

SALGSOPPGAVE



ANDREAS NILSSKOGS VEG 1
8664 MOSJØEN
Markedsverdi: Kr. 1 000 000,-

Advokat/Partner Monica Nøtland v/Advokathuset Helgeland AS er formidler av salget.

Tlf. 922 52 601

Epost: notland@advhelg.no

Adresse: Advokathuset Helgeland AS, Pb. 203, 8651 Mosjøen

Hjemmelshaver: Dødsboet etter Magnhild Oline Juliussen – Offentlig skifte v/bostyrer advokat
Monica Nøtland

Matrikelnr.: Gnr. 189, Bnr. 21

Beliggenhet:

Eiendommen ligger på Granmoen ca. 18,6 km fra nærområdet Halsøy i Mosjøen. Tomta har gode solforhold og ligger i et barnevennlig boligområde med Granmoen barnehage og Granmoen Barne- og ungdomsskole ca. 300 meter unna. Nærliggende friluftsområder.

Tomten:

Tomten er bebygget med enebolig i to etasjer. flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Tomtearealet inneholder ca. 80 m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av takstmann på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnlag bør kommunen kontaktes. Tomten var snødekt under befaring og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteareal: 963,3 m² historisk oppgitt fra Kartverket.

Tomtetype: Eiet

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Byggeår: 1973 basert på opplysninger i ferdigattest.

Arealer:	P-rom bolig	146 m ²
	S-rom bolig	30 m ²
	BRA-i	
	Hovedetasje	94 m ²
	Kjeller	65 m ²
	BRA-e	
	Kjeller	17 m ²
	TBA	
	Hovedetasje	6 m ²

Romfordeling:

Hovedetasje: Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/vaskerom.

Kjelleretasje: Gang, stue, kjøkken, bad, vedbod, bod 2, gang

Regulering:

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Standard:

Bygget har gjennomgående lav standard – må påregnes renovering, se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse.

Energimerking: **F - Orange**

Taktekking – takkonstruksjon/loft:

Taket, takkonstruksjon, taktekking og skorstein, er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er derfor begrenset av dette da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er byttet i 2000 ifg. Kontaktperson, undertak av suplater fra byggeår. Renner og nedløp av plast. Luftehatt, pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det mangler tetting rundt rørgjennomføringer i taket. Suplater har stedvis skader, fuktskjolder og svertesopp. Det er liten eller begrenset lufting utover raft, og det er ikke montert lufteventiler i gavlene. Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet. Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det bemerkes at takstmann ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og det mangler musesperre i nedre kant av konstruksjon. Enkelte kledningsbord mangler overflatebehandling.

Overflater:

Innvendig er det gulv laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel betong og strie. Innvendig tak har malte plater, malerpapp og trepanel. Det er stedvis knirk i gulvet hovedetasjen og laminatgulvet i stuen er ikke montert iht. leggeanvisningen, da skjøtene er plassert for nær hverandre. Overflater generelt må påregnes utbedring.

Innvendige trapp:

Boligen har lakkert tretrapp. Trinnene har høy slitasje og rekkverkshøyden er målt til ca. 68 cm. Åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass fra forskjellige tidsepoker. Stuevinduer mot øst er byttet i ca. 2009 ifølge kontaktperson. Det er registrert rim fra kondens på enkelte vindusglass og noen vinduer mangler beslag i nedkant samt vannbrett/beslag over vinduene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører:

Bygningen har hovedytterdør av Teak og malt balkongdør i tre. Dørene står foran utskifting.

Innerdører:

Innvendige dører er av type Furu fyllingsdører og laminerte dører. Enkelte dører har skader i overflatene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse med utgang fra stue ca. 6,6 m² der terrassedekke er av impregnerte materialer. Rekkverket er ikke iht. dagens forskrift. Råteskader og manglende rekkverksbord må skiftes ut for å sikre konstruksjonens styrke og funksjon.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe og sotluke er plassert i kjeller. Pipen mangler murpuss over kaldloftet. Det er registrert sprekk/riss i pipen og ovnen i kjelleren har skader og rust. Pipa er ikke kontrollert av takstmann, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet. Se takstrapport for nærmere beskrivelse og avvik.

Baderom/vaskerom:

Våtrom/baderom i hovedetasje er det plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Årstall utført 2009 ifg. Kontaktperson. Sluk var ikke tilgjengelig under inspeksjon. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i kjeller er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet må totalrenoveres.

Kjøkken:

Hovedetasje: Kjøkkenet er fra 1983 og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det er ikke påvist fukt i gulv foran kjøkkenbenk og utsatte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har slitasje iht. alder.

Kjeller: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er påvist omfattende skader. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen er av eldre dato og bør skiftes ut eller utbedres for å gjenopprette full funksjonalitet og estetikk.

Vann- og avløpsledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekrane er plassert på boden i kjeller. Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner. Vannrør med påvist rustdannelse bør utbedres eller skiftes for å hindre vannlekkasje og følgeskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger og det er påvist rustdannelse på jernrør.

Avløpsrør er av plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Varmtvannstank er fra 2008 og er på ca. 200 liter. Det er ikke tilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift for vv-bereder.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Luft til Luft varmepumpe av merket Panasonic 2019 med innerdel i stue.

Carport:

Carport er tilknyttet boligen. Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater. Sperrer og stenderverk er utført i tre. Taket mangler takrenner, stenderverket står ikke på senteravstand C/C60 og enkelte taksperrer står heller ikke på senteravstand C/C60. Det er ikke etablert undertak og taket er kun begrenset inspisert grunnet snø. Mangler takrenner/snøfangere.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at dødsboet eller bostyrer ikke har kjennskap til boligens beskaffenhets utover det som går frem av ovenfornevnte opplysninger hentet fra tilstandsrapport og vedlagte offentlige dokumenter.

Heftelser:

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

Besiktigelse:

Visning annonseres i annonse finn.no eller kan avtales nærmere ved vårt kontor.

Bud:

Bud sendes/leveres til Advokat Monica Nøtland på fastsatt skjema. Budet kan også sendes pr. e-post. Ved inngivelse av første bud skal det oversendes kopi av legitimasjon.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11.30 oppfordres det til å legge inn en akseptfrist på minimum 30 minutter.

Betaling av kjøpesum:

Kjøpesummen betales til advokat Monica Nøtland sin meglerkonto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr. oppgjørsdato.

Overtakelse:

Etter nærmere avtale.

Omkostninger:

Kjøper betaler i tillegg til kjøpesum tinglysningsomkostninger.

Ved salg til prisantydning utgjør omkostningene følgende:

Tinglysning pantedokument	kr.	545,00
Tinglysning skjøte	kr.	545,00
Dokumentavgift 2,5% av salgssum	kr.	25 000,00

Endres avgifter og gebyrer før overskjøting har funnet sted, betaler kjøper de endrede avgifter og gebyrer.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til alltid å besiktige eiendommen grundig – gjerne sammen med fagkyndig person.

Opplysningene i denne salgsoppgaven er basert på opplysninger innhentet fra vedlagte takst over eiendommen, fra tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommunen og andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse.

Det vises for øvrig til vedlagte Tilstandsrapport utarbeidet av Helgeland byggekontroll v/Remi Andre Ramfjord. Det oppfordres til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG2 og TG3.

Bygningsdeler eller forhold med TG2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid eller andre forhold som er beskrevet i rapporten på gjeldende bygningsdel.

Eventuelle forhold/mangler med TG3 kan være ulovlige forhold/mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

Øvrige kjøpsforhold

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Vilkår ved salg

1. Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport. Kjøper anses som kjent med forhold som er beskrevet i salgsdokumentene. Disse kan ikke påberopes som mangler. Dette uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

2. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekke forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.
3. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert at det foreligger en mangel ved eiendommen.
4. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller vasket etter visning.

Meglernes vederlag

Selger betaler tilrettelegging og oppgjørshonorar med kr. 25 000,- ink. mva. Øvrig arbeid i forbindelse med salget faktureres etter medgått tid, med timesats kr 2 500,- ink. mva. I tillegg dekker selger faktiske utlegg på saken, annonsering finn.no, verditakst, meglerforsikring og grunnbokutskrift.

Vedlegg til salgsoppgave

- Tilstandsrapport 01.12.2025
- LINEA AS – Forespørsel om elektrisk anlegg
- Situasjonsskart
- Matrikkelbrev
- Planstatus
- Reguleringsplan
- Ferdigattest 1973
- Midlertidig brukstillatelse 1972
- Fasade og plantegninger 1970
- Byggemelding 1970
- Byggetillatelse 1970
- Ferdigattest carport 2008
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Restanser og legalpant
- Årsgebyr renovasjon
- Budskjema

Andreas Nilsskogs veg 1, 8664 Mosjøen
Gnr. 189 – Bnr. 21



Fasade







Stue - hovedetasje





Kjøkken - hovedetasje





Bad – Hovedetasje



Toalettrom – hovedetasje



Soverom 1 - hovedetasje





Soverom 2 - Hovedetasje





Soverom 3 – Hovedetasje



Kjøkken – Sokkeletasje



Oppholdsrom - Sokkeletasje



Tilstandsrapport



Enebolig



Andreas Nilsskogs veg 1, 8664 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 189, bnr. 21

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 22412-1093

Referansenummer: IM5210

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

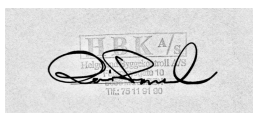
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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



Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • tilleggsbygg 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

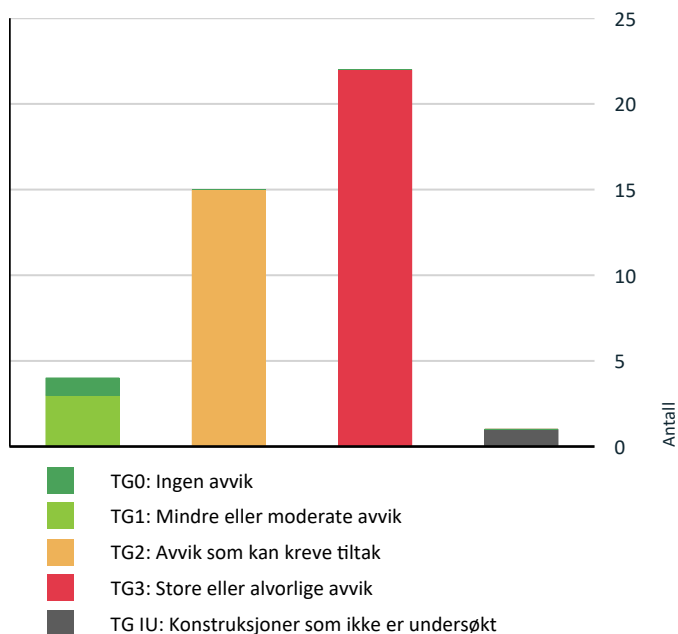
Enebolig

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

Kjeller: Vaskerom er brukt som bod

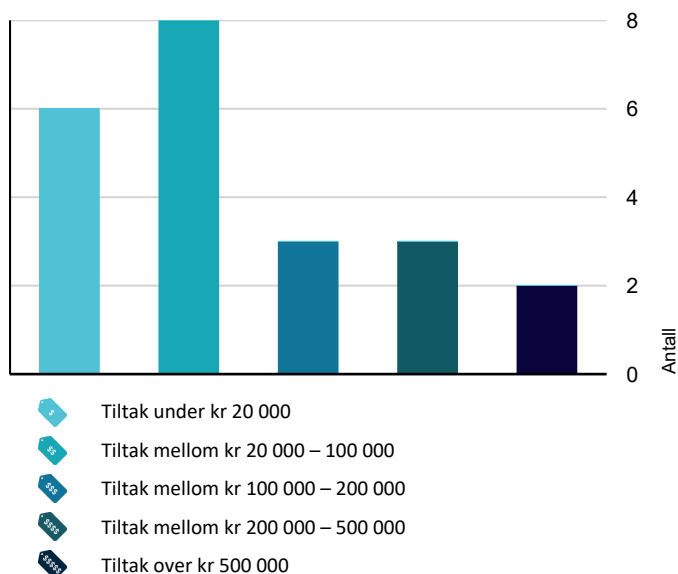
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen preges av etterslep på vedlikehold de senere årene. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholdsintervaller må påregnes. Se videre for bygningsmessige beskrivelser og tilstandsgrader.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Varmepumpe
2009	Modernisering	Bad
2009	Modernisering	Bytte av vinduer mot øst på stuen.
1983	Modernisering	Bytte av kjøkken

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er byttet i 2000 ifg kontaktperson, undertak av suplater fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en ny vurdering av taktekingen når snøen er borte, slik at tilstand, alder og materiale kan fastslås.

