

SALGSOPPGAVE



HERRINGVEGEN 1340
8659 MOSJØEN
Markedsverdi: Kr. 2 300 000,-

Advokat/Partner Tarjei Hugaas v/Advokathuset Helgeland AS er formidler av salget.

Tlf. 993 40 167

Epost: tarjei@advhelg.no

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

Hjemmelshaver: Dødsboet etter Tim Jørgen Johnsen Aanes – offentlig skifte v/bostyrer advokat Tarjei Hugaas

Matrikkelnr.: Gnr. 137, Bnr. 4 i Vefsn kommune

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i Herringen, ca. 21 km fra nord for Mosjøen Sentrum. Nærmeste dagligvarebutikker ca. 18 km, Mosjøen Lufthavn, Kjærstad ca. 29 km. Nærliggende friluftsområder.

Tomten:

Tomten er bebygget med enebolig i en etasje og garasje. flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Opparbeidet og gruslagt parkeringsplass ved inngangsparti.

Tomteareal: 1 908,6 m²

Tomtetype: Eiet

Adkomst: Eiendommen har adkomst via privat veg. Tinglyst veirett.

Byggeår: 1997 – Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Arealer:

P-rom bolig	119 m ²
S-rom bolig	2 m ²
P-rom garasje	0 m ²
S-rom garasje	85 m ²

BRA-i	
Hovedetasje	121 m ²
Garasje	0 m ²

TBA	
Hovedetasje	62 m ²

BRA-e	
Garasje	85 m ²

ALH	
Garasje	8 m ²

Romfordeling:

Hovedetasje: Gang, stue, vaskerom, kjøkken, gang 2, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, walk-in closet.

Garasje: Garasje, gang, bod, gang, loftstue

Regulering:

LNF-område m/spredt boligbygging (nåværende).

Standard:

Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon.

Energimerking: D – Gul**Taktekking – takkonstruksjon/loft:**

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med undertak av armert plast. Renner og nedløp av metall, luftehatt og stige til pipe. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaring. Det antas at alle nedløpsrør er bortledet i grunn. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst via kvistluke på soverom. Takstolene er montert med en senteravstand på ca. 120 mm. Bærende konstruksjoner skal normalt bygges med senteravstand C/C 60 mm, noe som avviker fra dagens utførelse.

Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet. Raftkasser mangler fluenetting. Se tilstandsrapport for eventuelle konsekvenser/tiltak.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bordkledning går stedvis nesten ned i terreng og det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det bemerkes at takstmann ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Se tilstandsrapport for eventuelle konsekvenser og tiltak.

Overflater:

Innvendig er det gulv laminat. Veggene har malte plater og MDF plater. Innvendig tak er av malte plater. Overflater er hovedsakelig oppusset i perioden 2020-2022, unntatt WC-rom. Noen generelle overflateavvik og bruksmerker oppfattes som å være innenfor det som kan forventes fra alder og byggeskikk. Det er noe merker og hakk rundt om, tilstandsrapporten har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Listverk som mangler i tak/vegg i stuen, samt avslutninger ved dør til soverom og overgang stue, vil bli komplettert før eventuelt salg ifølge kontaktperson.

Utvendig trapp:

Det mangler trapp fra balkongdør mot øst. Se tilstandsrapport for eventuelle konsekvenser/tiltak.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetting detaljer, og vinduer mangler beslag i øvre kant. Det er registrert luftblærer mot utvendig tetting mot glass på enkelte vinduer. Se tilstandsrapport for eventuelle konsekvenser/tiltak.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør men normal slitasje iht. alder.

Bygningen har malt balkongdører i tre. Dørene er noe vanskelig å åpne eller lukke og må justeres. Se tilstandsrapport for eventuelle tiltak.

Innerdører:

Innvendige dører er av typen finèrdører. Dør til bad mangler listverk/foringer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse med utgang fra stue ca. 58 m². Terrassedekket er av impregnerte materialer og rekkverkshøyde er målt til ca. 93 cm. Terrassen ble bygd i 2023 iht. takstmannens kontaktperson, balkongen/terrasse var snødekt under takseringen og dermed ikke nærmere vurdert. Se tilstandsrapport for eventuelle konsekvenser/tiltak.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipen mangler murpuss mot en pipevange i stuen, og alle fire pipevanger på kaldloft mangler murpuss. Ildfast stein i vedovnen har sprekker, og det er påvist glippe i sotluken når den er lukket. Se tilstandsrapport for eventuelle konsekvenser/tiltak.

Baderom/vaskerom:

Vaskerom har malte plater på vegger og taket har himlingsplater, utført i 2022. Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm, høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskel er 29 mm. Sluk på vaskerom er av plast og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er fra 2022 iflg. Kontaktperson. Vaskerom har mekanisk avtrekk men mangler tilluftsventilering til våtrom f.eks. luftespalte ved dør el.l. Se tilstandsrapport for eventuelle konsekvenser og tiltak for vaskerom.

Baderom har baderomsplater og tak er kledd i MDF-panel. Utført i 2020. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm. Det er ikke synlig oppbrett av membran ved døren. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom vann skulle renne mot dørterskelen. Det er registrert bom i flis. Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Se tilstandsrapport for eventuelle konsekvenser og tiltak for vaskerom.

Kjøkken:

Kjøkkenet er av merket Epoq fra 2022 og har innredning med glatte fronter med laminat benkeplate. Det er kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert med avtrekk ut. Det er påvist noe skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, som er et krav på kjøkkenet.

ut ifra alder. Benkeplate har svellinger foran oppvaskkum. Se tilstandsrapport for eventuelle konsekvenser og tiltak.

Vann- og avløpsledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap under tilstandsrapport. Røropplegget er fra 2020 og 2022 på bad, vaskerom og kjøkken. Årstall for røropplegget på wc-rom er ukjent. Vannpumpe i krypkjeller. Stoppekran er plassert i krypkjeller. Det anbefales å etablere hovedstoppekran ved inntaket i hovedetasjen for enklere tilgang ved behov for avstengning. Varmtvannstanke er på ca. 200 liter og plassert på vaskerom, årstall 2022. Avløpsrør er av plast. Septiktank med overløp til grøft som delvis ligger på naboeiendommen. Vann fra brønn på naboeiendommen. Tinglyst rett til å legge vann og avløpsanlegg på naboeiendommen. Vann tas fra brønn på naboeiendommen (ikke tinglyst rettighet) i henhold til avtale med eier av Gnr. 137, bnr. 1 Magnar Ånes.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Luft til Luft varmepumpe av merket Daikin fra 2022 levert av PTG AS. Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Garasje:

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av isolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Prefabrikkerte takstoler som er pålagt undertak av armert plast og utvendig tekket med profilerte stål/aluminiumsplater. Innmontert leddporter med portåpner og inngangsdør. Det er etablert loftstue over garasjen. Tilbygget bod er fundamentert med tresøyler mot mark, yttervegger er av uisolert stenderverk, gulv er kledd med trebord. Tak er tekket med stål/aluminiumsplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Garasje er av byggeår 2000 og har normal standard ut ifra alder/konstruksjon. Normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje. Det foreligger ikke ferdigattest.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at dødsboet eller bostyrer ikke har kjennskap til boligens beskaffenhet 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 Tarjei Hugaas 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 Tarjei Hugaas 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 kjøpe	kr.	545,00
Dokumentavgift 2,5% av salgssum	kr.	57 500,00

Totalpris inkl. omkostninger **kr 2 358 590,00**

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

Andre faste utgifter:

Renovasjon	kr 6 566
Brannsyn, feiing	kr 672
Septik/slamavskiller	kr 1 403
Eiendomsskatt	kr 1 305
Leie vanntilkobling	kr 1 250

I tillegg kommer andre faste utgifter som forsikring, strøm, tv/internett, brøyting og vedlikeholdsutgifter avhengig av avtale og forbruk.

Skattemessig formuesverdi:

Kr 661 647 for 2024. Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder som primærbolig

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 tilstandsrapport over eiendommen, 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.

Meglers vederlag

Selger betaler oppgjørshonorar med kr. 25 000,-, inklusive merverdiavgift. Øvrig arbeid i forbindelse med salget faktureres etter medgått tid, med timesats kr 2 500,- inklusive merverdiavgift. I tillegg dekker selger faktiske utlegg på saken, annonsering finn.no, tilstandsrapport, innhenting av offentlige opplysninger, meglerforsikring og grunnbokutskrift.

Vedlegg til salgsoppgave

- Tilstandsrapport 31.12.2025
- Ferdigattest 2001
- Byggetillatelse 1997
- Midlertidig brukstillatelse 1997
- Tegninger boligbygg 1997
- Tegninger garasje 1999
- Tillatelse til tiltak 1999
- Planstatus
- Planbestemmelser
- Plankart
- Kart
- Matrikelbrev
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Restanser og legalpant
- SHMIL skjema restanser
- Tinglyst veirett og rett til VA-anlegg
- Kontrakt tilknytning og bruk av vann

Herringvegen 1340, 8659 Mosjøen
Gnr. 137 – Bnr. 4



Inngangsparti



Inngangsparti – Innkjørsel



Terrasse – Balkong



Uteområde nedenfor terrasse – Balkong

Herringvegen 1340, 8659 Mosjøen
Gnr. 137 – Bnr. 4



Fasade



Fasade



Entrè





Kjøkken



Spiseplass – Kjøkken



Kjøkken



Spiseplass



Stue



Stue

Herringvegen 1340, 8659 Mosjøen
Gnr. 137 – Bnr. 4



Stue



Stue mot kjøkken



Hovedsoverom



Soverom 2



Gang - Korridor



Bad

Herringvegen 1340, 8659 Mosjøen
Gnr. 137 – Bnr. 4



Bad



Vaskerom

Tilstandsrapport



Enebolig



Herringvegen 1340, 8659 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 137, bnr. 4

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 09.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 22412-1095

Referansenummer: KX2893

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.

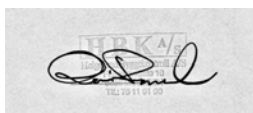
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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	206 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er etablert terrasse mot nord.

Fasade: Det er etablert balkongdør mot øst fra vaskerom.

Takoverbygg over inngangsparti er felt inn mot hovedtaket mot sør.

Kommunen vurderer i hvert enkelt tilfelle om endringen er så liten at den ikke krever søknad, men generelt vil en fasadeendring anses som søknadspliktig fordi den påvirker fasadens utseende.

Det anbefales derfor å kontakte kommunen for å avklare om tiltaket er søknadspliktig, Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Tilkomstvei ligger delvis utenfor tomtegrense, takstmann besitter ingen veirett eller tinglysninger for veien. Ytterligere undersøkelser anbefales/innhent dokumentasjon om mulig.

Garasje

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

Det er tilbygget bod mot sør og vest

Fasade:

Inngangsdør er montert mot sør.

