGE AS
ORG.NR: 851 987 142
PROSESSFULLMEKTIG: VISMA FINANCIAL SOLUTIONS AS
ORG.NR: 984 842 252
SAKSØKT: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2004849-1/200
20.01.2020 13.16

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 20.01.2020, KL. 11.20
BELØP: NOK 878 014
SAKSØKER: TROND TVERÅ AS
ORG.NR: 912 665 143
PROSESSFULLMEKTIG: JUSTIS INKASSO AS
ORG.NR: 924 474 173
SAKSØKT: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2681353-1/200
01.07.2020 16.29

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 01.07.2020, KL. 08.00
BELØP: NOK 60 064
SAKSØKER: REGISTERENHETEN I BRØNNØYSUND
ORG.NR: 974 760 673
PROSESSFULLMEKTIG: STATENS INNKREVINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198
SAKSØKT: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1167985-1/200
21.09.2021 21.00

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 15.09.2021, KL. 10.00
BELØP: NOK 4 645

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 07.02.2023 kl. 11.00
Oppdatert per: 07.02.2023 kl. 11.00

Kommune: 1824 VEFSN
Gnr: 103 Bnr: 713 Snr: 4

SAKSØKER: SKATTEETATEN
ORG.NR: 974 761 076
SAKSØKT: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/303155-1/200
17.03.2022 14.18

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 17.03.2022, KL. 13.55
BELØP: NOK 9 800
SAKSØKER: ELEKTROLAND AS
ORG.NR: 987 755 156
PROSESSFULLMEKTIG: JUSTIS INKASSO AS
ORG.NR: 924 474 173
SAKSØKT: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2015/968892-3/200
20.10.2015

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 4
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 90/540

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Norsk takst

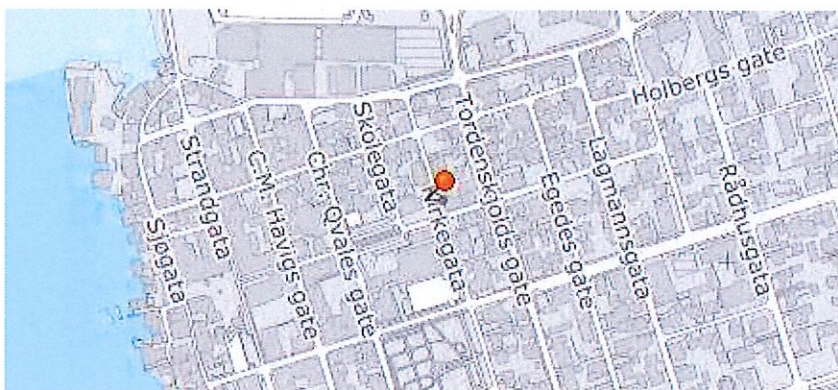
Informasjon

Kirkegata 7, 8656 MOSJØEN

1824-103/713/0/4

Egenskaper

Selveier Lellighet	
Selveier tomt	805,3 m ²
Byggeår	1950
P-rom	- m ²
BRA	84 m ²
BTA	- m ²
Etasje	2
Soverom	



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

Salgshistorikk

Ingen historiske salg registrert på denne andelen.

Eiendom

Kilde: Kartverket per 06.02.2023

Bruksnavn		Areal	0 m²
Bruk av grunn		Kilde	Ikke oppgitt
Eiendomstype	Seksjon	Oppdatert	
Etablert dato	20.10.2015	Sist omsatt	12.07.2012
Antall teiger		Kjøpesum	0
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Annet
Antall adresser	1	Tinglyst	J
Sameiebrøk	90 / 540	Bygning på eiendom	1

Adresser

Kilde: Kartverket per 06.02.2023

Kirkegata 7

Adresstype	Gateadresse	Grunnkrets	Mosjøen nord-vest
Alternativ adresse		Valgkrets	Mosjøen
Tetthet	Tett	Skolekrets	MOSJØEN
Kirkesogn	Dolstad		

Bygninger

Kilde: Kartverket per 06.02.2023

Annen kontorbygning

Bygningstype	Annen kontorbygning	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe	Forretningsmessig tjenesteyting	Tatt i bruk dato	25.10.1950
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	490 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	3	Bruksareal bolig	210 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	280 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 06.02.2023