Ukjent alder og materiale medfører usikkerhet om takets tilstand og levetid, noe som kan øke risikoen for skjulte skader eller lekkasjer.



! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast. Luftehatt, Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

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

Det har ikke vært mulig å vurdere tilstanden på nedløp og beslag grunnet snødekt tak på befaringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstandsvurderingen av disse bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør gjennomføres ny befaring av nedløp og beslag når taket er snøfritt, for å få en sikker vurdering av tilstanden.

Usikkerhet om tilstanden kan medføre at eventuelle skader eller mangler ikke oppdages, noe som kan føre til følgeskader på bygningen. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke om det er etablert stige til pipen.

Kostnadsestimat gjelder etablering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlig nedløpsrør.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Enkelte kledningsbord mangler overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør utføres overflatebehandling på kledningsbord som mangler dette, for å hindre fuktopptak og redusere risikoen for råte- og soppdannelse, noe som kan forkorte levetiden til fasaden.

Musebånd må monteres for å hindre inntrenging av skadedyr, noe som kan føre til skader på konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge tilstanden og omfanget av eventuelle skader forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner, da dette kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.



Enkelte kledningsbord mangler overflatebehandling



Bordkledning



Tegn til råteskader på kledningsbord mot gavlvegg

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert skader i undertak.

Det mangler tetting rundt rørgjennomføringer i taket. Suplater har stedvis skader, fuktskjolder og svertesopp.

Det er liten eller begrenset lufting ut over raft, og det er ikke montert lufterventiler i gavlene.

Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet.

Fuktmåling i takkonstruksjonen viste ingen forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer for å hindre vanninntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen.

Skadede suplater med fuktskjolder og svertesopp bør utbedres eller skiftes ut for å redusere risiko for videre fuktskader og soppvekst.

Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres, for eksempel ved å montere lufteventiler i gavlene og sikre tilstrekkelig lufting over raft, for å redusere risiko for fuktskader og kondens.

Tiltak bør iverksettes for å hindre inntrengning av mus på kaldloftet, da dette kan føre til lukt, skader på isolasjon og elektriske installasjoner. Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Manglende tetting rundt rørgjennomføringer.



Fuktskader/skader i suplater.



Suplater er stedvis løsnet og har stedvis svertesopp.



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass fra forskjellige tidsepoker. Stuevinduer mot øst er byttet ca. 2009/2010 ifg rekvisitt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

For vanlige vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år. Når vinduene blir eldre, øker varmetapet gradvis, og et vindu på omtrent 30 år kan stå for opptil 40 % av varmetapet i boligen.

Det er registrert rim fra kondens på enkelte vindusglass. Enkelte vinduer mangler beslag i nedkant samt vannbrett/beslag over vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det bør etableres tilfredsstillende høyde fra terreng til underkant av kjellervinduer for å redusere risikoen for fuktskader.

Manglende beslag og vannbrett bør utbedres for å hindre vanninntrenging og forlenge vinduenes levetid.

Vinduer med kondens og slitasje bør vurderes for utbedring eller utskifting for å redusere varmetap og unngå ytterligere skader. Ventilåpninger bør monteres hvor de mangler.

Isolerglassruter fra 1970–1990 må ved utskifting leveres til godkjent mottak for farlig avfall, da de kan inneholde klorparafiner.

Eldre vinduer i boligen må på sikt påregnes utbyttet, da de har begrenset isolasjonsevne og økt risiko for varmetap og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Manglende beslag/tetting.



Manglende ventilkappe

! TG 3 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ytterdør.



Balkongdør med koblet glass.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 6,6 m².

Terassedekket er av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Rekkverksbord mangler stedvis,

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør utbedres slik at det tilfredsstiller krav til høyde og åpninger, samt utformes for å hindre klatring og fotfeste, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Råteskadede og manglende rekkverksbord må skiftes ut for å sikre konstruksjonens styrke og funksjon, og for å hindre videre forringelse og økt fare for ulykker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende rekkverksbord.

Tilstandsrapport



Råteskader i rekkverk.



Åpning mellom rekkverk og dekket ca. 6 cm.



Rekkeverkshøyde ca. 83 cm.

! TG 3 Andre utvendige forhold

Carport

Carport tilknyttet boligen.

Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater. Sperrer og stenderverk er utført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket mangler takrenner. Stenderverket står ikke på senteravstand C/C 60, og enkelte taksperrer står heller ikke på senteravstand C/C 60.

Det er påvist fuktskjolder mot takleker og taksperrer.

Det er ikke etablert undertak. Taket er kun begrenset innsisert grunnet snø.

Det mangler takrenner/snøfangere.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av carporten når den er snøfri.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres takrenner og snøfangere for å lede bort vann og hindre snøras, samt sikre konstruksjonen mot fuktskader.

Stenderverk og taksperrer bør vurderes for utbedring slik at de tilfredsstiller anbefalt senteravstand C/C 60, for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.

Det bør etableres undertak for å beskytte mot fuktinntrengning.

Videre undersøkelser bør gjennomføres når carporten er snøfri, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fukt- og råteskader, redusert konstruksjonssikkerhet og forkortet levetid på carporten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Carport.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert svertesopp på overflater.

Det er stedvis knirk i gulvet i hovedetasjen.

Laminatgulvet i stuen er ikke montert i henhold til leggeanvisningen, da skjøtene er plassert for nær hverandre.

Det er registrert svertesopp og råteskader mot vegger i kjelleretasjen. Det er fuktskader og svellinger i takplater på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflater må stedvis påberegnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Laminatgulvet på stuen er ikke montert i henhold til leggeanvisning, da skjøtene er plassert for nær hverandre.



Svellinger/fuktskader i takplater.



Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.



Det er stedvis påvist synlige råteskader/svertesopp på overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Betongdekke mot grunn, sandmasser mot grunn delvis i bod og på vedbod mot sør.

Kjellerstue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 21 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 9 mm.

Hovedetasje stue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 12 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert store lokale skjevheter i gulvet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til knirk, svikt i gulvet og fuktskader mot taket.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til forverring av skader, redusert bæreevne og økt risiko for sopp- og råteutvikling.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser samt flytavretting av lokale skjevheter i kjeller.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter 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: 20 000 - 100 000



Lokale skjevheter.

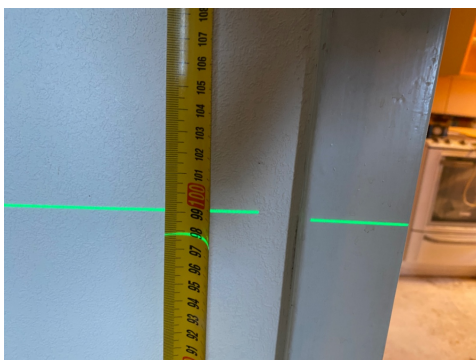
Tilstandsrapport



Måling av høydeforskjell, stue.



Måling av høydeforskjell, stue.



Måling av høydeforskjell, kjeller.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



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

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Sotluke er plassert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Pipen mangler murpuss over kaldloftet.

Det er registrert sprekke/riss i pipen, og ovnen i kjelleren har skader og rust.

Normal levetid for murte skorsteiner over tak uten puss er 20–40 år.

Normal levetid for murte skorsteiner med utvendig puss er 10–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av pipe, inkludert påføring av murpuss over kaldloftet og reparasjon av sprekker/riss, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for brann og fuktskader.

Skader og rust på ovnen i kjelleren bør utbedres eller ovnen bør byttes ut, for å sikre trygg bruk og unngå potensiell brannfare.

Manglende ildfast plate under sotluke/feieluke må monteres, og brennbart materiale må fjernes eller flyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm, for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere brannrisiko.

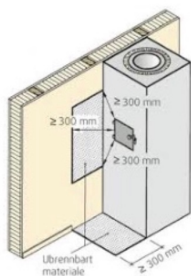
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brann, fuktskader og redusert levetid på pipe og ildsted.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rust/skader i vedovn, kjeller.



Forskriftskrav.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskadene, samt årsaken til fuktinntrengningen. Utlekede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning. Det bemerkes at innredde rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon. Skadet treverk bør fjernes, og det må iverksettes tiltak for å redusere eller hindre videre fuktinntrengning i kjellerens gulv og vegger.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre utvikling av råte, muggvekst og ødeleggelse av materialer og konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

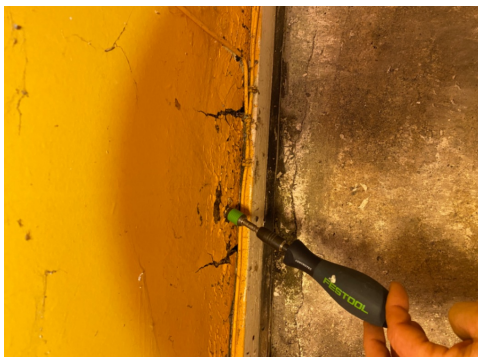


Fuktskader i vegg/fukt mot betonggulv.



Saltutslag/fukt mot vegg/gulv.

Tilstandsrapport



Råteskader mot yttervegg.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Trinnene har høy slitasje.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 68 cm, og åpningene mellom trinnene er målt til ca. 14 cm.

Rekkverket skal utformes slik at det forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maksimalt 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden bør økes, og åpningene mellom trinn og i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på vegg for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

-Manglende utbedring kan medføre økt fare for ulykker og personskader, særlig for barn og eldre.



Åpning mellom trinn.



Trapp.



Åpninger i rekkverk.



Rekkverkshøyde

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og laminerte dører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

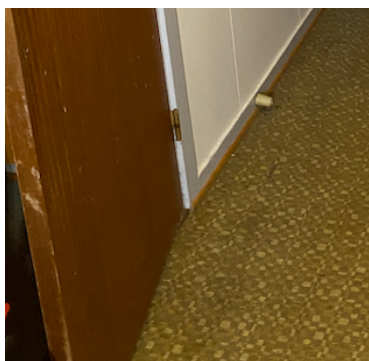
Enkelte dører har skader i overflatene.

Ved renovering av boligen vil det være naturlig med utbytte av enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på overflatene bør utbedres for å opprettholde dørens funksjon og estetiske uttrykk, samt for å unngå ytterligere forringelse av materialet.



Enkelte dører har skader i overflater.



Enkelte dører har skader i overflater.

TG 3 Andre innvendige forhold

Garasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert plater av eternitt i garasjen.

Enkelte plater har skader.

Betongdekket er ujevnt og har ikke korrekt fall ut fra garasjen.

Det er registrert sprekk i betong over garasjeport, samt sprekker og riss i lecavegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved arbeid med asbestholdige plater bør det benyttes fagpersoner med dokumentert kompetanse, for eksempel en miljøkartlegger eller et asbestsaneringsfirma.

Skader på eternittplater kan medføre spredning av asbestfibre, noe som utgjør en helseisiko ved innånding. Det er derfor viktig å håndtere og eventuelt fjerne platene på en forskriftsmessig og sikker måte.

Betongdekket bør utbedres for å sikre korrekt fall ut fra garasjen, slik at vann ledes bort og risiko for fuktskader reduseres.

Sprekker i betong over garasjeport og i lecavegg bør vurderes og utbedres for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for inntrenging av vann og svekkelse av bæreevne.