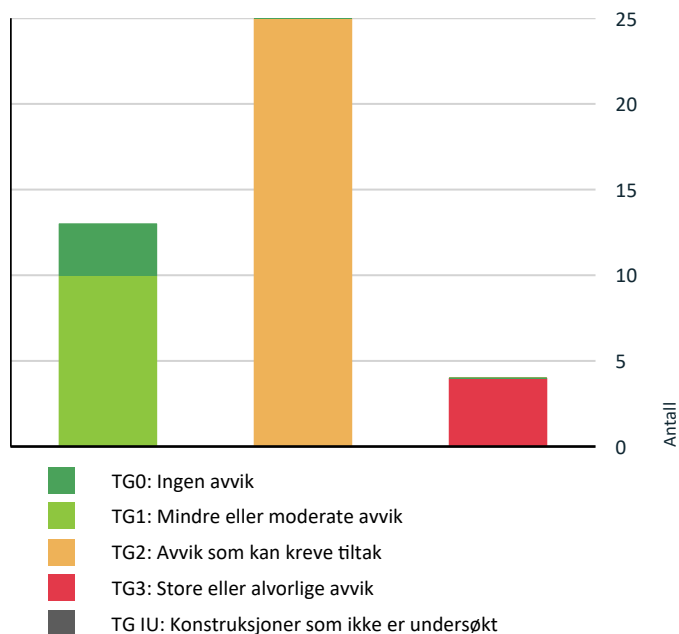
Ferdigattest foreligger ikke.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

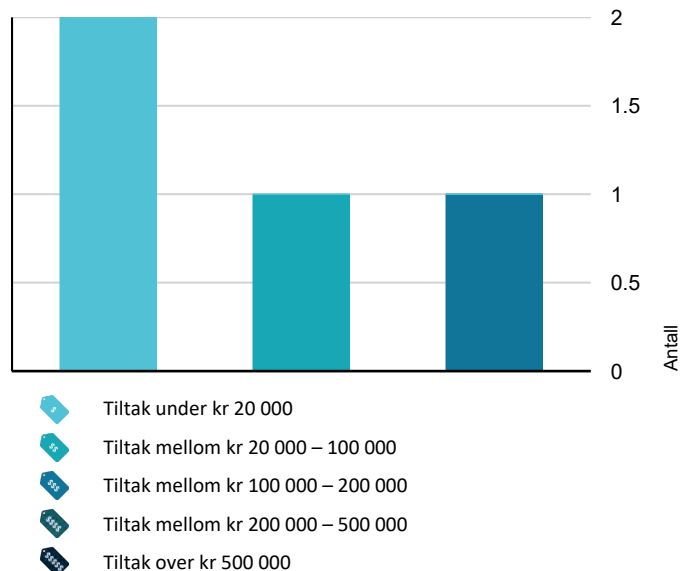
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. 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. 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.

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](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Balkongdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny balkong
2022	Modernisering	Vaskerom
2022	Modernisering	Nytt røropplegg på vaskerom/kjøkken.
2022	Modernisering	Installert smartlys på kjøkken/vaskerom
2022	Modernisering	Kjøkken
2022	Modernisering	VVS bereder
2020	Modernisering	Bad
2020	Modernisering	Store deler av overflater innvendig oppusset i perioden 2020-2022
2020	Modernisering	Nytt røropplegg på bad

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Undertak av armert plast.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er gjort en begrenset inspeksjon av taket da deler var snødekt på befaringsdagen.

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

Bølgeblikkplater, også kjent som profilerte plater, er vanligvis laget av stål eller aluminium og brukes ofte til tak og vegger. Her er noen relevante fakta om levetiden til bølgeblikkplater: Stål: Bølgeblikkplater laget av stål kan ha en levetid på opptil 50-70 år, avhengig av kvaliteten på galvaniseringen og vedlikeholdet. Aluminium: Aluminiumsplater er lettere og mer korrosjonsbestandige enn stål. De kan vare i flere tiår, spesielt hvis de er godt vedlikeholdt. Galvanisering: Galvanisering (på stålplater) beskytter mot rust. Kvaliteten på galvaniseringen påvirker levetiden. Over tid kan galvaniseringen slites, og rust kan begynne å dukke opp.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller slitasje som ikke var synlige ved befaring fra bakkenivå.

Dersom det ikke gjennomføres grundigere undersøkelser, er det risiko for at skjulte skader eller begynnende rustutvikling ikke oppdages, noe som kan føre til fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.



Tak mot sør.

Tilstandsrapport



Tak mot nord.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Luftehatt og stige til pipen. Pipen er teknet med heldekkende beslag med pipehatt.

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

-Antatt levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent og værbelastning på produktene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfangere. Det bør utvises særlig oppmerksomhet på sikring av takflater som vender ut mot atkomst til bygningen.

Pipehatten mangler bue over røykrøret, og luftehatten mangler beslag over røret.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres på taket for å hindre snøras, spesielt på takflater som vender mot atkomstområder, for å redusere risiko for personskade og materielle skader.

Pipehatten bør utbedres med bue over røykrøret, og luftehatten bør få beslag over røret, for å forhindre inntrenging av vann og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

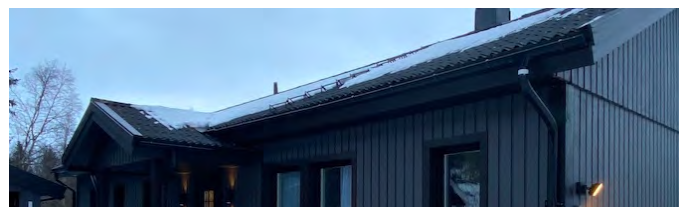
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedløpsrør.



Nedløpsrør.



BF 1965 Kap. 45 - Tak, takrenner og nedfallsrør: Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skad, skal taket ha snøfanger e.l. Taket mangler snøfangere mot sør over balkongdør.



Pipehatt.

TG 2 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:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, samt montering av musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktopptrekk i kledningen, råteskader og inntrengning av skadedyr som mus.



Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Adkomst via kvistluke på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takstolene er montert med en senteravstand på ca. 120 mm. Bærende konstruksjoner skal normalt bygges med senteravstand C/C 60 mm, noe som avviker fra dagens utførelse.

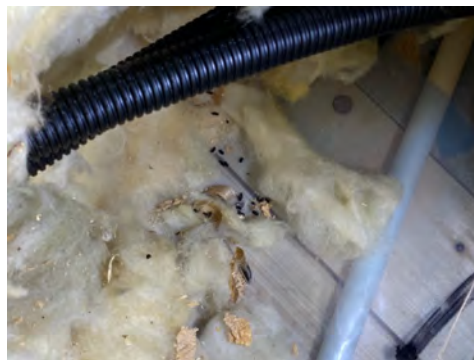
Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet.
Raftkasser mangler fluenetting.

Konsekvens/tiltak

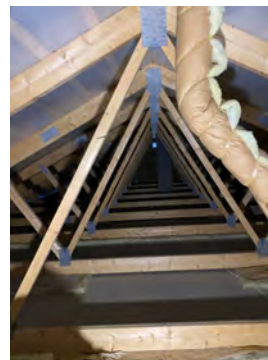
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør utføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle svekkelser som følge av avvikende senteravstand på takstolene, da dette kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for konstruksjonsskader. Ved etablering av snøfangere må dette hensyntas.

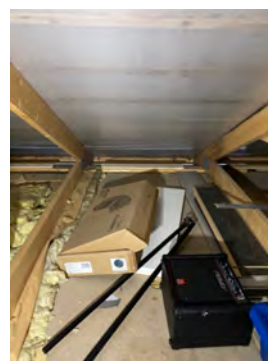
Det anbefales å iverksette tiltak for å hindre videre aktivitet fra skadedyr, samt å montere fluenetting i raftkasser for å forhindre at mus og insekter får tilgang til kaldloftet. Manglende tiltak kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og redusert inneklime.



Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.



Takkonstruksjon W-takstoler.



Lufting via raft. Raftkasser mangler fluenetting

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

Vinduer mangler beslag i øvre kant, noe som er en skadeutsatt løsning og medfører økt risiko for lekkasje rundt vinduene og i konstruksjonen.

Det er registrert luftblærer mot utvendig tetting mot glass på enkelte vinduer.

For vanlige vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år. Når vinduene nærmer seg denne alderen, vil de gradvis få økt varmetap. Et vindu på omtrent 30 år kan stå for opptil 40 % av varmetapet i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres beslag i øvre kant av vinduene for å redusere risikoen for vannlekkasje og skader på omkringliggende konstruksjon.

Luftblærer mot utvendig tetting bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet og forhindre fuktinntrengning.

Eldre vinduer med redusert isolasjonsevne bør vurderes skiftet ut for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten i boligen.



Luftblære i tetting mot glass.



Vinduer er innadslående.



Manglende beslag/vannbrett i øverkant av vinduer.

Dører - Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Balkongdør mot sør.



Balkongdør mot øst.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Normal slitasje iht. alder.

Tilstandsrapport



Ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 58 m².
Terrassedekket er av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde er malt til ca. 93 cm.

Årstall: 2023 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

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



Rekkverkshøyde.



TG 2 Utvendige trapper

Manglende trapp fra balkongdør mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert trapp fra balkongdøren mot øst. For å redusere risikoen for fallulykker, bør det etableres trapp med rekkverk. Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper for å kunne forhindre fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres trapp med rekkverk fra balkongdøren mot øst for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende trapp og rekkverk kan føre til økt fare for personskader ved bruk av utgangen.



Manglende trapp fra balkongdør.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og MDF-plater. Innvendige tak har malte plater.

Overflater er hovedsakelig oppusset i perioden 2020-2022, unntatt wc-rom.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Det er noe merker og hakk rundt om. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Listverk som mangler i tak/vegg i stuen, samt avslutninger ved dør til soverom og overgang stue, vil bli komplettert før eventuelt salg ifølge kontaktperson.

Årstall: 2020 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis manglende avslutning mot dørterskler og mellom gulv.

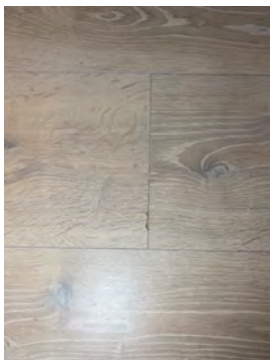
Manglende listverk mot kvistluke. Det er enkelte skader i overflaten på laminatgulvet, samt hakk og merker i taket etter tidligere spilevegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres lister der det mangler avslutning mot dørterskler og kvistluke for å sikre et ferdig og funksjonelt resultat, samt utbedre skader og merker i laminatgulv og tak.



Enkelte slitasjeskader i overflate laminatgulv.



Stedvis manglende listverk.



Merker i tak etter tidligere spilevegg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hovedetasje stue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 3 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 4 mm.



Måling av planavvik stue



Måling av planavvik stue.



Måling av planavvik stue.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygget er oppført før krav om radonsperre kom.

Vurdering av avvik:

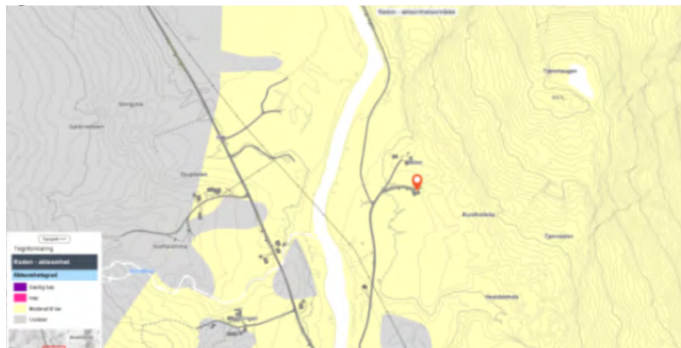
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Tilstandsrapport



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

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Normal levetid før utskifting av murte skorsteiner over tak uten puss er 20–40 år. Normal levetid før ompussing av murte skorsteiner med utvendig puss er 10–30 år.

Det skal være minimum 30 cm avstand fra sotluke til brennbart materiale. Dette avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram.

Pipen mangler murpuss mot én pipevange i stuen, og alle fire pipevanger på kaldloftet mangler murpuss.

Det er registrert riss i pipen i stuen.

Ildfast stein i vedovnen har sprekker, og det er påvist glippe i sotluken når den er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslag.

Sprekker og riss i pipe og ildfast stein bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for brannspredning eller lekkasje av røkgasser.

Manglende murpuss på pipevanger bør utbedres for å beskytte pipen mot fukt og forringelse, samt for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Ettersyn og eventuelt vedlikehold av pipen anbefales, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for skader og redusert funksjon.

Glippe/åpning i sotluke må utbedres.

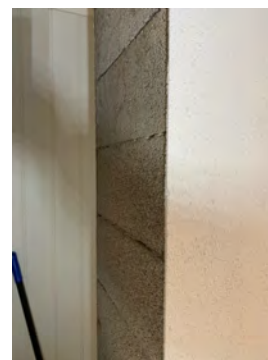
Kostnadsestimat: Under 20 000



Riss i pipe



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Manglende murpuss.

! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang til krypkjeller via luke i gulvet ved hovedsoverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert sopp på overflater i krypkjelleren.

Det er åpen isopor mot murene. Siden det er etablert elektrisk anlegg i deler av krypkjelleren, medfører dette økt fare for røykutvikling ved et eventuelt branttilløp.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i krypkjelleren, og skadet treverk må skiftes ut.

Soppangrep og fuktskader bør utbedres for å hindre videre utvikling av råte, sopp og skadedyr, samt for å redusere risikoen for svekkelse av konstruksjonen og dårlig innemiljø.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene. Isopor bør brannsikres for å redusere risikoen for røykutvikling ved et eventuelt branntilfelle.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av ventilering samt etablering av plast mot grunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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



Sopp mot stubbloft. Åpen isopor mot mur.



Sopp mot stubbloft/lekter.



Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Dampspærre/plast mot grunnen mangler.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

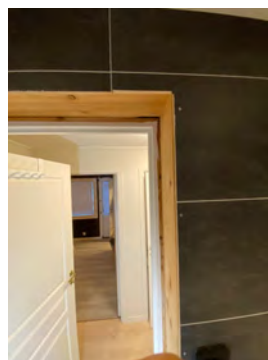
- Det er avvik:

Døren til badet mangler listverk/foring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres listverk/foring på døren til badet for å sikre et ferdig og estetisk resultat.



Manglende listverk/foring.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2022

Kilde: Kontaktperson

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater i våtsonen bør fuksikres for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Manglende fuksikring kan føre til råte, mugg og behov for kostbare utbedringer.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29 mm.

Årstall: 2022

Kilde: Kontaktperson



Måling av fall fra dørterskel



Måling av fall til sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er fra 2022 fig kontaktperson (Mosjøen Malerservice AS)

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er registrert en kul i belegget ved sluket.

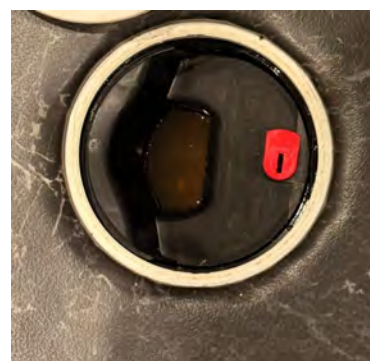
Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Kul i belegget bør utbedres.



Merke/kul i belegg.



Plastsluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Kontaktperson

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

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

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.

Tilstandsrapport



Avtrekk via ventil i vegg.



Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte i dør.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom vaskerom og stue. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunns villen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunns villen 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.

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater, taket er kledd med MDF-panel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

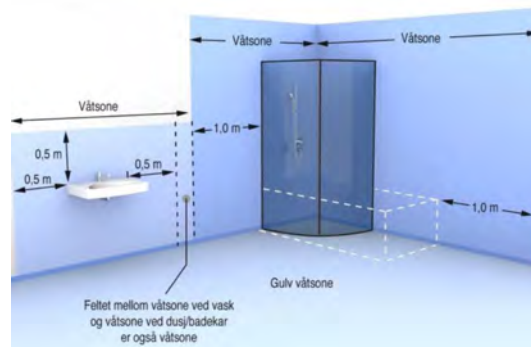
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vinduet fuktsikres dersom det gjøres endringer i bruk av rommet eller dusjløsningen.

Dersom dette ikke utføres, kan det oppstå fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner over tid.



Beskrivelse av våtsoner.



Vindu er plassert i våtsonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er ikke synlig oppbrett av membran ved døren. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom vann skulle renne mot dørterskelen. Det er registrert bom i flis.

-Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Andre 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.

Det bør etableres eller dokumenteres oppbrett av membran ved dørterskelen for å redusere risikoen for fuktskader dersom vann skulle renne mot dør. Manglende oppbrett kan føre til at vann trenger inn i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi følgeskader.

Bom i flis bør utbedres for å forhindre at fliser løsner eller sprekker.



Måling av fallforhold fra dør



Måling av fallforholdt til sluk.



Ingen synlig oppbrett av membran mot døren

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Om membran/slukmansjett er utført iht. leggeansvisning er usikkert da takstingeniør ikke har dokumentasjon på hvilken produkter som er brukt.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og slukmansjett, samt uavhengig kontroll.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet.



Plastsluk.

Tilstandsrapport



Det er registrert bom i flis.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2020 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spyleknappen på toalettet mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

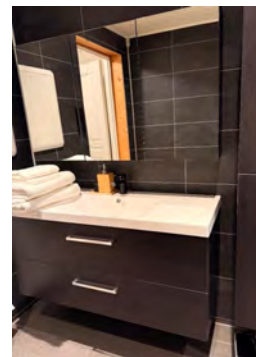
Spyleknapp på toalettet bør monteres for å sikre normal bruk og funksjon. Manglende spyleknapp medfører at toalettet ikke kan benyttes som tiltenkt.



Kontroll av røropplegget.



Toalett mangler spyleknapp.



Innredning.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 Kilde: Kontaktperson

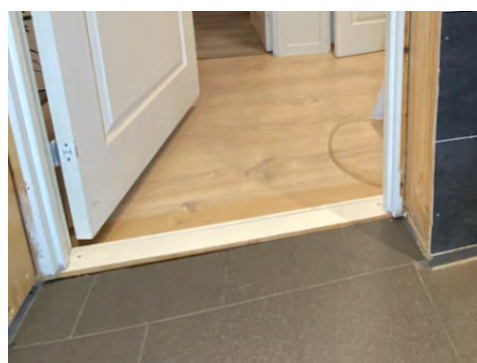
Vurdering av avvik:

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

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 fuktskader eller muggdannelse.



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

Tilstandsrapport



Avtrekk via ventil i vegg.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/soverom. 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.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Årstall: 2022

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Benkeplaten har svellinger foran oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon for å ivareta krav til lekkasjesikring og forebygge vannskader.

Benkeplaten bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.



Kontroll av røropplegget.



Kjøkkenen.



Svellinger i benkeplate.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Toalettet er ikke montert.

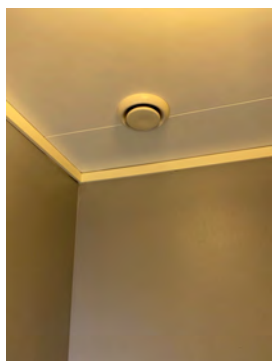
Det er enkelte skader i overflatene på vegg.

Konsekvens/tiltak

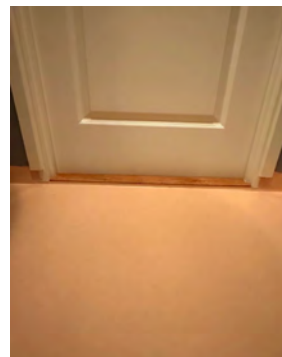
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Toalettet bør monteres for å sikre funksjonell bruk av rommet.

Skader i overflatene på vegg bør utbedres for å hindre videre forringelse.



Naturlig avtrekk via ventil i tak.



Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørøpplegg fra 2020 og 2022 på bad, vaskerom og kjøkken. Årstall for rørøpplegget på wx-rom er ukjent.

Vannpumpe i krypkjeller.

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

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekranen er plassert i krypkjelleren. Det anbefales å etablere hovedstoppekran ved inntaket i hovedetasjen for enklere tilgang ved behov for avstengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres hovedstoppekran ved inntaket i hovedetasjen for å sikre enkel og rask tilgang ved behov for avstengning av vannet. Manglende tilgjengelighet kan føre til forsinket stenging ved lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.

Tilstandsrapport



Rørskap, vaskerom.



Rørskap, bad.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Luft til luft varmepumpe av merket Daikin fra 2022 med innerdel i stue.
Levert av PTG AS.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befarings.

Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre jevnlig service og rengjøring av filter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

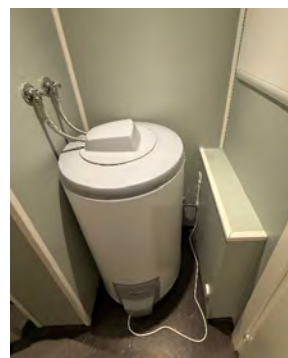


Varmepumpe utvendig del.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert på vaskerom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson



VVS bereder.

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 automatsikringer.

El-skap plassert i entrè. Automatsikringer og måler. Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Grunnet påviste løse ledninger anbefales det å få utført en utvidet el-rapport på det elektriske anlegget.**

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 gjelder kun en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vaskerom.



Det er påvist ledninger som ikke er tilstrekkelig festet.

! TG 0 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.

Tilstandsrapport

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

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

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



Brannvarsler.



Brannslukkerapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1997. Dreneringsrør er av plast til grunn.

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

Det bemerkes at kun deler av fuktsikringen mot muren er inspisert grunnet snødekt tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Klemlist mot vorteplast mangler, og plasten er stedvis plassert under marknivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist bør monteres ved avslutning mot vorteplast, og vorteplasten bør føres opp til over marknivå for å hindre at vann kan trenge ned bak plasten.

Konsekvensen av manglende klemlist og feil plassering av vorteplast er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av fuktsikringen mot muren når tomten er snøfri.



Fuktsikring mot muren mangler klemlist



Fuktsikring mot muren må avsluttes over terrenget med klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen er fundamentert på ringmur av thermomur med utvendige sementbaserte plater.

Muren er begrenset inispisert grunnet snødekt tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuging og tetting i skjøtene mellom platene mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuging og tetting i skjøtene mellom platene bør utføres for å hindre vanninntrenging og forringelse av grunnmuren over tid.



Fuging/tetting i skjøte på plater mangler.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

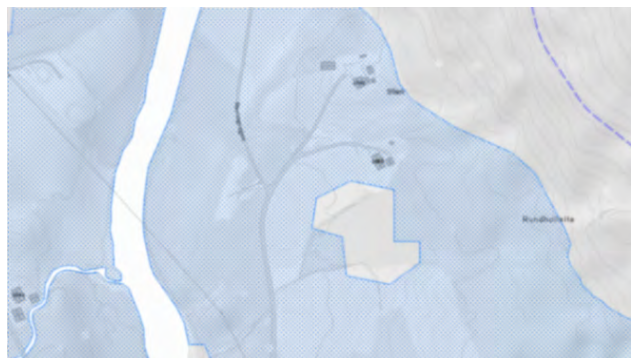
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen.

Konsekvens/tiltak

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

Ved forekomst av marin leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.



Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart)

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er felles brønn med nabo.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er avvik:

Takstingeniør har ingen info om renseanlegg fra septiktank eller vannkvalitet.

Det bemerkes at avløpsanlegg uten godkjent renseanlegg ved eierskifte, er det kommunal praksis at det stilles krav til oppgradering av avløpsanlegg som ikke innfrir gjeldene forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på eksisterende renseanlegg for septiktank, samt kvalitet på vann.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggenes tilstand og funksjon, og det er risiko for at anleggene ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Ved eierskifte kan kommunen stille krav om oppgradering av avløpsanlegg, noe som kan medføre betydelige kostnader.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1997.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

2000

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong.

Yttervegger er av isolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning.

Prefabrikerte takstoler som er pålagt undertak av armert plast og utvendig tekket med profilerte stål/aluminiumplater.

Innmontert leddporter med portåpner og inngangsdør. Det er etablert loftstue over garasjen.

Tilbygget bod er fundamentert med tresøyler mot mark, yttervegger er av uisolert stenderverk, gulv er kledd med trebord.