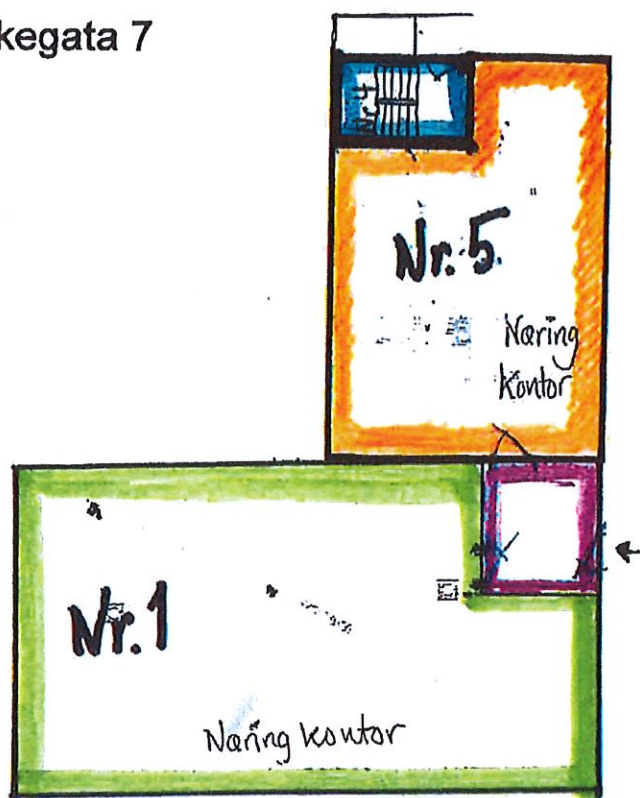
Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
TLH INVEST AS		8651	MOSJØEN	1/1	Hjemmelshaver

Siste salg i nærområdet

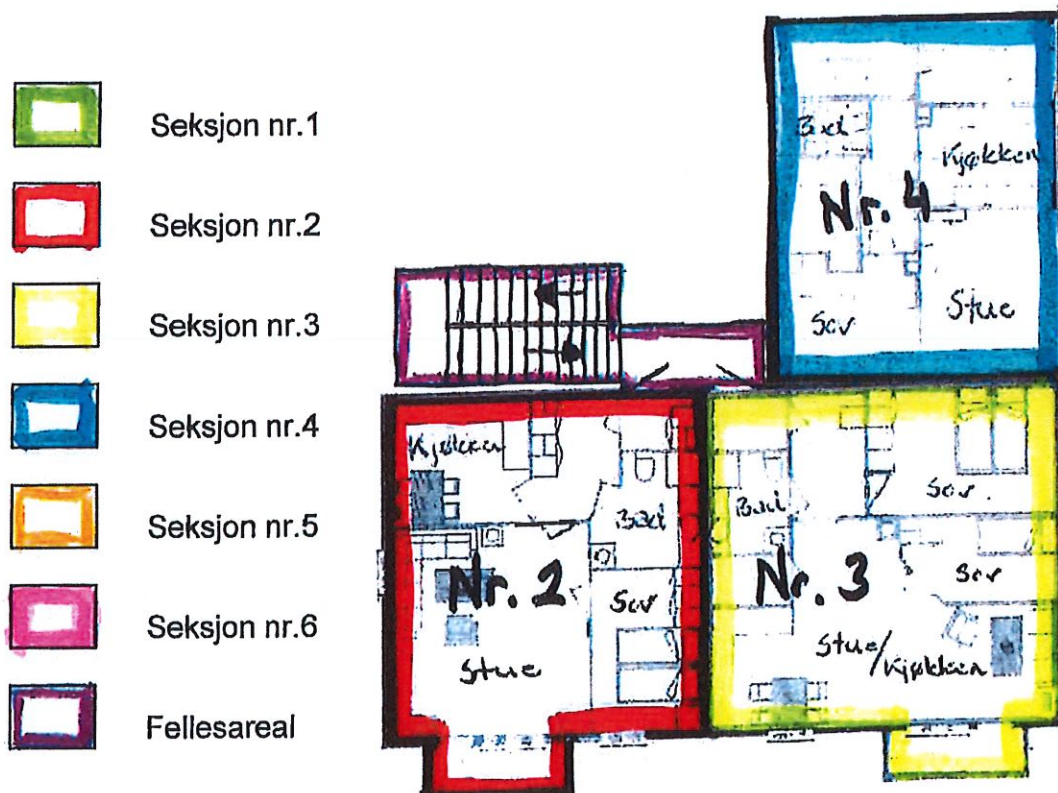
Dato	Adresse	Type	Eierform	P-rom	Etg	Rom	Byggeår	Pris	Megler
03.02.2023	Tordenskjolds gate 2	Leilighet	Selveier	76	3		2015	4 000 000	Aktiv Helgeland
01.06.2022	Skjervgata 35 B	Leilighet	Borettslag	60	2		2008	2 275 000	Aktiv Helgeland
24.03.2022	Skjervgata 35 B	Leilighet	Borettslag	70	2		2008	1 800 000	Rede Eiendomsmegling AS
31.08.2022	Fearnleys gate 25	Leilighet	Selveier	138	1		2021	6 399 995	Rede Eiendomsmegling AS
09.05.2022	Egedes gate 31	Leilighet	Borettslag	86	1		2016	2 950 000	Aktiv Helgeland
22.03.2022	Egedes gate 31	Leilighet	Borettslag	98	1		2016	2 490 000	Aktiv Helgeland
02.06.2022	Skavlanvegen 1	Leilighet	Borettslag	78	2		1959	2 200 000	Eiendomsmegler 1 Mosjøen
04.03.2022	C.M. Havigs gate 60 B	Leilighet	Borettslag	57	2		1993	1 560 000	Eiendomsmegler 1 Mosjøen
28.04.2022	C.M. Havigs gate 62 B	Leilighet	Borettslag	67	2		1993	1 200 000	Rede Eiendomsmegling AS
01.12.2022	Rådhusgata 24	Leilighet	Borettslag	69	2		1952	2 050 000	Aktiv Helgeland