Kostnadsestimat gjelder bytte av skadet eternittplater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader i eternittplate i garasjen.



Garasje



Sprekk i betong over garasjeport.

Tilstandsrapport



Langsgående sprekk i mur

! TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Avføring fra mus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ekskrementer av mus i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre inntrenging av mus. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, helseskader og skade på bygningsdeler som isolasjon og elektriske anlegg.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

-For våtrom på ca. 4 m² regnes hele rommet som våtzone. Det er lysåpning/døråpning mot gangen og vindu som ikke er fuktsikret. Våtromsplater mangler alulist/tetting i nedkant. Det mangler tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, og det er merker i taket etter stråleovn.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Alulist eller annen tetting i nedkant bør etableres for å forhindre eventuell svelling i veggplatene.

Rørgjennomføringer i vegg må tettes for å hindre fuktinntrengning.

Merker i taket fra stråleovn bør utbedres for å unngå videre skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, redusert levetid på materialene og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Vindu og dør er plassert i våtsonen.



Manglende alulist/tetting i nedkant av plater.



Manglende tetting i vegg rundt rørgjennomføringer.

Tilstandsrapport



Merker i tak fra stråleovn.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

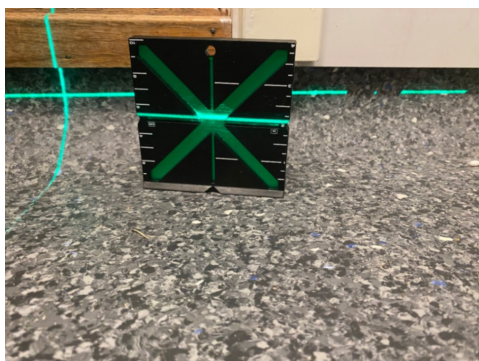
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

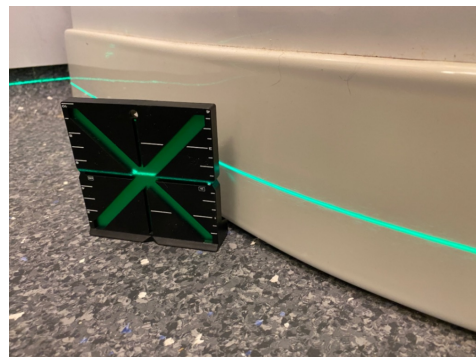
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvet bør bygges om for å oppnå korrekt fall mot sluk, slik at vann ledes effektivt bort og risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner reduseres.

Manglende fall øker faren for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid for gulv og omkringliggende bygningsdeler.



Måling av fall mot sluk fra dør.



Måling av fall mot sluk til dusjkabinett

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dekselet mot kabinettet lot seg ikke demontere ved befaringen, og sluket ble derfor ikke inspisert. Årsaken til at dekelet ikke kunne demonteres er grunnet utilgjengelige skruer.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilgang til sluket bør utbedres slik at inspeksjon og vedlikehold kan gjennomføres.

Manglende tilgang til sluket medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer eller tette sluk ikke oppdages i tide, noe som kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Deksel mot dusjkabinett

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kabinett mangler delvis pakningslist.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pakningslisten bør kompletteres for å sikre at dusjkabinettet er tett. Manglende pakningslist kan føre til vannlekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Innredning.



Dusjkabinett, løs pakning.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/soverom mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

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

Vaskerom er fra byggeår.

Rommet må totalrenoveres.

Vurdering av avvik:

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

Rommet må totalrenoveres grunnet alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom, kjeller.

KJELLER > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det ble fuktmålt på gulv foran kjøkkenbenk og utsatte hvitevarer uten å påvise fukt i gulv noen steder. Kjøkken har normal slitasje iht. alder.

Årstill: 1983 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.



Kjøkken.



Svertesopp mellom benkeplate og vegg



Kontroll av røropplegget.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredningen bør skiftes ut eller utbedres for å gjenopprette full funksjonalitet og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt risiko for ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken kjeller.



Utslagsvask.



Kontroll av røropplegget.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom meg vegghegt vask og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er registrert fuktskjolder over vasken, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktbelastning i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres fuktbestandige veggplater i våtsonen for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader og muggdannelse.

Manglende tiltak kan føre til forverring av eksisterende skader og økt risiko for helseskadelige forhold.



Toalettrom.

Tilstandsrapport



Fuktsvellinger mot vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekrane er plassert på boden i kjeller.

Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist rustdannelser på jernrør.

Konsekvens/tiltak

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

Vannrør med påvist rustdannelse bør utbedres eller skiftes for å hindre vannlekkasje og følgeskader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer på vannledningene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stoppekrane er ikke funksjonstestet grunnet alder.



Rustdannelser på vannrør.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Stakepunkt.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Luft til luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2019 med innerdel i stue.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

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

Årstill: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmepumpe utvendig del.



Varmepumpe innvendig del.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



VVS bereder.



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

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

5. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sikringsskap med skrusikringer, plassert i gangen i kjeller.



Manglende tetting rundt kabler i el.skap.



Det er påvist ledninger som ikke er tilstrekkelig festet.



Avstand mellom taket og stråleovn bør økes.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannslukningsapparat og røykvarsler. Røykvarsler mangler i kjeller.

Brannvarsler er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

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

Tilstandsrapport

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



Brannslukkerapparat.



Brannvarsler hovedetasje.



Brannvarsler mangler i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1970. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera. Ingen synlig fuktsikring mot muren. Det er gjort en begrenset inspeksjon grunnet snø.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

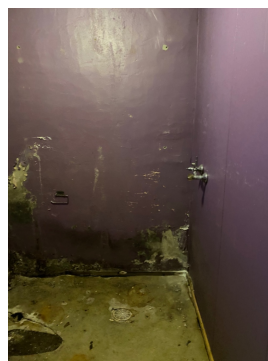
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen, for eksempel ved bruk av inspeksjonskamera, for å avdekke tilstand og eventuelle skader.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje, da dette kan føre til skader på konstruksjonen, mugg- og råteproblematikk, samt redusert innneklima. Begrenset inspeksjon på grunn av snø gir økt usikkerhet om tilstanden, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det.

Kostnadsestimat: Over 500 000



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



Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Grunnmuren har betydelige setningsskader samt sprekker forårsaket av jordtrykk og setninger.
Det mangler stedvis murpuss på muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av grunnmuren av fagkyndig for å kartlegge omfanget av setningsskader og sprekker fra jordtrykk.

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

Nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen, da dette kan medføre redusert bæreevne, fuktinntrengning og i verste fall alvorlige skader på bygningen.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Sprekker/riss. Manglende murpuss.



Manglende murpuss.



Sprekk i mur.



Det er registrert setningsskader og jordtrykk. Store riss/sprekker.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og forhindre fallulykker. Manglende sikring utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk for å kunne forhindre fallulykker.

! TG IU Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/159 m²

Enebolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 3 Gang, 3 Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Garasje, Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdi: Refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. Den tekniske tilstanden, godkjente bygninger, planløsninger, antall soverom m.m er med på vurderingskriteriene. Basert på den visuelle befaringen, størrelse, standard og beliggenhet antas eiendommen og kan omsettes for.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Andreas Nilsskogs veg 2 ,8664 MOSJØEN 126 m ² 1970 3 sov	08-08-2018	1 450 000	1 670 000		1 670 000	13 254
2 Forsmovegen 46 ,8664 MOSJØEN 133 m ² 1952 3 sov	18-06-2018	1 400 000	1 550 000		1 550 000	11 654
3 Granmovegen 4 ,8664 MOSJØEN 117 m ² 1971 4 sov	28-09-2017	1 400 000	1 350 000		1 350 000	11 538
4 Andreas Nilsskogs veg 2 ,8664 MOSJØEN 126 m ² 1970 3 sov	09-06-2021	1 500 000	1 415 000		1 415 000	11 230
5 Forsmovegen 213 ,8664 MOSJØEN 142 m ² 1983 5 sov	20-02-2025	1 200 000	1 250 000		1 250 000	8 013

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, stipulert:	Kr.	10 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Renovasjon 140L	Kr.	5 704
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	5 885
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	10 283
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	2 025
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	59 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Tillegg for carport	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 230 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000

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.	2 450 000
--	------------	------------------

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

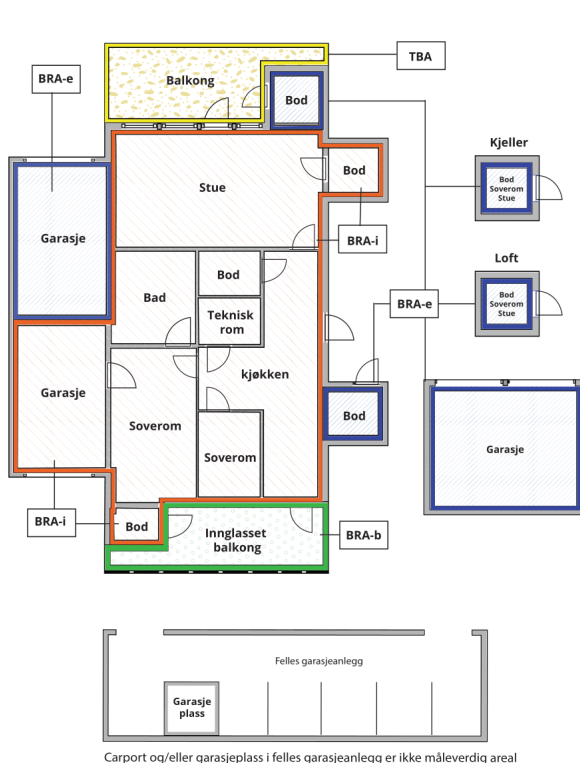
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	94			94	6
Kjeller	65	17		82	
SUM	159	17			6
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/vaskerom		
Kjeller	Gang, stue, kjøkken, bad, vedbod, bod 2, gang 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: Vaskerom er brukt som bod

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	146	30

Kommentar

Enebolig Boder og garasje er medregnet som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	189	21		0	963.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Andreas Nilsskogs veg 1

Hjemmelshaver

Juliussen Magnhild Oline

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og solrikt boligområde på Granmoen, ca. 17 km nord for Mosjøen.
I nærområdet er det barnehage og skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær.
Tomtearealet inneholder ca. 80 m² gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av taksmannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
506 300	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 2025,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				10 000

Kommentar

Forsikring stipulert av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring finnes ikke da eiendommen gjelder dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått		Nei
SHMIL			Gjennomgått		Nei
Byggemelding carport			Gjennomgått		Nei
Byggevedtak våningshus			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Tegninger våningshus			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IM5210>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS
C.M. Havigs gate 5 B

8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Andreas Nilsskogs veg 1, 8664 MOSJØEN.