Tak er tekket med stål/aluminiumplater.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m²/121 m²

Enebolig: 2 Gang, Stue, Vaskerom, Kjøkken, Toalettrom, Bad, 3 Soverom, Walk-in closet

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 85 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 4 150 000

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

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

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	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haukvegen 25 ,8665 MOSJØEN 129 m² 1999 3 sov	11-03-2024	3 500 000	3 500 000		3 500 000	26 515
2 Herringvegen 761 ,8659 MOSJØEN 107 m² 1991 3 sov	12-07-2021	2 450 000	2 450 000		2 450 000	22 897
3 Granlia 5 ,8659 MOSJØEN 115 m² 1993 3 sov	14-10-2020	2 500 000	2 550 000		2 550 000	22 174
4 Linerlevegen 16 ,8665 MOSJØEN 122 m² 1984 3 sov	03-07-2024	2 800 000	2 600 000		2 600 000	20 635
5 Herringvegen 753 ,8659 MOSJØEN 105 m² 1993 2 sov	22-06-2017	2 000 000	2 000 000		2 000 000	19 048
6 Hestremvegen 11 ,8664 MOSJØEN 113 m² 1992 4 sov	21-11-2024	2 990 000	2 925 000		2 925 000	15 476

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

Renovasjon 240L	Kr.	6 566
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Septik/slamavskiller:	Kr.	1 403
Eiendomsskatt:	Kr.	1 305
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	20 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	11 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 950 000

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.	4 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

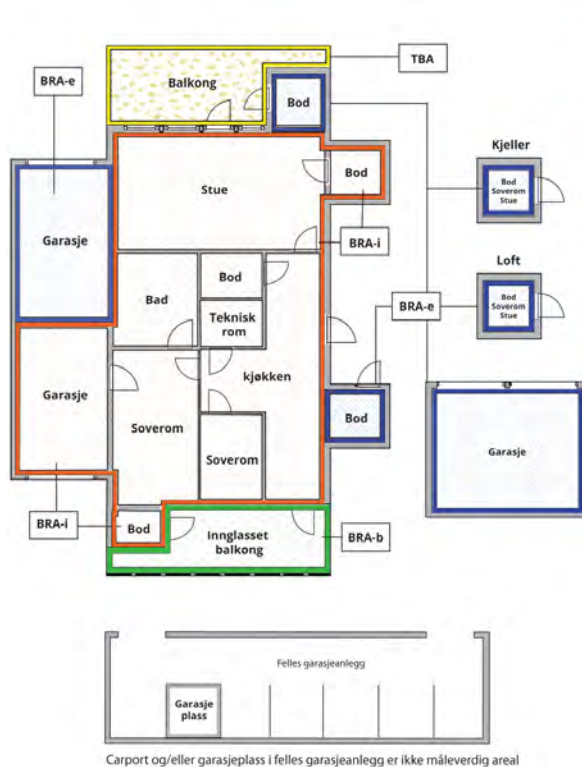
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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)		
Etasje	121			121	62
SUM	121				62
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue, vaskerom, kjøkken, gang 2, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, walk-in closet		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert terrasse mot nord.

Fasade: Det er etablert balkongdør mot øst fra vaskerom.

Takoverbygg over inngangsparti er felt inn mot hovedtaket mot sør.

Kommunen vurderer i hvert enkelt tilfelle om endringen er så liten at den ikke krever søknad, men generelt vil en fasadeendring anses som søknadspliktig fordi den påvirker fasadens utseende.

Det anbefales derfor å kontakte kommunen for å avklare om tiltaket er søknadspliktig, Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Tilkomstvei ligger delvis utenfor tomtegrense, takstmann besitter ingen veirett eller tinglysninger for veien.

Ytterligere undersøkelser anbefales/innhent dokumentasjon om mulig.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		70		70			70
Loft		15		15		8	23
SUM		85				8	93
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, gang, bod	
Loft		Gang, loftstue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tilbygget bod mot sør og vest

Fasade:

Inngangsdør er montert mot sør.

Ferdigattest foreligger ikke.

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

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

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	119	2
Garasje	0	85

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Nina Aanes	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	137	4		0	1908.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Herringvegen 1340

Hjemmelshaver

Aanes Tim Jørgen Johnsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 21 km. nord for Mosjøen sentrum.
Nærmeste dagligvarebutikker ca. 18 km.
Mosjøen lufthavn, Kjærstad ca. 29 km.
Utsikt mot nærliggende områder/ åser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
Takstingeniør besitter ingen info. ang renseanlegg. da salget gjelder dødsbo.

Regulering

LNF-område m/spredt boligbygging (nåværende)

Om tomten

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Opparbeidet og gruslagt parkeringsplass ved inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
326 400	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 1305,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				11 000
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
Ferdigattest bolig			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Tegninger boli/garasje			Gjennomgått		Nei
Kart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter/SHMIL			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.01.2026	
2	06.01.2026	
3	06.01.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 sokkeetasje) 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/KX2893>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kommune <i>Vefsn</i>	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1
-------------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) <i>Alusbyhus Norge 4/s 8658 Mosjøen</i>	Tiltakshaver (navn, adresse) <i>Steinar Ånes</i>
--	---

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse <i>Heringen</i>	Gnr <i>137</i>	Bnr <i>4</i>	Festnr	Seksjonsnr

Spesifikasjon
Tiltakets/byggets art <i>Bolig</i>

Vedtak fattet av	Vedtak dato <i>21.8-97</i>	Saksnr <i>950-17</i>
------------------	-------------------------------	-------------------------

Date sluttkontroll <i>30.5-07</i>	Kontrollansvarlig <i>Bjørn Sundsjø</i>
--------------------------------------	---

Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).
	<i>Ok ifølge Eier</i>

Underskrift		
Sted <i>Mosjøen</i>	Dato <i>30/3-07</i>	Stempel/underskrift <i>Bjørn Sundsjø</i>

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

BYGGETILLATELSE

Vår ref.: GVA 950/97 L42 &79

Saksbehandler: GUNNAR VALLA

Søknad mottatt 23.07.97 om byggetillatelse for boligbygg.

Byggested: Herringen Parsell av Gnr.: 137 Bnr.: 1 Fnr.:

Byggherre: Steinar Ånes Adr.: Egedes gate 41, 8650 MOSJØEN

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
2. "Betingelser for godkjenning av byggesak", pkt: A,B,C og D. (se side 2 i byggetillatelsen)
3. Boligen skal ha brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom, samt røykvarsler(e) - Byggeforskrift 1987, kap. 31:4.
4. På tak skal det være fast takstige som sikrer feier forsvarlig adkomst - Byggeforskrift 1987, kap. 49:333.
5. Eneboliger skal ha plass til garasje på eiendommen samt en oppstillingsplass for besøkende. Inntil garasjen blir bygget, skal plassen være opparbeidet som oppstillingsplass.
6. Ingen del av boligen må tas i bruk før det foreligger tillatelse fra bygningssjefen - plan- og bygningslovens § 99.

ER BYGGARBEIDENE IKKE SATT I GANG SENEST 3 ÅR ETTER AT TILLATELSE ER GITT, FALLER TILLATELSEN BORT - PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 96.

Vedlegg	x søknad om byggetillatelse	x NB! regning for søknads- og byggeplasskontroll ettersendes
	x plan-/snitt-/fasadetegninger	x NB! regning for tilkn.avgift for vann og kloakk ettersendes
	x situasjonsplan	x orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, 21.08.97

Svein Davidsen

Atle Lien

VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK

- A. Bygningens plassering med høydeangivelse skal avmerkes på tomteavoppmålingskontoret.
- B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før følgende betingelser er etterkommet:
- søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
 - søknad om utførelse av sanitæranlegg er innsendt til og godkjent av bygningssjefen (jfr. byggeforskrift 1987, kap. 14:13 og bygningsrådsvedtak i sak 73/87 om krav til ansvarshavende for slike anlegg).
- C. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.
- D. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt avløpsnett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i henhold til betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i Forurensningsloven.
- E. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal utbedres så snart som mulig.

Reg. nr.: 950.97

Kommune

VEFSN

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Steinar Ånes
Heringen

8650 MOSJØEN

Byggherre (navn, adresse)

Steinar Ånes
Heringen

8650 MOSJØEN**Midlertidig brukstillatelse er gitt for**

Eiendom/byggested

Heringen

Gnr.

137

Bnr.

4

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

23.07.97

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Bolig

Behandling/vedtak

Bygningssjefen

Vedtak dato

21.08.97

Saksnr.

950/97

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

- Montering av røykkanal i h.h.t. krav i byggeforskrift, kap. 49.321
- Fast takstige for feier er montert i h.h.t. betingelse i byggetillatelsen
- Luftespalte til våtrom er utvidet

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

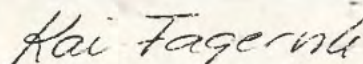
01.01.1998

Underskrift

Sted

Mosjøen

Stempel/underskrift

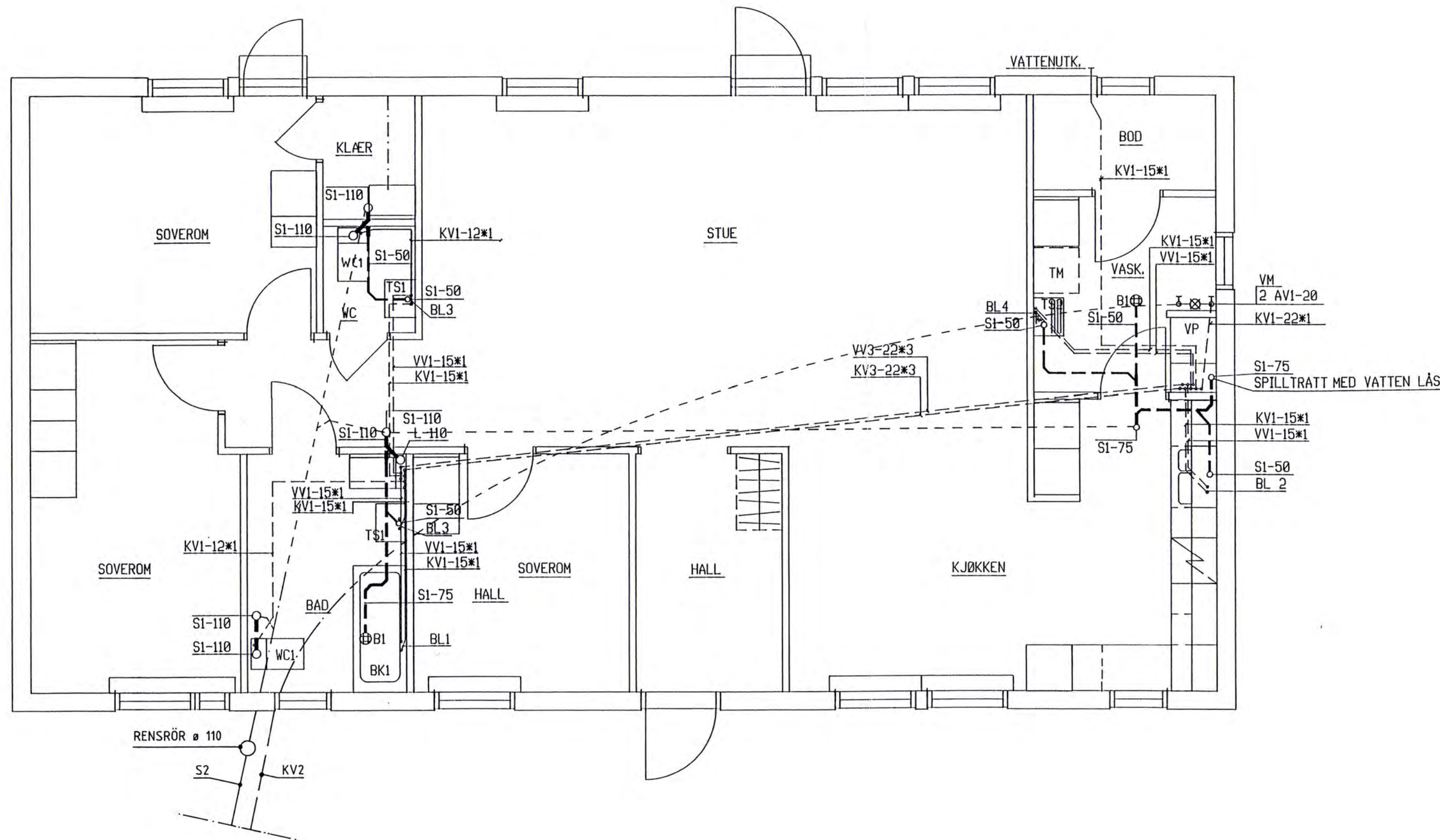

 Kai Fagervik (e.f.)