Gnr.103 bnr 713, Kirkegata 7



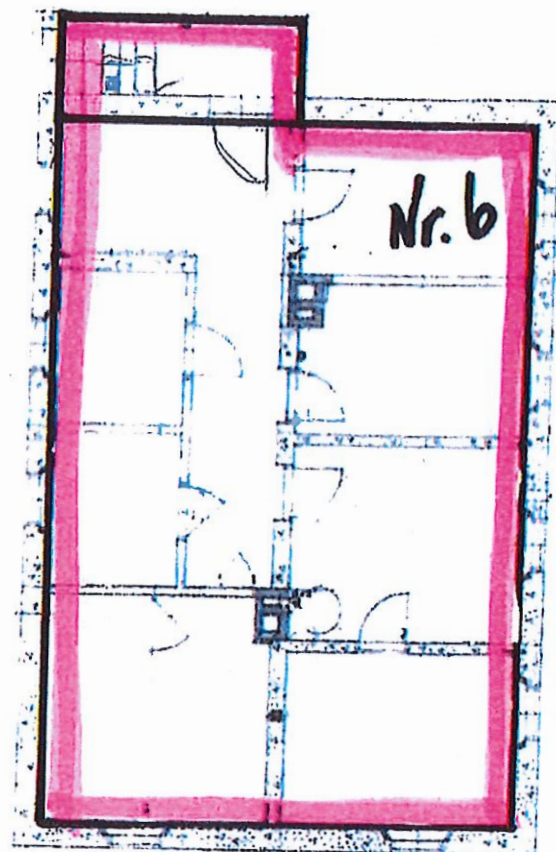
1. etasje Næringsenheter



2. etasje - boligenheter

Gnr.103 bnr 713, Kirkegata 7

-  Seksjon nr.1
-  Seksjon nr.2
-  Seksjon nr.3
-  Seksjon nr.4
-  Seksjon nr.5
-  Seksjon nr.6
-  Fellesareal



Kjeller

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvisitt ikke oppgitt:



Navn på rekvirent TLH Invest AS	
Adresse Pb. 480	
Postnr. 8651	Poststed Mosjøen
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 987143398	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1824	Vefsn	103	713		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
987143398	TLH Invest AS	1/1

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-løggss-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-løggss-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-løggss-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-løggss-areal	S.-nr.	For-mål
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)
1	N	143		13				25				37				49	
2	B	65		14				26				38				50	
3	B	72		15				27				39				51	
4	B	90		16				28				40				52	
5	N	79		17				29				41				53	
6	N	91		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:				540				= nevner:				540					

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

TLH Invest AS
E-post: tlhbygg@gmail.com
Pb. 480, 8656 Mosjøen

Dato 7/10-15	Utstederens underskrift
------------------------	-----------------------------