Navn nettkunde: JULIUSSEN MAGNHILD OLINE

Målnummer: 6970631405280616

Anlegget ble sist kontrollert: 12.01.2023

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

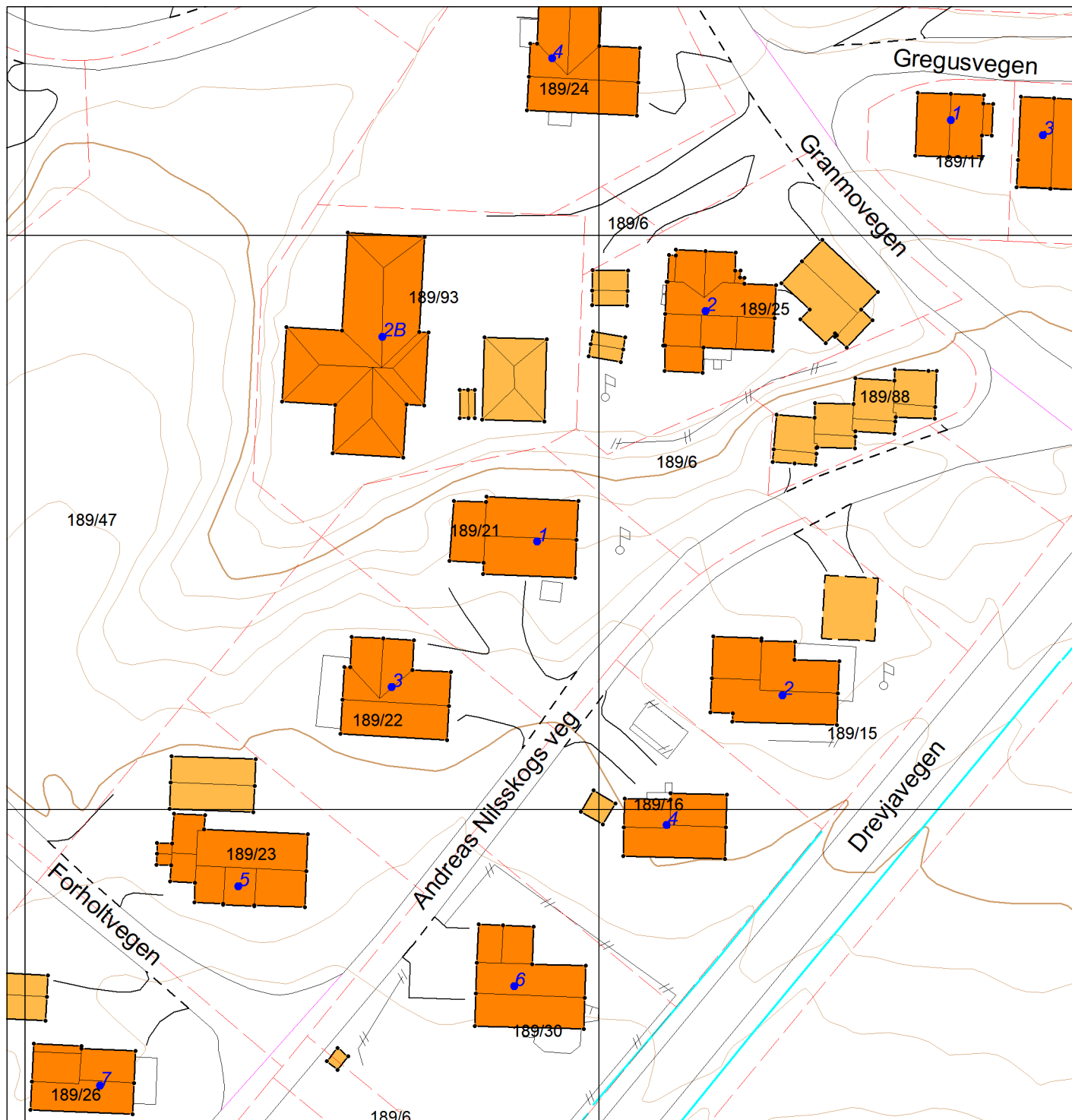
Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 189/21

Adresse: Andreas Nilsskogs veg 1
8664 Mosjøen

Dato: 29.10.2025

Målestokk: 1:750

Sign: G. Nygard

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrense
— Gårds- og bruksnummer

Adresser

— Adressepunkt tekst

Bygninger

— Bygning - Boligbygg
— Bygning - Andre bygg
— Annen bygning
— Bygning - tiltak
— Bygning punkt
— Grunnmur
— Fasadeliv
— Mønelinje
— Trapp inntil bygg
— Veranda

Bygningsmessige anlegg

● Stolpe
— Vegg (frittstående)
— Støyskjerm
— Annet gjerde
— Frittstående mur
— Støttmur
— Steingjerde
— Hekk
— Flaggstang

Vegsituasjon

— Ytterkant veg
— Ytterkant fortau
— Annet vegareal

Annen samferdsel

— Traktorveg
— Sti

Jernbanedata

— Jernbane spormid

Høydeinformasjon

— Høydekurve 1m
— Høydekurve 1m usikker
— Høydekurve 5m
— Høydekurve 5m usikker
• Terrengpunkt
x Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

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

Kyst

— Havflate
— Kystkontur

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 189
Bruksnummer: 21

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.10.2025 kl. 09:01
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: ANDREAS NILSSKOGS VEG 1
Etableringsdato: 04.03.1970
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 189 / 21	963,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	201138	JULIUSSEN MAGNHILD OLIVE			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	201138	JULIUSSEN MAGNHILD OLIVE			

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7318386	418706		963,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling	04.03.1970
-------------	------------

Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1824 - 189/6	-964,5
	Mottaker	1824 - 189/21	964,5

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.01.2015	Tinglyst		04.02.2015	1824ots 21.01.2015
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1824 - 189/6		-1 428,1
		Mottaker	1824 - 189/93		1 428,2
		Berørt	1824 - 189/21		0
		Berørt	1824 - 189/22		0
		Berørt	1824 - 189/24		0
		Berørt	1824 - 189/25		0
		Berørt	1824 - 189/47		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Andreas Nilsskogs veg	1400	1		
			EUREF89 UTM Sone 33		
			7318385	418717	
				Grunnkrets: 0102 Stuvland	
				Stemmekrets: 2 Drevja	
				Kirkesokn: 10030702 Drevja	
				Postnr.område: 8664 MOSJØEN	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 971 802
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7318385 Øst: 418717
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 148 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 148 vannverk
Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig
Bruttoareal annet: 0 kloakk
Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	75	0	75	0	0	0
U01	0	73	0	73	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1400 Andreas Nilsskogs veg 1	H0101	Bolig	148	4	Kjøkken	1	1	189/21

Bygningsnr: 187 971 802 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Bruksareal annet: 30 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
Nord: 7318385 Øst: 418709 Bruksareal totalt: 30 Avløp: Tatt i bruk:
Bygningsendringskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Ferdigattest:
Bygningstype: Enebolig Bruttoareal annet: Meldingssak registrer tiltak: 27.10.2008
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0 Meldingssak tiltak fullført: 27.08.2012
Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført
Energikilder:
Oppvarming:

Etasjer

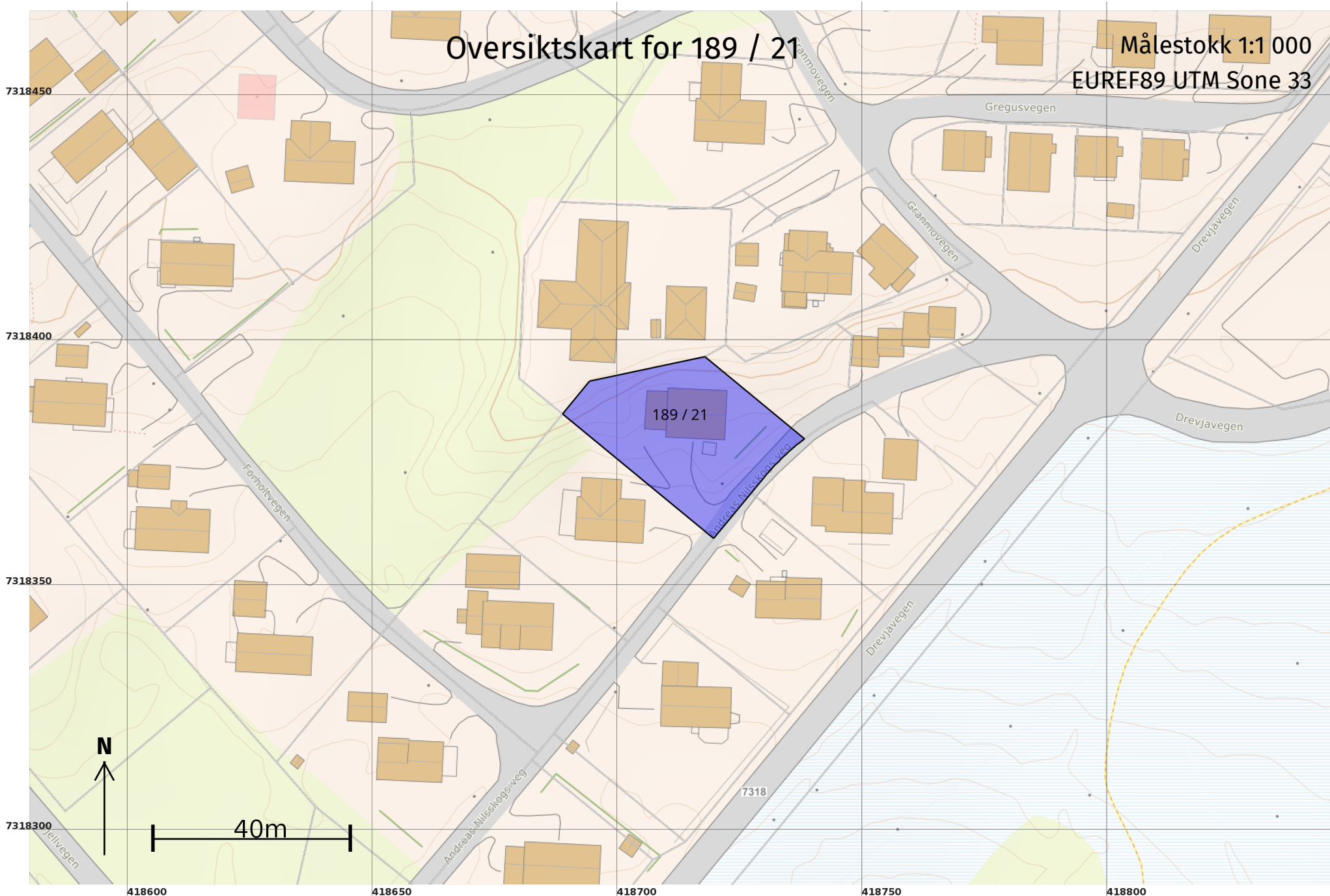
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	30	30	0	0	0

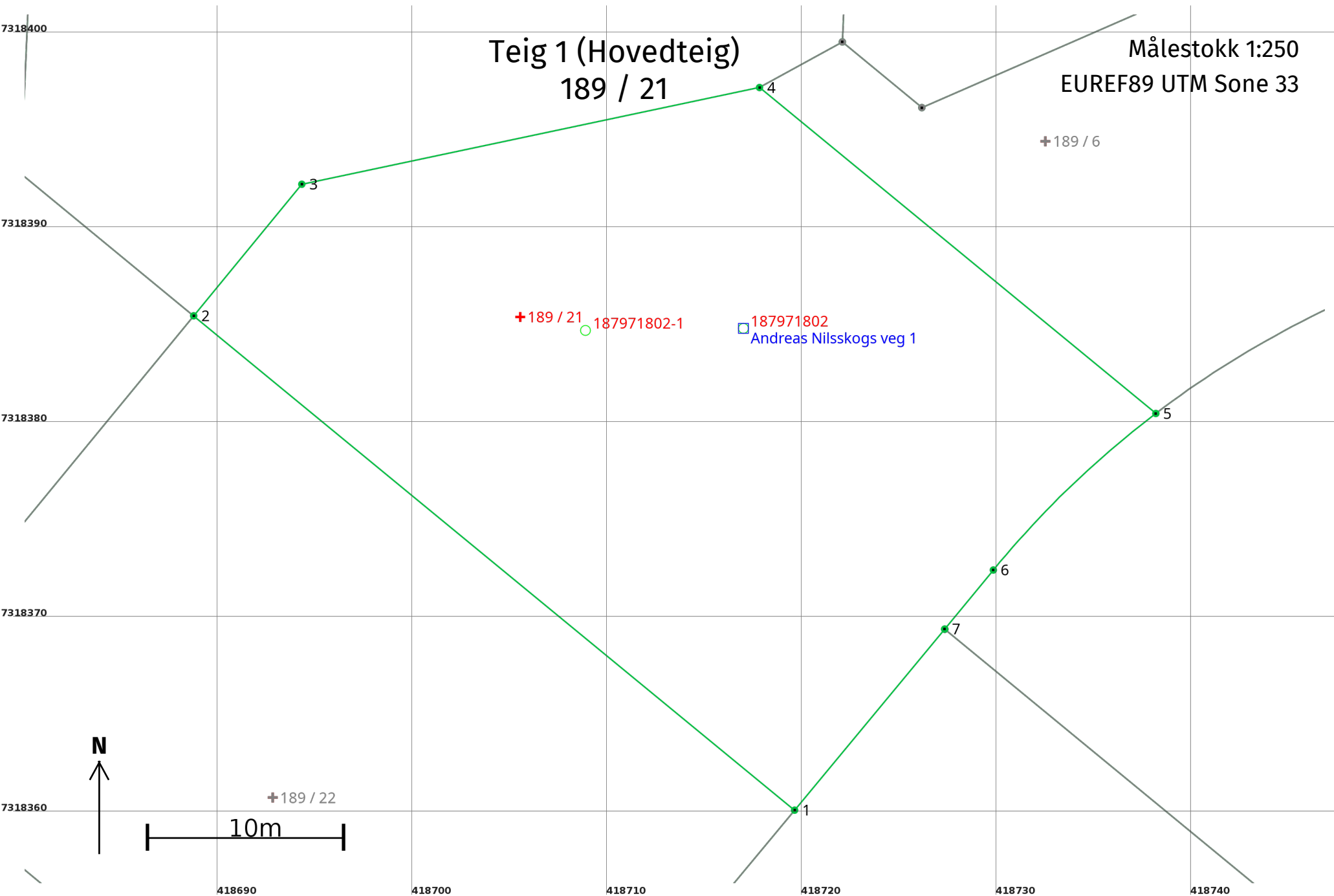
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	189/21