Dato

05. des. 1997

Kopi sendt til

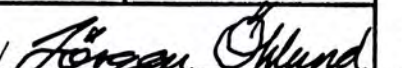
☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

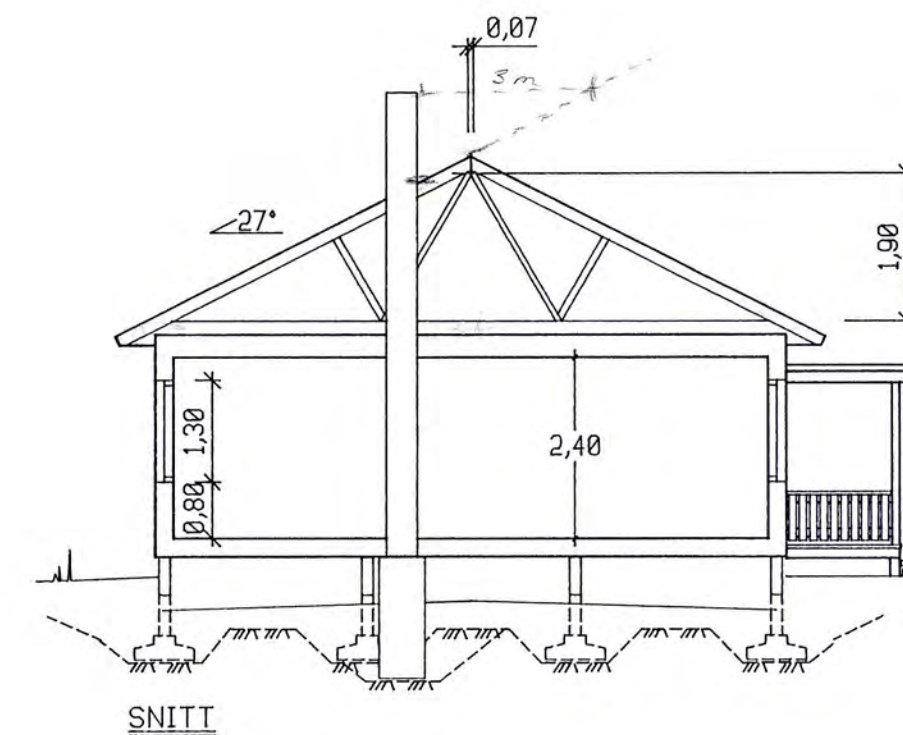
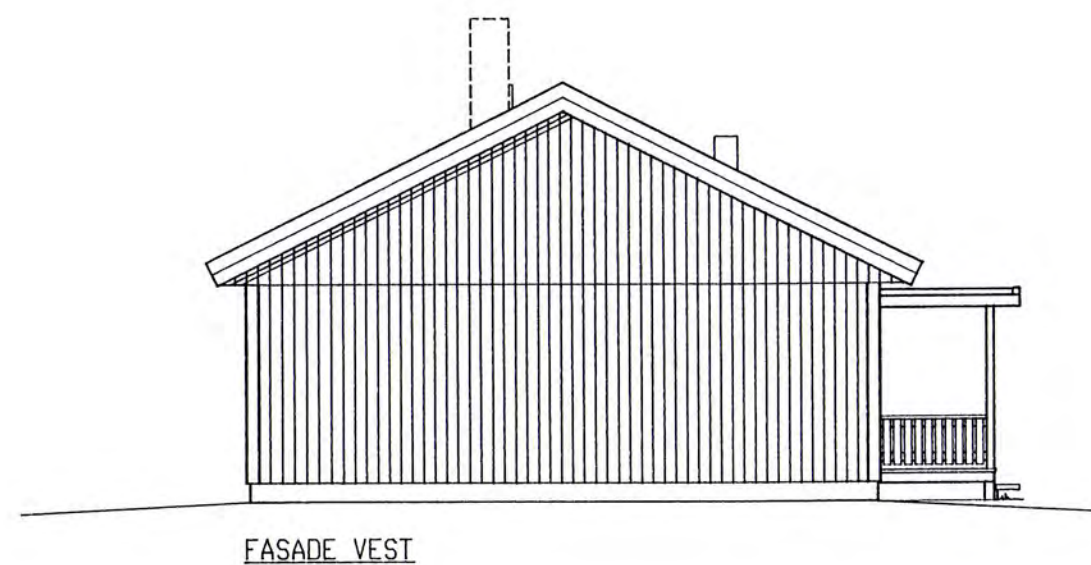
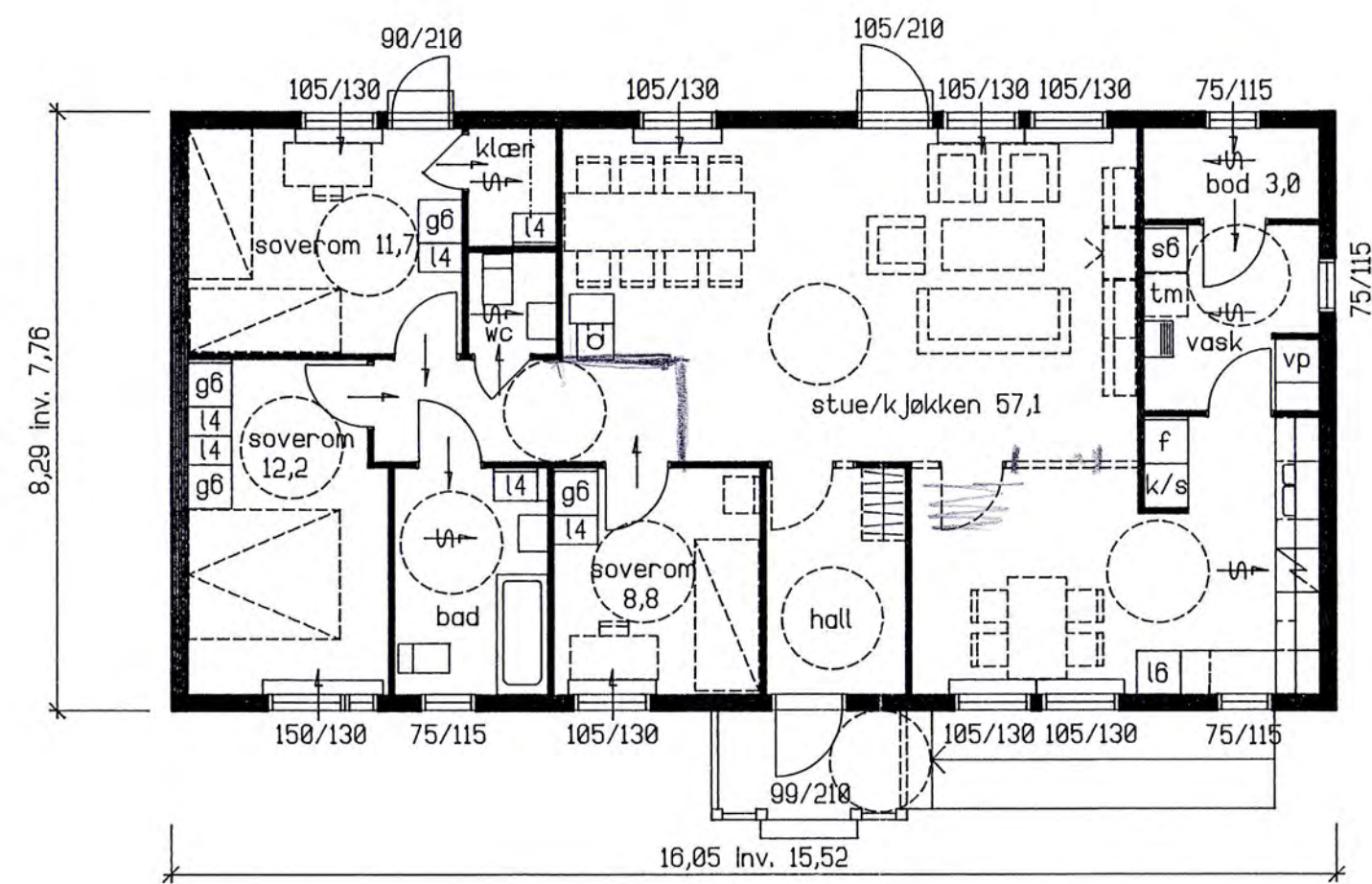
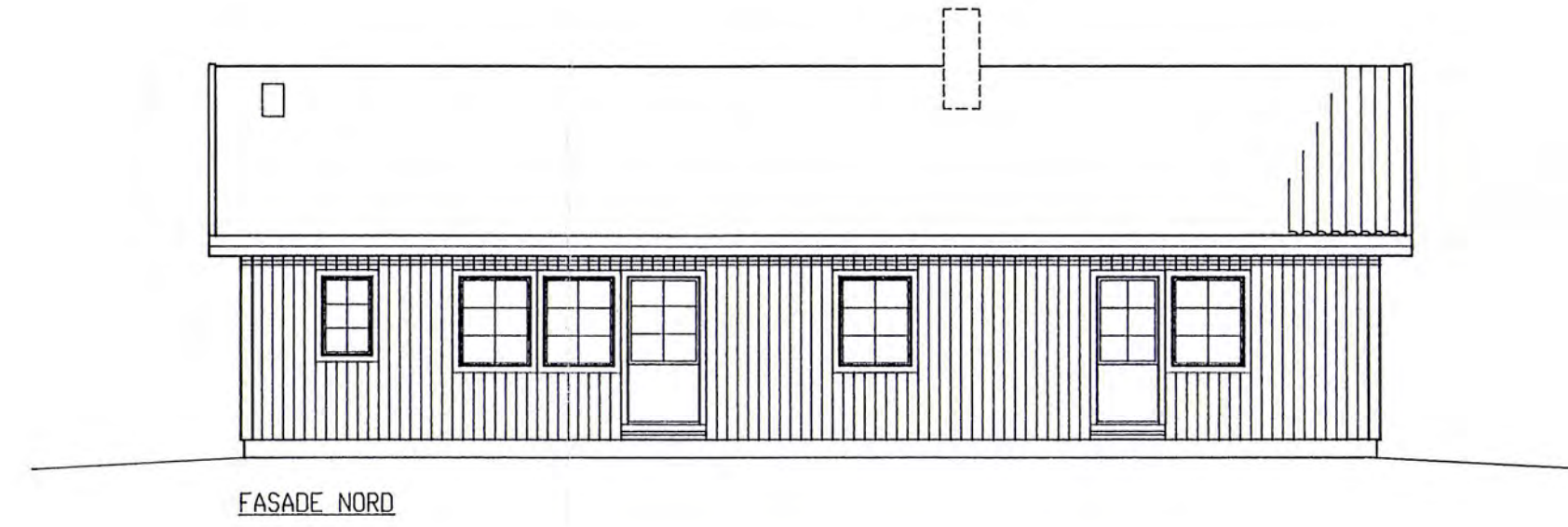
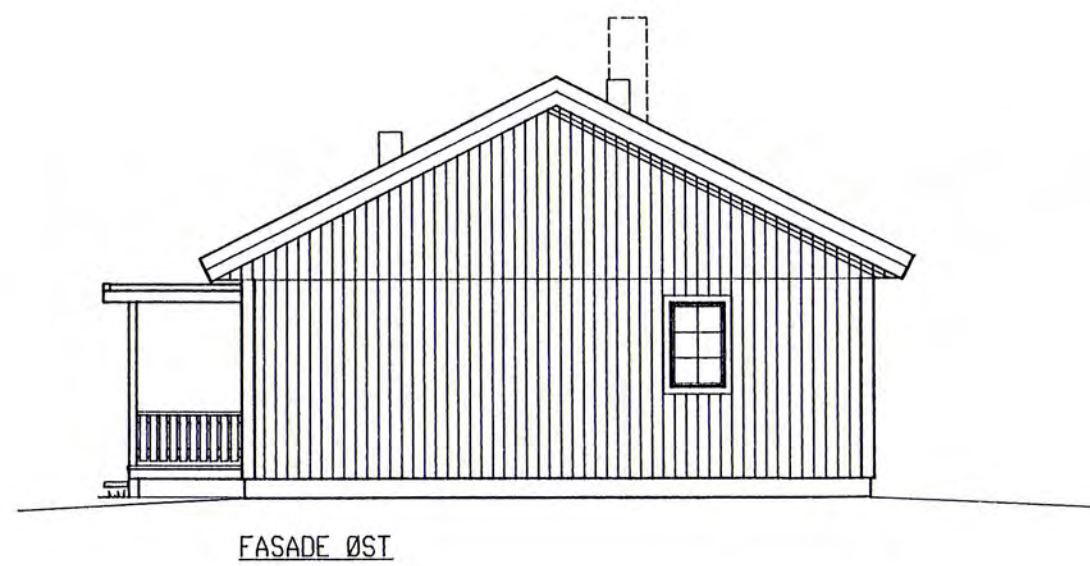
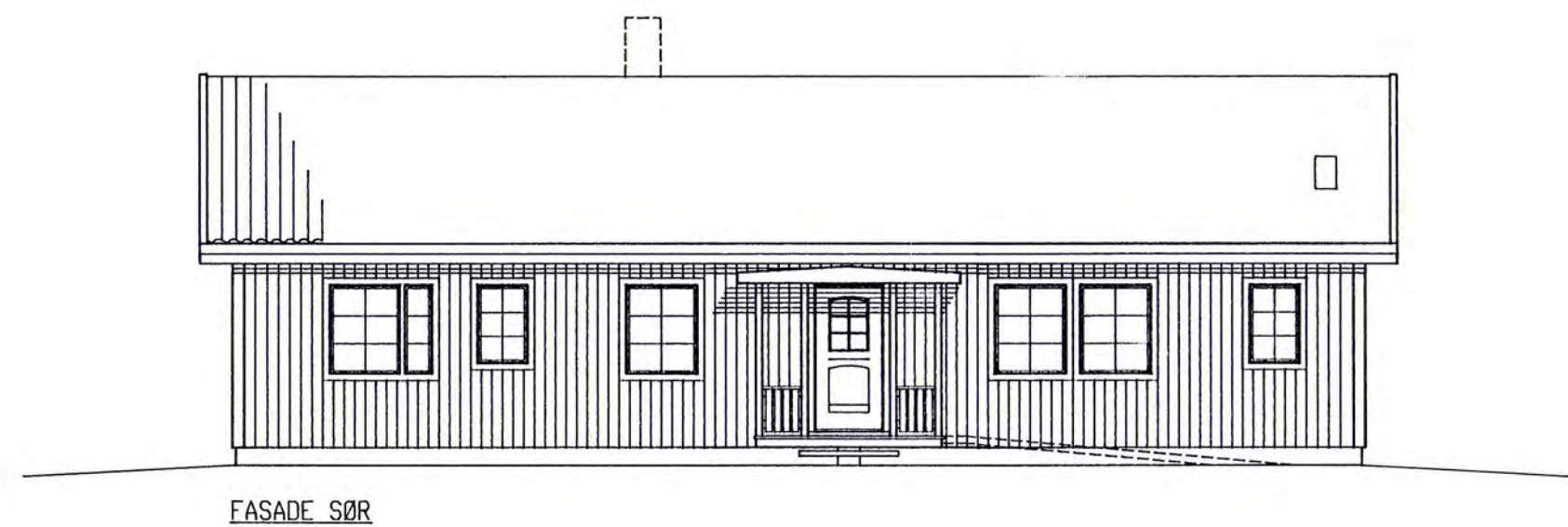