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendommen	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato 7/10-15	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) TLH Invest AS E-post: tlhbygg@gmail.com Pb. 480, 8656 Mosjøen TOM LEKNES HANSEN	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendrom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

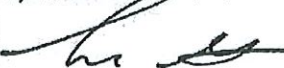
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

7/10-15

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)


TLH Invest AS
E-post: tlhbygg@gmail.com
Pb. 480, 8656 Mosjøen

TOM LEKNES HANSSEN

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksj.nr. | Kommune
103 | 713 | | 1-6 | VEFSEN

Dato | Stempel og underskrift

19.10.15

 Vefsn kommune
utvikling
Gunnhild Nygaard

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

TLH Invest AS

Dato

Utstederens underskrift

E-post: tlhbygg@gmail.com
Pb. 480, 8656 Mosjøen

7/10-15





Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601905213
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
844824122	VEFSN KOMMUNE	Postboks 560, 8651 MOSJØEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
987143398	TLH INVEST AS		Postboks 480, 8651 MOSJØEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1824	103	713

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1824	103	713	0	1	143 / 540	Næringseksjon	Nei	Nei
1824	103	713	0	2	65 / 540	Boligseksjon	Nei	Nei
1824	103	713	0	3	72 / 540	Boligseksjon	Nei	Nei
1824	103	713	0	4	90 / 540	Boligseksjon	Nei	Nei
1824	103	713	0	5	79 / 540	Næringseksjon	Nei	Nei
1824	103	713	0	6	91 / 540	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Vefsn kommune
Plan og utvikling



Dokid: 15000588 (15/222-1)
Tinglys melding med vedlegg

Vedlegg til kjøpekontrakt, Kirkegata 7

Det er en forutsetning for kjøp av kontor, seksjon 1. at ved salg av seksjon 5 avløserlaget, skal felles areal / inngang føres over til kontor seksjon 1. Det innebærer at strømtilførsel / sikringsskap må flyttes over på egen seksjon 5. Kostnader med dette tilfaller ny eier av seksjon 5. (avløserlaget.)

Det er også inngått avtale om at kjeller seksjon 1 kan benytte kjeller nedgang i nord til inngang til kjeller seksjon 1. (gjennom kjeller under avløserlag.)

Mosjøen 11 /8-2015



.....

Snorre Herring

Selskap under stiftelse



.....

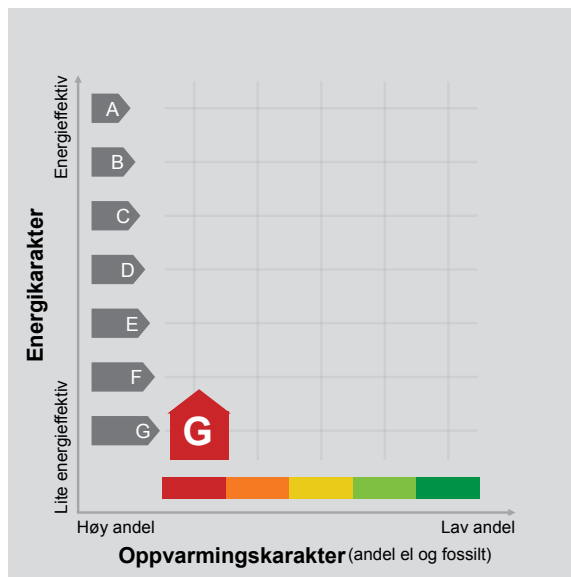
Tom Hanssen

Tlh invest As

ENERGIATTEST



Adresse	Kirkegata 7
Postnummer	8656
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	713
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	187937906
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-154639
Dato	13.08.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

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

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 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.

Budskjema

Advokat Marita Pedersen
Pb 18, 8651 Mosjøen
Telefon: 75175800
E-post: marita@advokatwulff.no

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom			
Adresse Kirkegata 7		Postnr. 8656	Poststed Mosjøen
Gnr. 103	Bnr. 713	Seksjonsnr. 4	Kommune 1824 Vefsn kommune

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansierungsplan			
Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **advokat Marita Pedersen** til å begjære skjøte utstedt i og utlevert til seg.

Budgiver(e)					
Navn (Budgiver 1)			Fødselsnr (11 siffer)		
Navn (Budgiver 2)			Fødselsnr (11 siffer)		
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift	
Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfrå deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdeslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.