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	301137	JULIUSSEN JARLE		





Areal og koordinater

Areal: 963,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7318386

Øst: 418706

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7318360,29	418719,63	39,93	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7318385,65	418688,79	8,74	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7318392,40	418694,34	24,01	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7318397,36	418717,83	26,33	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7318380,64	418738,17	11,60	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	-49,98
6	7318372,61	418729,83	3,93	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	
7	7318369,58	418727,33	12,07	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 189 **Bruksnr.:** 21**Adresse:** Andreas Nilsskogs veg 1, 8664 MOSJØEN**Referanse:** Advokathuset Helgeland

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Granmoen boligområde
Reguleringsformål	Boliger, Boliger, kjørevege, annen veggrunn, gangveg, parkområde, fellesareal avkjørsel, fellesareal for garasjer

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
4 vedlegg

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

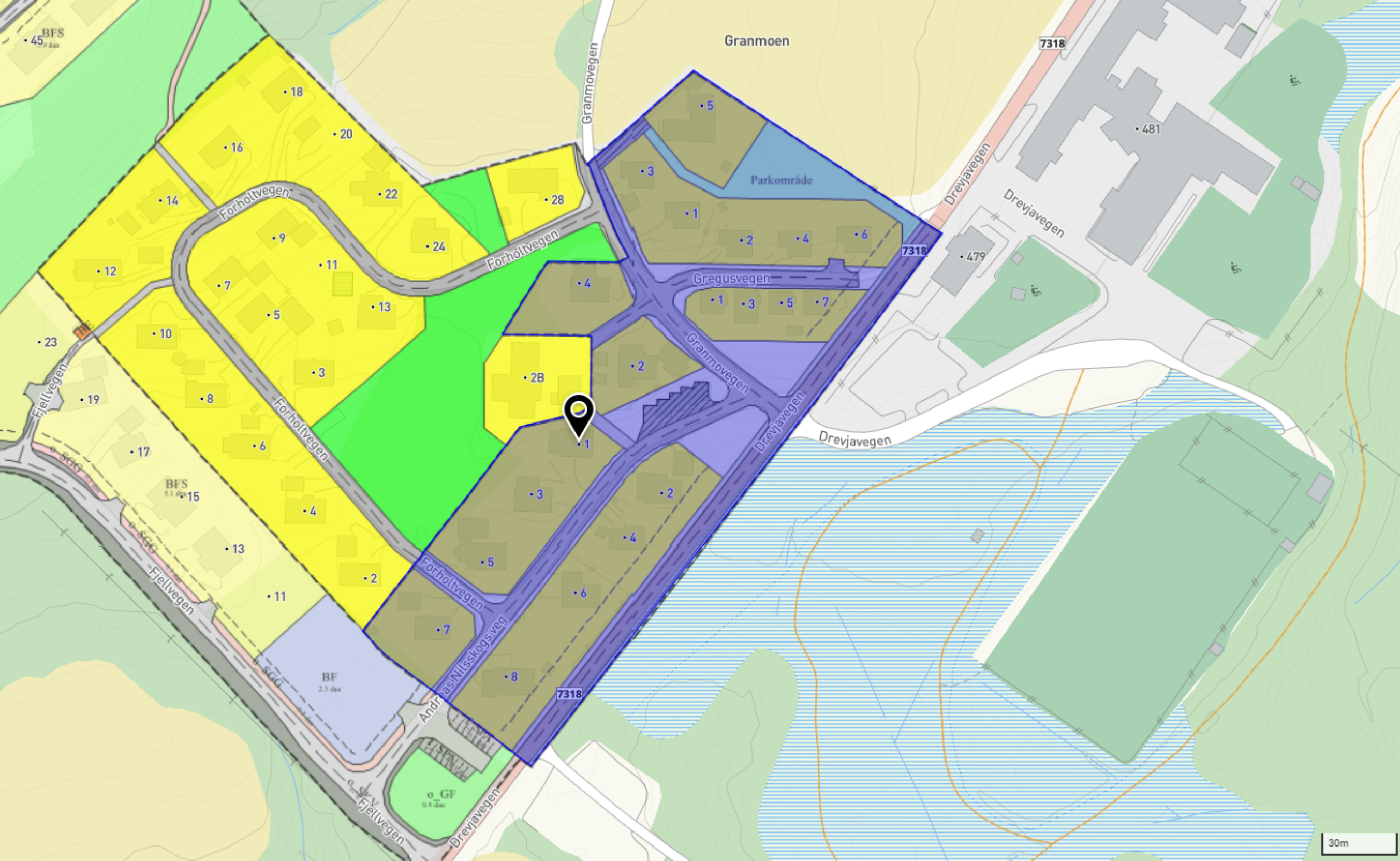
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

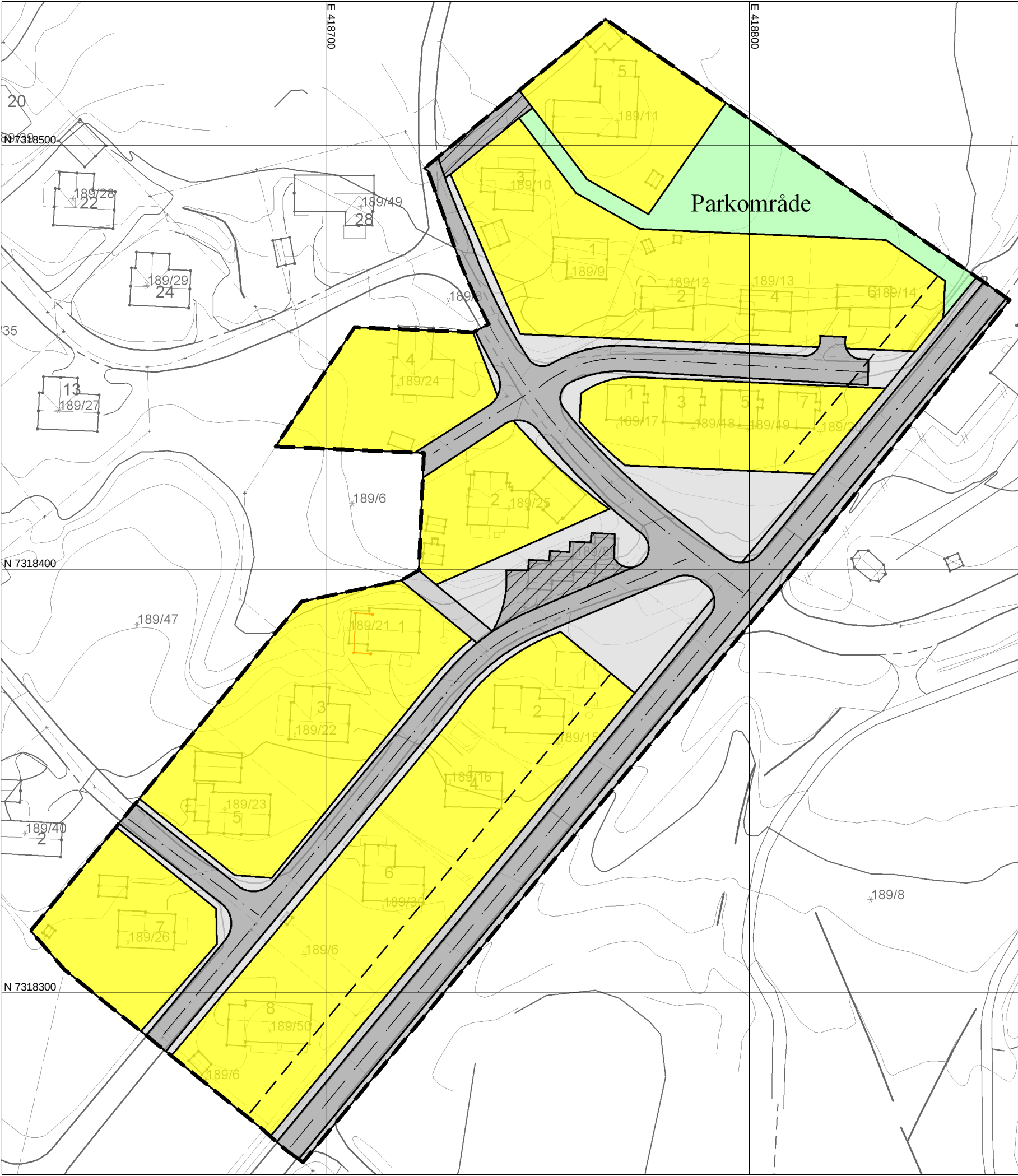
Reguleringsplan

Planidentifikasjon	20111001
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Plannavn	Granmoen boligområde
Planbestemmelse	Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato	23.05.1969
Lovreferanse	PBL 1985
Vis i kart	Planregister

Område

Formål	Boliger
Planidentifikasjon	20111001
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
AREAL	2667.06
Vis i kart	Planregister





TEGNFORKLARING

Plandata

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)

Boliger

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)

Kjørreveg

Annen veggrunn

Gangveg

Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)

Parkområde

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)

Fellesareal avkjørsel

Fellesareal for garasjer

Linje- og punktsymboler

Planens begrensning
 Formålsgrense
 Regulert senterlinje
 Byggegrense

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Vefsn kommune

Dato for basiskart: 04.11.2011

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NGO 1954

Ekvidistanse 1m

Kartmålestokk 1:1000



Vefsn
kommune

REGULERINGSPLAN FOR GRANMOEN BOLIGOMRÅDE

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 1985

Arkivsaknr.
11/2587

Plankart datert
04.11.2011

Kartprodusent:
Vefsn kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Ny digital plan er vedtatt som mindre endring på delegert myndighet
Planen erstatter plan 0.01, tegn.nr 20100, datert 24.06.68

Kommunestyrets vedtak:

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fratil

1. gangs behandling

Kunngjøring - oppstart av planarbeidet

PLANEN UTARBEIDET AV: Arkitekt Rolf Dalen

SAKS-NR.	DATO	SIGN.
----------	------	-------

301/11	04.11.2011	
--------	------------	--

23.05.69		
----------	--	--

PLANNR.	TEGNR.	SAKSBEH.
20111001	D 157	JPG

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRANMOEN BOLIGOMRÅDE

Planident: 182420111001

Tegningsnr.: D 157

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2

1. Bebyggelsen skal være åpen med bolighus i 1 etasje. Hvor terrenget ligger til rette for det kan det med planutvalgets samtykke tillates underetasje. Denne kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
2. Uthus, garasje eller fløybygninger skal oppføres i 1 etasje. Uthusenes grunnareal må ikke overstige 30m².