TEXTDEL	
BET.	MATERIAL
S1	PVC- ALT. ABS-RÖR INOMHUS
S2	PVC-RÖR I MARK
KV1	KOPPAR SMS 1891
VV1	II
KV2	PEL- ALT. PEM-RÖR PN 10 BLÅ MÄRKNING
KV3	PEX-RÖR LAGT I TOMRÖR
VV3	II
L(LUFTNING)	LUFTSTAM 110 UPPDRAGES GENOM YTTERTAK
BL1	KAR- OCH DUSCHBLANDARE
BL2	DISKLÅDSBLANDARE
BL3	TVÅTTSTÄLLSBLANDARE
BL4	TVÅTTSTUGEBLANDARE
BK1	BADKAR
DB1	DISKBÄNK
TS1	TVÅTTSTÅLL
TS2	TVÅTTLÅDA
WC1	VATTENKLOSETT
B1	GOLVBRUNN AV PLAST
VP	UPPVÄRMNING DIREKT EL (FRÅNLUFTSVÄRMEPUMP FÖR VARMVATTEN)
----- = LEDNING PÅ VÄGG ÖVER GOLV	
----- = LEDNING I BJÅLKLÄG	
----- = LEDNING I MARK UNDER GRUND PÅ REDUCERAT DJUP	
----- = LEDNING I MARK PÅ FROSTFRITT DJUP	
} I MIN. 20% LUTNING	

FÖR ATT NORMENLIGT FLÖDE PÅ TAPPVATTEN-
INSTALLATIONEN SKALL ERHÅLLAS, HAR VID
DENNA DIMENSIONERING FÖRUTSATTS ETT
LÅGSTA NORMALA TRYCK VID FÖRBINDELSEPUNKT
>=400 kpa. OM INTE DETTA TRYCK KAN UPPRÄTT-
HÅLLAS SKALL TRYCKSTEGRINGSANLÄGGNING
INMONTERAS

VA-RITNING

 HUVUDKONTOR: STÄLLVERKSVÄGEN, 942 81 ÄLVBYN TEL. 0929-11720	REVIDERINGEN AVSER		DATUM	SIGN
	ND 123 R 27			
	RIT. J.Ö.	SKALA 1:50, 1:100	RITN. NR	SVAP8
	ÄLVBYN 96.02.26/			ÄBYCAD



Vefsn kommune
Bygningssjefen 21/897

REV.			
ÄLVSBYHUS		HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÅGEN, S-942 81 ÄLVSBY TEL. 0929-162 00	Tegn: JÖRGEN ÖHLUND
ABYCAD		Dato: 97.06.25	
Prosjekt: ENEBOLIG ND 123 R 27		BYA: 137,1 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: STEINAR ÅNES		BTA: 133,0 m2	Saksnr:
Byggeplass: HERRINGEN		BRA: 120,4 m2	Tegningsnr: 17934
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER		BA: 120,4 m2	Kommune: VEFSEN



Vefsn kommune
Bygningssjefen
15.10.99

Gnr. 137/4

Ga 206 ÷

Grunnfl.	48 m ²
BRA	60 m ²





AS Byggmester Drevland & Sønn
Postboks 293

8651 MOSJØEN

Tillatelse til tiltak for nybygg/garasje, knyttet til bolig, for Steinar Stien, Gnr/Bnr. 137/4, Herringen.

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt her 03.09.99, og behandlet administrativt 14.10.99 i sak nr. 0106/99.

Ansvarsforhold:

AS Byggmester Drevland & Sønn, Postboks 293, 8651 MOSJØEN: Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende av prosjekteringen i hht. godkjenningskoder SØK210.1, PRO210.1 og KPR210.1.

Steinar Stien, Herringen, 8658 MOSJØEN: Ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende av utførelsen i hht. godkjenningskoder UTF 100.1/200.1 og KUT 100.1/200.1.

Søknaden:

Tiltaket gjelder frittstående garasje på boligeiendom med planlagt bebygd areal på 47 m2.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er i hht. arealdelen av kommuneplanen beliggende i område avsatt til landbruks-, natur og friluftsområde, under sone C. Her tillates spredt bolig- og ervervsbebyggelse. Omsøkte tiltak samsvarer med dette formålet.

Estetiske krav:

Det foreligger ikke spesielle estetiske krav, men angitte takvinkel og bredde gir stor mønehøyde. Dette bør sees i sammenheng med bolighuset og at garasjen skal være underordnet dette.

Beliggenhet og høydeplassing:

Situasjonsplan vedlagt søknaden samsvarer hverken med eiendomsgrenser eller husplassering. Vedlagt er sendt kart som viser bolibyggets plassering på eiendommen. Her tegnes garasjens planlagte beliggenhet inn, i målestokk 1 : 500, med nødvendig avstand til tomtegrense m.v.. Situasjonsplanen returneres til bygningsmyndigheten for godkjenning.

Tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde og utsettet bestilles ved kommunens oppmålingskontor i hht godkjent situasjonsplan.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering og utførelse. Vindavstivning/vindforankring utføres ihht. NBI-byggedetaljer og norm for Vefsn Kommune.

Ansvar:

Tiltakshaver godkjennes som ansvarlig utførende og kontrollerende av utførelsen for garasjebygg inntil 50 m2 i Vefsn kommune.

Kontroll:

Gjennomført kontroll av utførelsen skal framgå ved signatur for kravspkt. i godkjent kontrollplan som returneres hit ved ferdig bygg.

Naboforhold/protester:

Gjenpart av godkjent nabovarsel fra eier av naboeiendommen Gnr. 137/1 foreligger.

På delegert myndighet gjør bygningssjefen følgende vedtak:

Det gis med dette tillatelse til tiltak for nybygg/garasje, knyttet til bolig, i samsvar med innsendt søknad datert 31.08.99.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig fortak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Regning for behandling av søknaden og tilsyn blir ettersendt.

Med hilsen

Byggesaksavdelingen

i bygningssjefens fravær


Gunnar Valla
Avd.leder


Kai Fagervik

Gjenpart: Steinar Stien, Herringen, 8658 MOSJØEN

Vedlegg: Situasjonsskart for inntegning av garasjens beliggenhet på eiendommen.

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 96 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 97 nr. 2.

Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel

Samiske- og andre kulturminner er ikke vurdert i planen som helhet. Lov av 9. juni 1978 om kulturminner vil derfor gjelde uavkortet i hele planområdet.

Byggeområder

Felles

Byggeområdene er ikke vurdert i henhold til pbl § 68, med hensyn til ras og flomfare. Dette må gjøres av søker før det søkes om fradeling og bygging.

Eksisterende reguleringsplaner

Eksisterende reguleringsplaner, som skal gjelde videre, nummerert fra 1-26 er avmerket på kartet. (ajour pr 1. sept 2004)

NAVN	TEGN. NR.	DATERT
1. FV 244 X Øksendal X parsell X flyplass – Øksendal		
2. Grøvnnes	30 416	19.08.99
3. Vollstad, Aufles del av gnr. 20 bnr. 5	D 5	05.06.02
4. Mosjøen Lufthavn Kjærstad (bebyggelsesplan for del av Aufles inngår her)	10 385	30.05.88
5. Namrottjønna hytteområde	30 428	13.11.00
6. <i>Bebyggelsesplan</i> Sesseltjønna hyttefelt	30 406	07.02.94
7. <i>Tomtedelingsplan</i> Terje Aanes, gnr. 129/1	30 375	21.07.89
8. Naustvika hyttefelt gnr. 129/6	30 423	01.06.99
9. Ørneset hyttefelt	D 2	05.07.02
10. Skoglund del av gnr. 164/2	30 350	03.11.86
11. Granheim del av gnr. 166/3	30 407	15.07.95
12. Kjerringhals, Luktvatn	30 409	07.04.97
13. <i>Disposisjonsplan</i> Rakvika gnr. 224/1	40 119	12.06.83
14. E6 Osen – Knutli (bebyggelsesplan for Luktvatn gnr. 255/1 inngår her)	C1,C2,C3	12.09.01
15. Krokvatnet	20 449	12.10.98
16. Seljeli dolomittbrudd	20 436	03.12.92
17. Elsfjord kirkegård	20 405	17.06.88
18. <i>Disposisjonsplan</i> Svarttjønnli		09.05.83
19. <i>Bebyggelsesplan</i> Drevvatn del av gnr. 210	30 378	19.02.91
20. <i>Bebyggelsesplan</i> Buktneset, gnr. 211/1	30 382	12.12.90
21. <i>Disposisjonsplan</i> Utnes gnr. 197/2	40 129	20.06.84
22. Grøftvika gnr. 3/2	30 366	01.06.88
23. Søttaren del av gnr. 3/1	30 365	22.06.88
24. Sørnes	40 157	14.08.97
25. Svartosen, Herringen	30 430	17.02.03
26. Trollvar natur og opplevelsespark	D 3	2003

Elsfjord

I området ved tettbebyggelsen i Elsfjord, skal det ikke igangsettes tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 eller fradeling til slike formål uten at det foreligger godkjent bebyggelsesplan.