§ 3

Bebyggelsen skal ha flatt tak, saltak eller pulttak. Planutvalget skal påse at bygninger som danner en naturlig gruppe eller ligger i samme byggeflukt, får ens takform. Hvor det tillates saltak eller pulttak, skal disse ha tillempet samme takvinkel. For 1- etasjes hus må takvinkel ikke overstige 30°. Takvinkelen skal godkjennes av planutvalget.

§ 4

Gesimshøyden for 1- etasjes hus må ikke overstige 4,0 meter. Høyden måles fra grunnens planerte nivå etter planutvalgets bestemmelse.

§ 5

Farge på hus skal godkjennes av planutvalget.

§ 6

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av planutvalget.

§ 7

Ingen tomt må beplantes med trær som etter planutvalgets skjønn kan virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 8

Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset eller kobles sammen med dette på en harmonisk måte.

Planutvalget kan forlange at garasje skal innpasses og inntegnes på situasjonsplan for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
Hvor planutvalget finner det hensiktsmessig, kan det godkjennes at dobbeltgarasje oppføres i tomtegrensen mellom to naboeiendommer innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
Det skal på egen grunn avsettes biloppstillingsplass nødvendig for eiendommens bruk etter planutvalgets skjønn.

§ 9

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Vefsn kommune til anvendelse.

§ 10

Etter av reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

--oo0oo--

Oppdatert 04.11.2011 ved digitalisering av planen.
Arkivsaknr: 11/2587. Adm vedtak: 301/11

GF/MK

Mosjøen, den 4. juni 1973

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

Det bekreftes med dette at Jarle Juliussens boligbygg i gate 143 nr. 1, Granmoen i Vefsn er ferdig og er ført opp i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

for VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, regulerings-
og oppmålingssjefen


Asbj. Berntsen


G. Foramo

AB/LF

Mosjøen, den 22. desember 1972.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

=====

Det bekreftes med dette at Jarle Juliussen's boligbygg i Gate 143 nr. 1, med nedenstående unntakelse er ferdig, og er ført opp i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Gjenstående arbeider:

1. Litt innredning i boder i kjeller.
2. Tennvernende klledning i garasje.

Garasje må ikke benyttes til oppbevaring av bilen før pkt. 2 er utført.

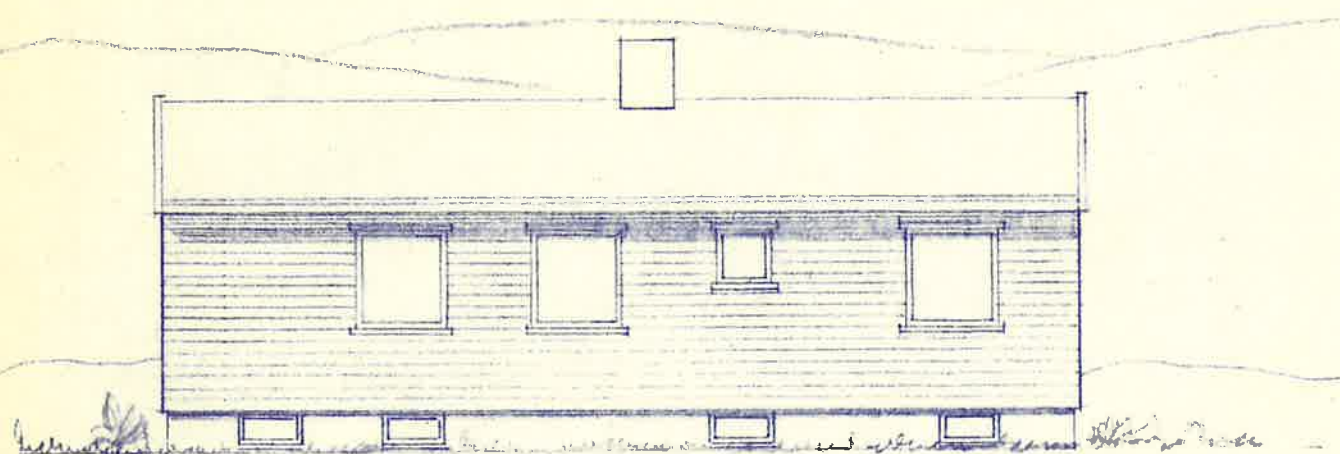
Det gjenstående arbeide må være utført innen 30. juni 1973.


Wogn-Henriksen

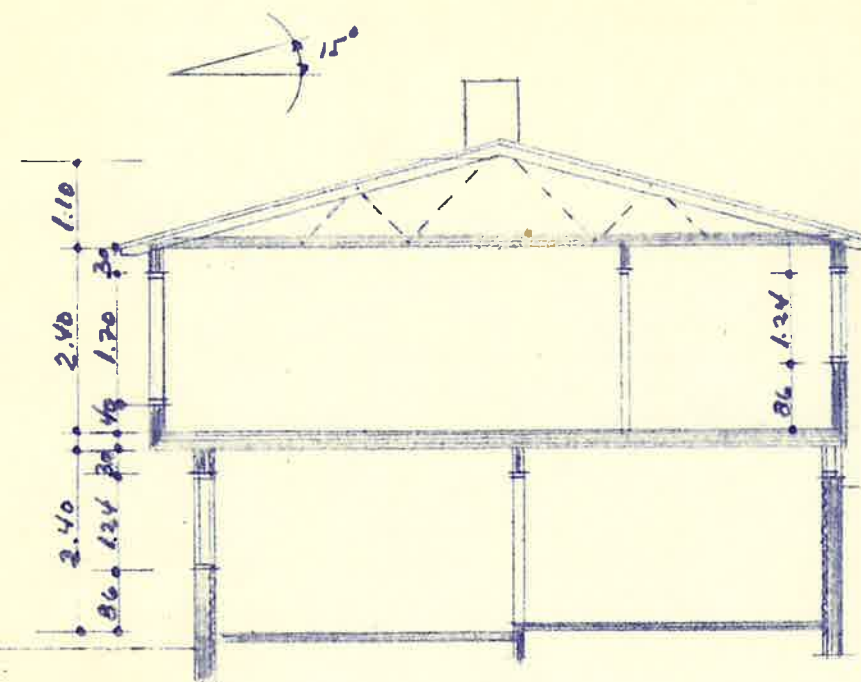

Asbj. Berntsen

Vedlegg.

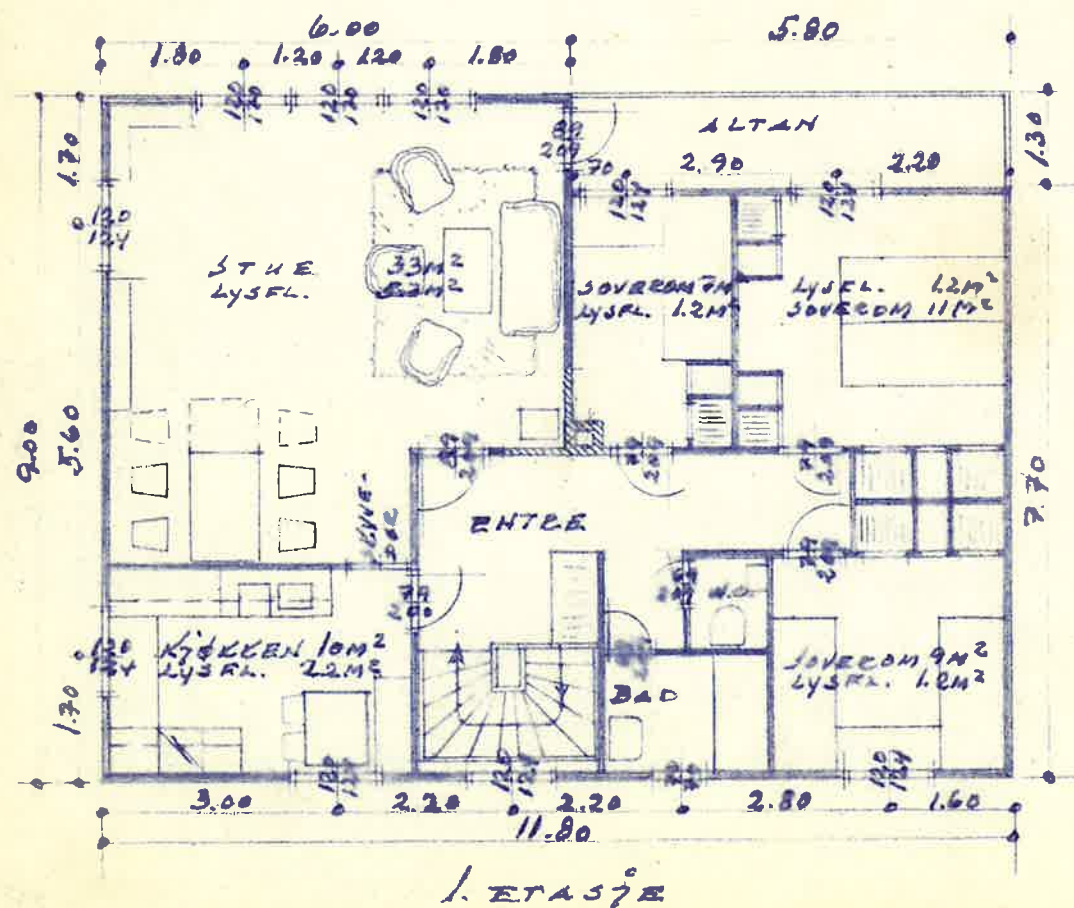
Vefsn bygningsråd
Sak nr. 302/70 21/270



NORDFASADE



SNITT



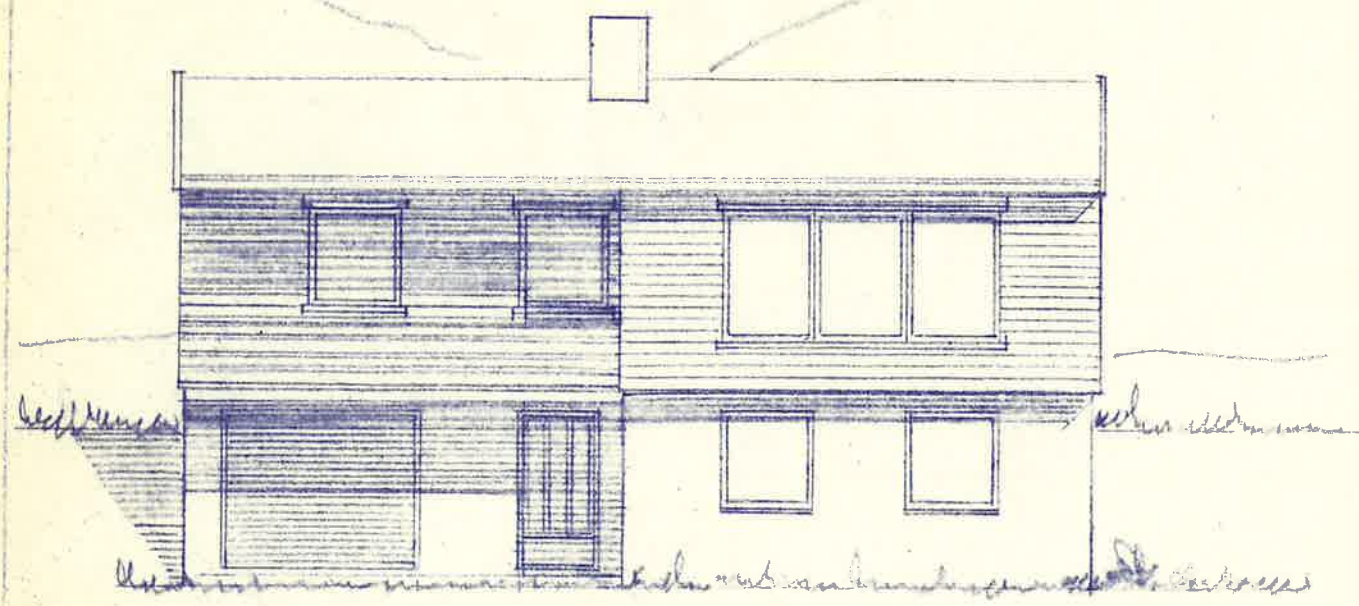
ENEBOELIG M/HYBELLEILIGHET
FOR FARLE JULIUSSEN,
GRANMØR, VEFSEN.