Bolig- og hyttebygging

I områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i plan. Plankrav er vist nedenfor:

	Lokalitet	Plankrav
Næring		
Næ1	Grytå	Bebyggelsesplan
Bolig		
BF1	Eiterstraum	Reguleringsplan
BF5	Sandvik	Reguleringsplan
Hytte		
FF1	Dalsåsen, Bjørnådalen	Bebyggelsesplan
FF2	Bruengtjønnå, Bjørnådalen, maks 3 hytter	Bebyggelsesplan
FF3	Stigen, Herringen	Bebyggelsesplan
FF4	Moan, Herringen	Bebyggelsesplan
FF5	Hevelen, Herringen	Reguleringsplan
FF6	Stor Smedseng, Fustvatn øst	Bebyggelsesplan
FF7	Straum, Mjåvatn sydvest	Bebyggelsesplan
FF8	Mjåvatn, nord for Kvassteinbekken	Reguleringsplan
FF9	Luktvatn v/E6	Reguleringsplan
FF10	Luktvatn sørvest	Bebyggelsesplan
FF11	Luktvatn sør	Bebyggelsesplan
FF12	Lille Luktvatn	Bebyggelsesplan
FF13	Korgfjellet, krappsvingen*	Bebyggelsesplan
FF14	Svalvatnet, Korgfjellet*	Bebyggelsesplan
FF 15 a, b	Furuhaten	Bebyggelsesplan
Flere formål		
1	Langvatn, LNF omr med plankrav	Reguleringsplan
Idrett		
1	Hellfjell	Reguleringsplan

*Områdene FF 13 og FF 14 på Korgfjellet kan ikke bebygges før Korgfjelltunnellen er åpnet for trafikk.

I nedenforstående områder avsatt til boligbygging kan oppføring av boliger skje med direkte hjemmel i arealplanen. Lovens § 69 gjelder som bestemmelse for utforming av uteareal. Tomtene skal være på maks. 2 dekar og maks tillatt bebygd areal inkl adkomst og parkering er 35 % (35 % BYA).

- Åsen ved Sæterstad, BF 2
- Nordøst for Ånes, BF 3
- Mellom Steffenremma og Herringen, BF 4

Landbruk- natur og friluftsområder.

Fellesbestemmelser:

- a. Bygg inkl adkomst skal ikke plasseres på dyrka mark, produktiv skog eller medføre driftsulemper for landbruket.
- b. Det skal ikke settes opp gjerde rundt fritidseiendommer.
- c. Tilbygg/påbygg, vedlikehold og nyoppføring etter skade av eksisterende bygg og anlegg tillates.
- d. Eksisterende godkjente bolig- og fritidseiendommer opprettholdes uavhengi av soneinndelingen i LNF-områdene. Det samme gjelder anlegg som har fått konsesjon eller annen tillatelse.
- e. Oppføring av gjeterbu/skogstue eller lignende hytte til bruk i næring for gårder i drift (§81-tiltak), krever kun melding om tiltak.
- f. Fradeling av eksisterende hytte tillates så fremt denne ikke ble oppført som følge av stedbunden næring.
- g. Mindre masseuttak til eget bruk tillates.

Sone A:

Formål:

Å hindre oppføring av fritidsbebyggelse og andre inngrep, etter plan- og bygningslovens §93, slik at vi

- a. Hindrer inngrep i urørt natur.
- b. Ivaretar de viktigste områdene for biologisk mangfold og naturtyper av lokal, regional og nasjonal verneverdi.
- c. Sikrer de viktigste områdene for friluftsliv i kommunen for allmennheten.
- d. Ivaretar de viktigste næringsinteressene i utmarka.

Tillatt:

Bebyggelse og andre inngrep som skal fremme et av planformålene, kan tillates når det ikke er i strid med de øvrige planformål.

Med planformål menes naturvern, naturinformasjon, enkle tiltak for tilrettelegging for friluftsliv, tiltak som bidrar til økt aktivitet for stedbunden næring, utmarksdrift og hytter til eget bruk for gårder i drift.

Forbudt

- a. Oppføring av boliger og fritidsbebyggelse.
- b. Inngrep i vassdrag.
- c. Andre tekniske anlegg og inngrep etter plan- og bygningslovens §93, skal vurderes svært strengt utfra formålet med området.

Sone B:

Formål

Å hindre fradeling og oppføring av boliger og fritidsbebyggelse og andre inngrep, etter plan- og bygningslovens §93

- a. I sårbare biotoper
- b. I områder som er viktige for næringsinteressene i utmark (jord-, skog- og reindrift)
- c. I viktige turtraseer

- d. Som hindrer fri ferdsel langs vann og vassdrag

Felles

- a. Nye tiltak skal behandles gjennom bebyggelsesplan.
b. Boliger skal ikke ha større tillatt bruksareal (T-BRA) enn 200 m² og tomteareal større enn 2 daa. For hytter gjelder T-BRA 100 m² og tomteareal maks. 1 daa.

Tillatt:

- B:** Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 kan tillates.
B1: Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 kan tillates med unntak av boligbygg.
B2: Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 kan tillates med unntak av bolig- og fritidsbebygg.

Forbudt:

Utbygging tillates ikke dersom dette forringer verdien av viktige områder som er vist på temakart eller som er registrert i tema-databaser. (*biologisk mangfold, geologi/sand/grus/bergarter, beitebruk, reindrift, friluftsliv*).

- a) Det skal ikke bygges igjen, eller på annen måte forringe bruksmuligheten til turveger.
b) Det skal ikke bygges nærmere vann enn 50 meter.
c) Det tillates ikke hytter med vannklosett eller kjemikalietoalett

Omfang og lokalisering, spredt bolig og hyttebygging i B og B1

B-område	Antall boliger tillatt i planperioden	Antall hytter tillatt i planperioden
Herringen B-område	5	5
Nord for Hundålvatn	2	10
Hundålvatn	0	5
Utnes-Urdsalen	5	0
Kalvdalen	0	2
Ved Kaldåga/Ømmervatn	0	2

sone C

Formål:

Å sikre areal for spredt boligbygging, fritidsbebyggelse og andre inngrep og aktiviteter.

Tillatt:

- a. Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 med særlig vekt på spredt bolig- og ervervsbebyggelse.
b. Fritidsbebyggelse tillates omdisponert til helårsbolig
c. All bebyggelse langs E6 skal lokaliseres til tidligere godkjente avkjørsler hvor det allerede er 3 eller flere boenheter.

Forbud:

- a. Spredt utbygging kan ikke tillates dersom den kan komme i konflikt med viktige områdene for biologisk mangfold.

- b. Det skal ikke bygges nærmere sjø enn 100 meter.
- d. Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra
 - Fusta, Fustvatnet, Mjåvatn, Ømmervatn, Luktvatn, Lille Luktvatn, Herringelva og store sideelver i Fustavassdraget
 - Drevja, Drevvatn, større sideelver i Drevjavassdraget
 - Vefsna og større sideelver
 - Hundåla
 - Aunvatnet
 - Vikdalselva
 - Halsanelva
 - Vannene i Bjørnådalen
- e. Oppføring av bygg i nedslagsfeltet til Fustvatn lavere i terrenget enn 40 m.o.h.
- f. Å oppføre bygg som av estetiske grunner ikke harmonerer med omgivelsene i kulturlandskapet.
- g. Det skal ikke bygges igjen, eller på annen måte forringe bruksmuligheten av turveier, stier og trekkveger for rein.
- h. Å omdisponere fra hytte til helårsbolig når denne ligger nærmere sjø, vassdrag enn 50 meter eller i/ved viktige naturbiotoper.
- i. I c-området mellom Rv 78 og Vefsnfjorden er det ikke tillatt med fradeling til eller oppsetting av boliger og fritidsbebyggelse.
- j. Fradeling av enkelttomter langs E 6 og Rv 78 kan bare skje dersom det benyttes avkjørsel hvor det allerede er 2 eller flere fradelte tomter med avkjørselstillatelse.

Retningslinje: Langs Herringelva og Eiteråga skal det ikke tillates bygg eller inngrep som kan hindre elvas naturlige løp eller forringer elvekanten og flommarksområdets naturverdi. Det kan finnes områder innenfor sonen hvor topografien er slik at bygging kan tillates. Landbruksdrift kan drives innenfor sonen.

Omfang og lokalisering, spredt bolig og hyttebygging

	Boliger	Hytter
VESTERSIDA – EITERÅDALEN	10	10
HERRINGEN, Fustvatn sør – Herringen	5	5
HERRINGBOTN, gnr 84, bnr 6, krav om bebyggelsesplan		5
FUSTVATN – MJÅVATN Nord og østsiden av Fustvatnet opp til Mjåvatnets nordende.	5	5
ELSFJORD – LUKTVATN- ØMMERVATN Fra Elsfjord og sørover til Luktvatn og Mjåvatnets nordende. I vest avgrenset av Drevjemoen.	10	20
DREVJEDALEN NORD – DREVJEMOEN, Fra Elsfjord til Drevjemoen	30	10
UTNES – DREVJEMOEN	5	5
LINDSETH-SKALANDSÅSEN	5	2
VIKDALEN - HUNDÅLA-HUSVIKA, Sørnes, Hundåla og ned til grense Vevelstad	20	20
AUSTERBYGDA, FRA Vardefjellet til byggeomr. nord for Langvatn.	10	10

BJØRNÅDALEN	10	5
-------------	----	---

LNF-område med bestemmelser om spredt bebyggelse, bolig, erverv og fritidsbebyggelse.

I område ved Langvatn gård er det avsatt LNF område hvor det tillates spredt boligbygging, bygg og anlegg i forbindelse med ervervsvirksomhet, samt fritidsbebyggelse.

Tiltak kan ikke igangsettes før område inngår i reguleringsplan.

Jordlovens §§ 9,12 og Skoglovens § 50 skal gjelde inntil området inngår i reguleringsplan.

Råstoffutvinning

- Ved råstoffutvinning som utløser meldeplikt og konsekvensutredningsplikt kreves godkjent reguleringsplan.
- For andre masseuttak til kommersielt bruk kreves godkjent reguleringsplan.
- Prøvedrift for inntil 10.000 tonn kan tillates i en begrenset tidsperiode og etter vedtatt bebyggelsesplan inkl. plan for revegetering og landskapspleie.
- Mindre eksisterende grustak eller grustak til lokalt bruk kan drives uten at området er avmerket i arealplanen.

Retningslinje: Det er ikke ønskelig med ytterligere masseuttak i Vefsna.