1:100 103 20/6-70

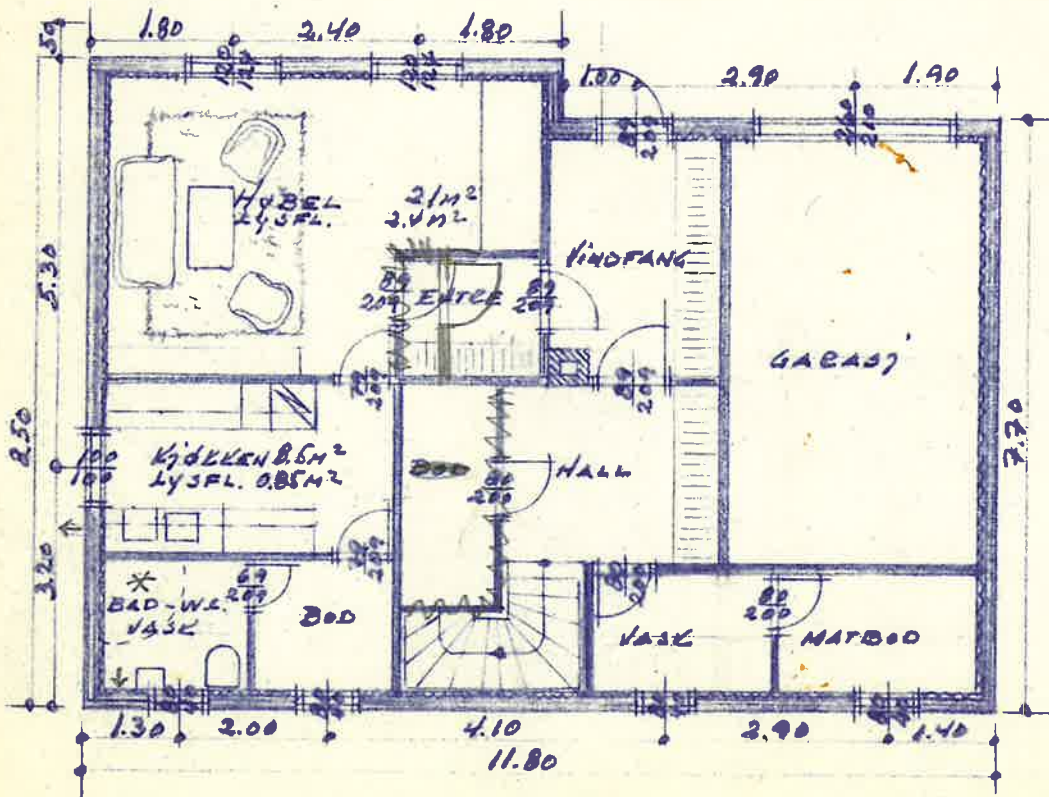
PLAN, SNITT OG FASADE

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm.sjefen
J.nr. 804/70
Mott. 29/6.70

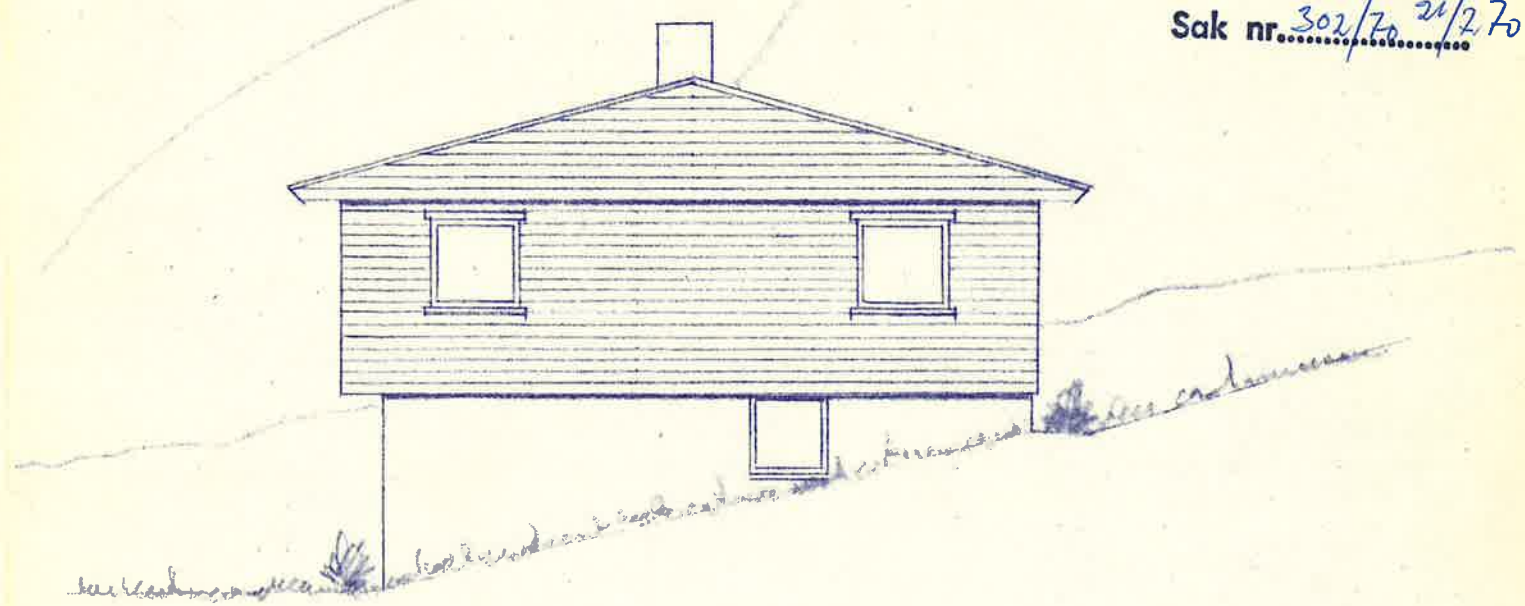
Vefsn bygningsråd
Sak nr. 302/70 24/2.70



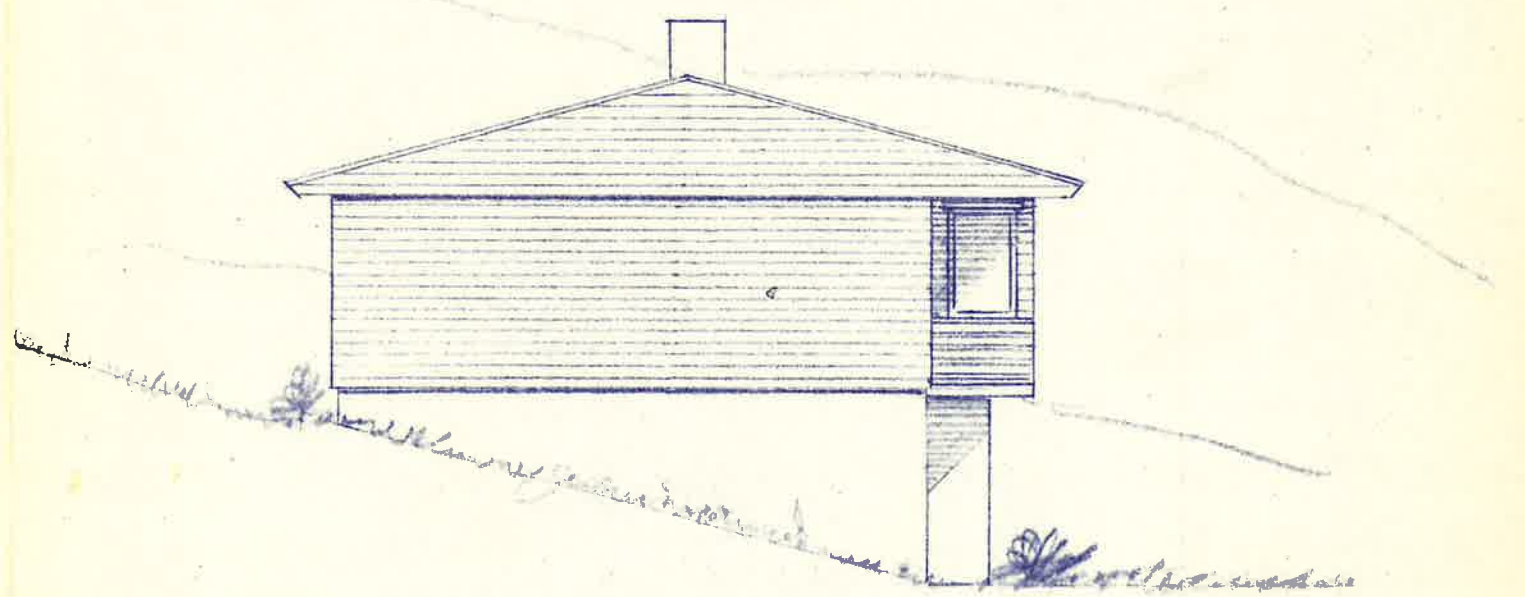
SØDFASADE



UNDERETASJE



ØSTFASADE



VESTFASADE

ENERGOLIG M/HYBELLEILIGHET FOR JARLE JULIUSSEN, GRANMOEN, VEFSEN.	1:100	163 20/6-70
		2

PLAN OG FASADER

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd

fra møte den 21. juli 1970.

Sak nr. 302/70.

Jarle Juliussen, Granmoen, Gate 143 nr. 1 - Våningshus.

Byggemelding av 25. juni 1970 fra Jarle Juliussen vedr. oppføring av våningshus som enebolig med hybelleilighet i sokkelhusutførelse på gate 143 nr. 1, Granmoen.

Vedtak gjort av bygningssjefen og ref. for bygningsrådet:

Byggemeldingen godkjennes med følgende forbehold:

Kjøkken, bad, vannklosett og vaskerom må gis forskriftsmessig lufting.

Hybelleilighet i kjeller må innredes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31, og herunder spesielt sikres mot inntrengning av fukt i vann eller dampform i gulv og vegger som det framgår av samme kap. :24.

Garasjen må innredes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38.

Avløp må føres etter kommuneingeniørens nærmere bestemmelser.

Byggearbeidet må ikke settes igang før godkjent ansvarshavende har underskrevet byggemeldingen.

1 sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsesskjema skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på varslingsplikten ifølge byggetillatelsesskjemaet.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor den 22. juli 1970

Turid Nordnes
Turid Nordnes

Sendes herr Jarle Juliussen, 8666 Holandsvika, idet vi viser
til foranstående.

Mosjøen, den 22. juli 1970.

VEFSN KOMMUNE

Bygnings-, regulerings-
og oppmålingsjefen


Wogn Henriksen

Vedlegg:

- 1 byggemelding
- 1 sett tegninger
- 1 situasjonsplan
- 1 byggetillatelsesskjema
- 1 regning

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted gate 143 nr 1	Sak nr. 302/70
Arbeidets art Nybygging	Byggemeld. innlevert dato 29. juni 1970
Bygningens art Våningshus	
Byggherre Jarle Juliussen	
Byggemelder Jarle Juliussen	
Ansvarshavende <i>Odd Gjivik</i>	

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

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

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

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet.

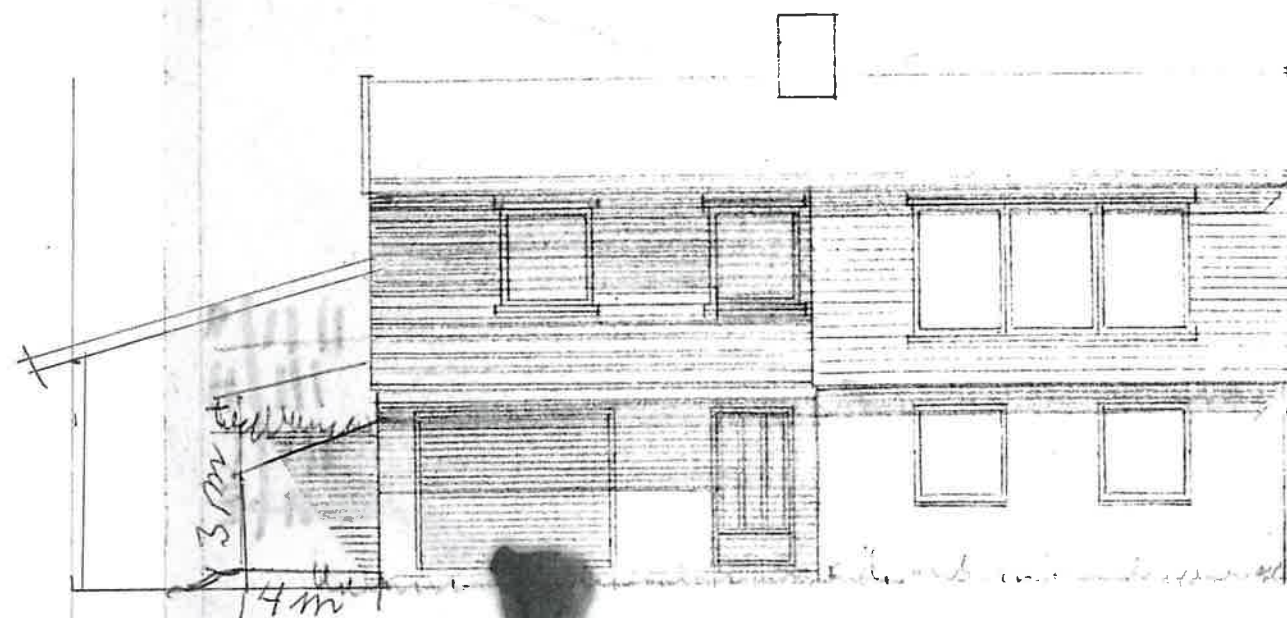
Mosjøen

den 22. juli 1970

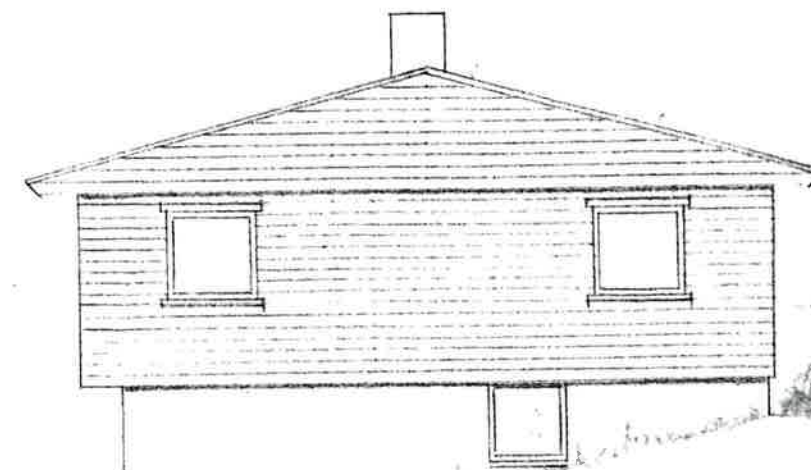
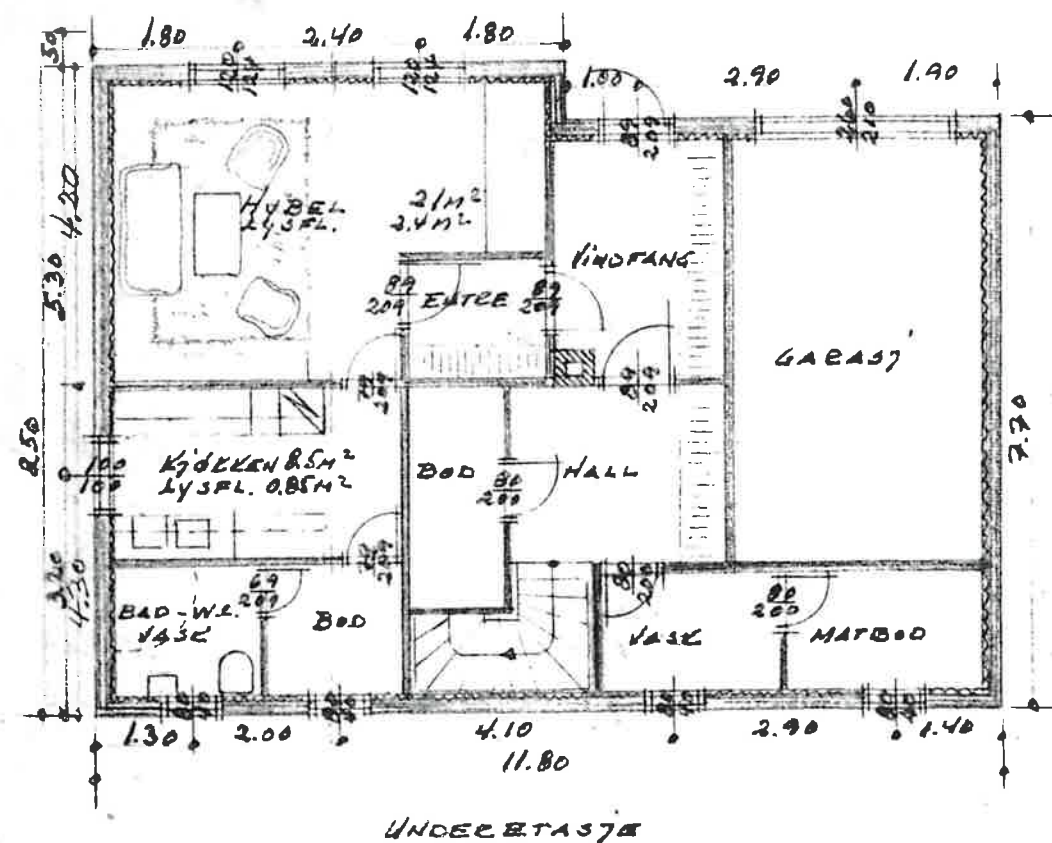
Wogn
Bygningssjef
Wogn Henriksen

KONTROLL

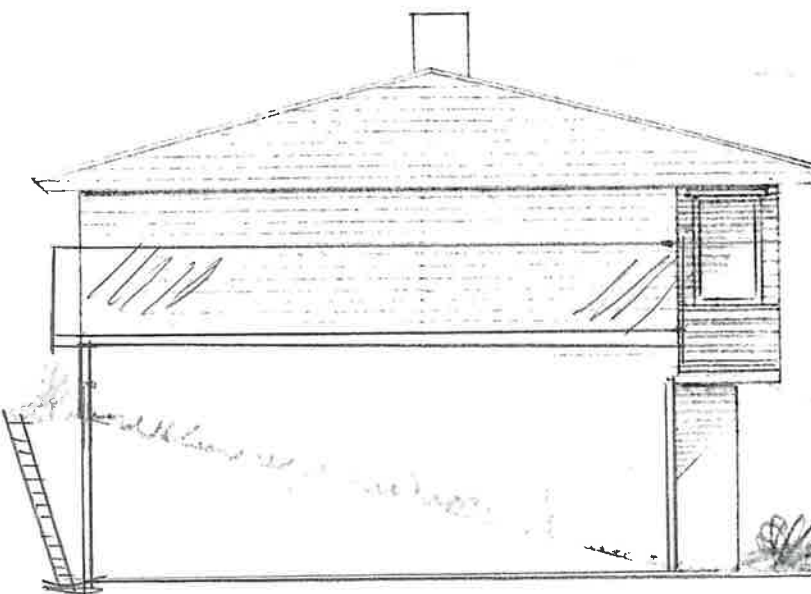
Dato	Anmerkninger	Kontrollør
15/10/70	Byggegrunn fjell, det må undersøkes til fast fjell Kontroll av slamming OK. Drenering på en del av øvre veg må undersøkes da det er turslam som ligger inntil	J. J.
25/1/71	Kontroll av isolasjon i gulv og vegger, det fins en del hull over bjelker dette må rettes ellers OK	J. J.
4.3.71	Kontroll av dørte vinduer og dører. O.K. Kontroll av brødegulv er ikke utført.	J. J. S.D.
22/12-72	Gitt brukstillatelse	J. J. EM.



Ans. Naleag 7,20 m² SYDFASADE



ØSTFASADE



VESTFASADE

Vefsn Kommune
MOTTATT
Dato: 16/10/08
Sak: 08/2561

ENERBOLIG M/HYBELLEILIGHET
FOR JARLE JULIUSSEN,
GRANNDØEN, VESN.

PLAN OG FASADER

1:100

2



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Ronny Pedersen, Tlf. 75 10 18 13
Epost: vkop@vefsn.kommune.no

Vår dato:
27.10.2008

Vår referanse:
08/2561-3

Arkivkode:
GNR 189/21

Deres dato:
15.10.2008

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Jarle Juliussen
Andreas Nilsskogs veg 1

8664 MOSJØEN

GODTATT MELDING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86 A. ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 334/08.

Gjelder : Tilbygg/Carport
Byggested : Andreas Nilsskogs veg 1, Gnr.: 189/21
Tiltakshaver : Jarle Juliussen
Melding mottatt : 16.10.2008

Tiltaket er godtatt som melding etter plan- og bygningslovens § 86 a, jfr. SAK § 20, og behandlet administrativt 27.10.2008 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Avstivende- og bærende konstruksjoner må utføres i henhold til de lastforutsetninger som gjelder for området. Vindforankring må utføres etter norm for Vefsn kommune.

☒ Tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Kommunen må kontaktes for nærmere avtale om påvisning.

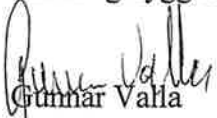
Regning for behandling av meldingen ettersendes.

Rapportering

I henhold til Vefsn kommunes delegasjonsreglement skal administrative vedtak rapporteres. Det informeres herved om at ovennevnte vedtak blir rapportert for Det faste utvalg for plansaker.

Med hilsen

Areal og byggesak :



Gunnar Valla

fagleder byggesak

Vedlegg: Melding om byggestart

Ferdig utført byggearbeid



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 30.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 189 **Bruksnr.:** 21

Adresse: Andreas Nilsskogs veg 1, 8664 MOSJØEN

Referanse: Advokathuset Helgeland

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	5885
Avløp	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	10283
Renovasjon	Ekstern leverandør	SHMIL
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	672
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag se kommentarer	2025

Kommentar

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 506 300,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 30.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 189 **Bruksnr.:** 21

Adresse: Andreas Nilsskogs veg 1, 8664 MOSJØEN

Referanse: Advokathuset Helgeland

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Per 30.10.25 er det ingen forfalte legalpante krav.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

KOMMUNE	1824	GNR	189	BNR	21	FNR	0	SNR	0
EIER									
EIENDOM / GATE	Andreas Nilsskogs veg 1								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon	Restanser renovasjon	Infopakke, samlet pakke
			X

	RENOVASJON
Type abonnement	140 L
Årsgebyr inkl. mva.	Kr. 5704,98
Antall terminer	6
Fakturert til	01.11.2025
Neste forfall	22.11.2025
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,-

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)	
Restanser SHMIL IKS	0,-

Budskjema

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglers oppdragsnummer, referanse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr .
Adresse		Kommune		

Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver	Beløp
-------------------------	------------------------	-------

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansierungsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
Sum tilgjengelig finansiering	0,00

10% av kjøpesummen betales ved kontraktsinngåelse, resten ved overtakelse.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning)	Klokkeslett	Dato
Ønsket overtagelsesmåned, år:		
Eventuelle forbehold fra kjøpers side:		

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

KOPI AV GYLDIG LEGITIMASJON FRA BUDGIVER MÅ VEDLEGGES BUDSKJEMA
Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgiving.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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