Båndlagte områder

Nye tiltak i områder som er båndlagt, må ikke komme i konflikt med formålet for båndleggingen. Båndlagte områder er :

- Områder for Forsvaret
- Naturreservat
- Forslag til ny nasjonalpark
- Krigsminne, Lager Osen, Knutlia

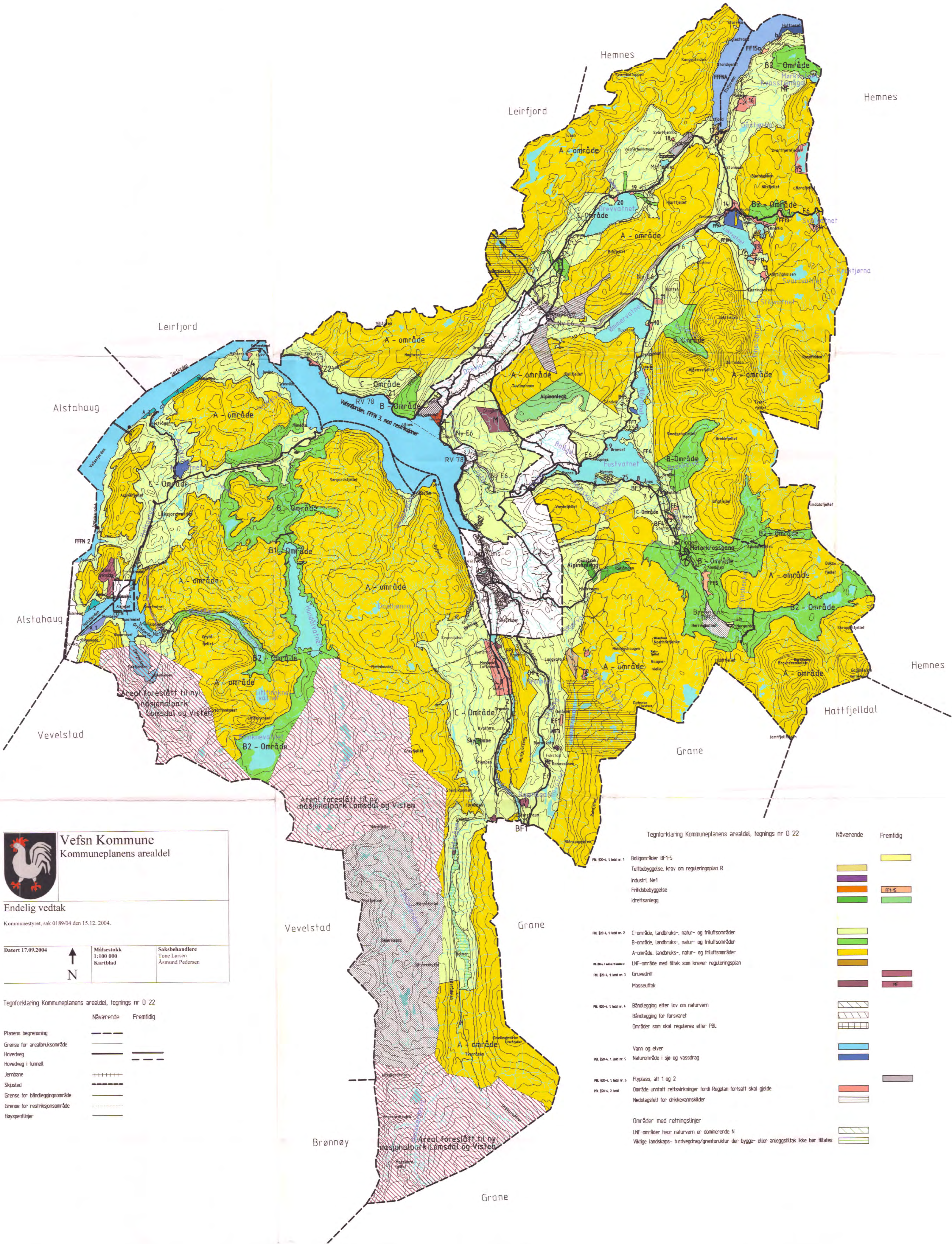
Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- Nye tiltak skal behandles gjennom reguleringsplan.
- Ny E6 fra Halsøy til Osen er lagt inn i planen med 100 meters byggeforbud. Grensene er ikke juridisk bindende før det er vedatt reguleringsplan for området.
- Langs riksvegene er det byggeforbudsone på 50 meter.
- Langs jernbanen er det byggeforbud på 30 meter.
- Områder langs høyspentlinjene har restriksjoner på bygging i en avstand på 10 meter til hver side av ledningstraseen.
- Adkomstveg til Grytå er i planen vist med en korridorbredde på 50 m. Avklaring av nøyaktig trase skjer gjennom reguleringsplan.

Mosjøen 17. september 2004.

Vedtatt i kommunestyret 15. desember 2004

Sist revidert 15.juni 2005 (sak 05/01189)





Vefsn Kommune
Kommuneplanens arealdel

Endelig vedtak
Kommunestyret, sak 0189/04 den 15.12. 2004.

Datert 17.09.2004


N

Målestokk
1:100 000
Kartblad

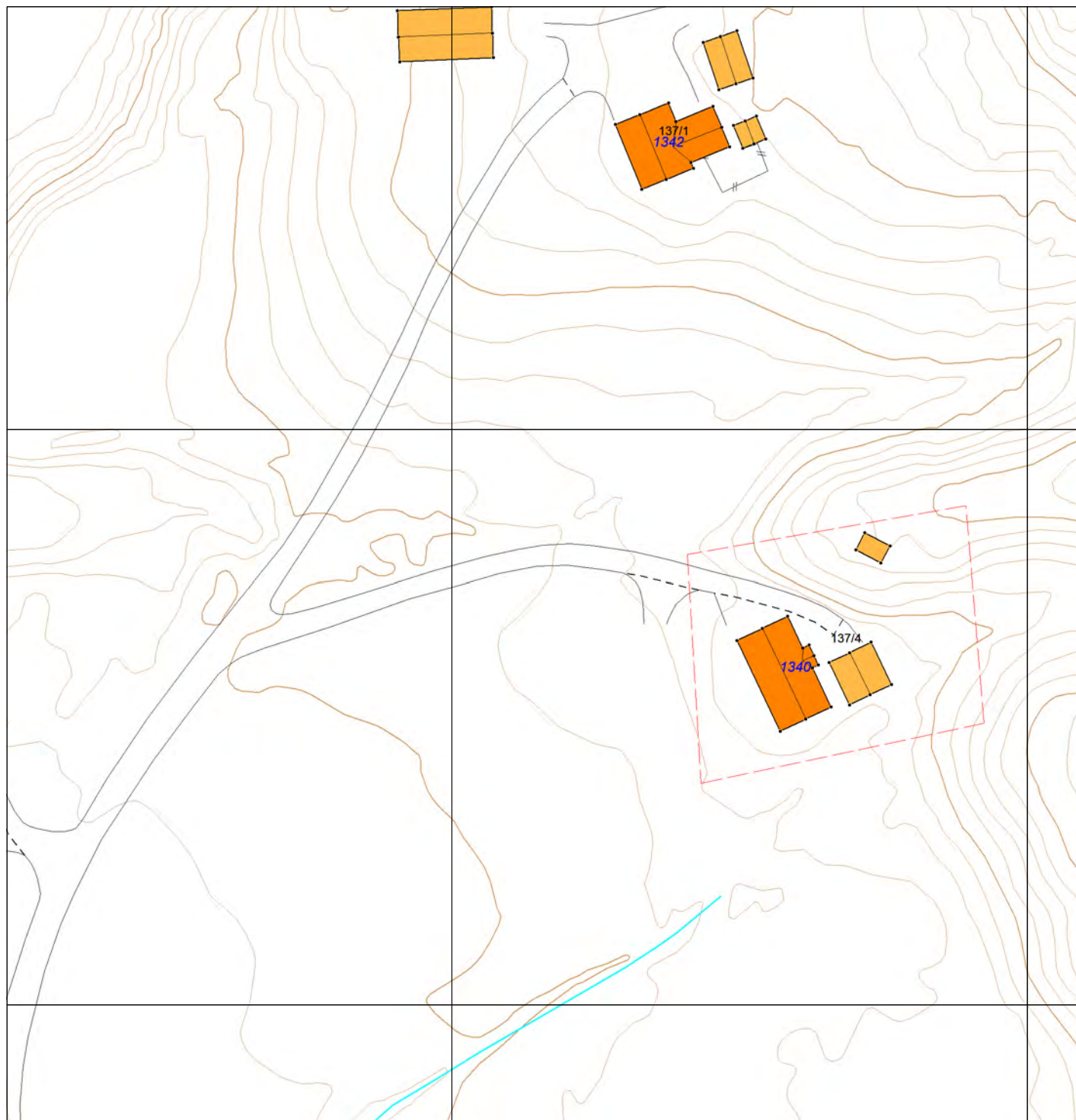
Saksbehandlere
Tone Larsen
Åsmund Pedersen

Tegnforklaring Kommuneplanens arealdel, tegnings nr 0 22

	Nåværende	Fremtidig
Planens begrensning	---	---
Grense for arealbruksområde	---	---
Hovedveg	---	---
Hovedveg i tunnel	---	---
Jernbane	+++++	+++++
Skipsled	---	---
Grense for båndleggsområde	---	---
Grense for restriksjonsområde	---	---
Høyspentlinjer	---	---

Tegnforklaring Kommuneplanens arealdel, tegnings nr 0 22

	Nåværende	Fremtidig
PBL 820-4, 1. ledd nr. 1 Boisområder BF1-5 Tettbebyggelse, krav om reguleringsplan R Industri, Næ1 Fritidsbebyggelse Idrettsanlegg		
PBL 820-4, 1. ledd nr. 2 C-område, landbruks-, natur- og friluftsområder B-område, landbruks-, natur- og friluftsområder A-område, landbruks-, natur- og friluftsområder		
PBL 820-4, 1. ledd nr. 3 LNF-område med tiltak som krever reguleringsplan Gruvedrift Masseuttak		
PBL 820-4, 1. ledd nr. 4 Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging for forsvaret Områder som skal reguleres etter PBL		
PBL 820-4, 1. ledd nr. 5 Vann og elver Naturområde i sjø og vassdrag		
PBL 820-4, 1. ledd nr. 6 Flyplass, alt 1 og 2 Område unnatt rettsvirkninger fordi Regplan fortsatt skal gjelde Nedslagsfelt for drikkevannskilder		
Områder med retningslinjer LNF-områder hvor naturvern er dominerende N Viktige landskaps- / turvegdrag/grøntstruktur der bygge- eller anleggstiltak ikke bør tilates		



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 137/4

Adresse: Herringvegen 1340
8659 Mosjøen

Dato: 27.11.2025

Målestokk: 1:1000

Sign: G. Nygard

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrænse
Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc 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
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: 137
Bruksnummer: 4

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.11.2025 kl. 08:45
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (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: ASPÅSEN
Etableringsdato: 31.07.1997
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 137 / 4	1 908,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	031094	AANES TIM JØRGEN JOHNSEN			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	031094	AANES TIM JØRGEN JOHNSEN			

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7305763	430766		1 908,6 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		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

31.07.1997

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 137/1	-1 910
Mottaker	1824 - 137/4	1 910

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Herringvegen	6310	1340		Grunnkrets: 0111 Herringen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets: 5 Herringen	
			7305758	430757	Kirkesokn: 10030701 Dolstad	
					Postnr.område: 8659 MOSJØEN	
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	20 338 318	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	120	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	21.08.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	29.08.1997
	Nord: 7305758 Øst: 430757	Bruksareal totalt:	120	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	05.12.1997
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	120	0	120	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6310 Herringvegen 1340	H0101	Bolig	120	4	Kjøkken	1	2	137/4

Bygningsnr: 20 340 495
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7305759 Øst: 430769
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 **Ant. boliger:** 0
Bruksareal bolig: 0 **Ant. etasjer:** 1
Bruksareal annet: 45 **Vannforsyning:**
Bruksareal totalt: 45 **Avløp:**
Bruttoareal bolig: 0 **Har heis:** Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse: 14.10.1999
Igangsettingstillatelse: 22.11.1999
Tatt i bruk: 07.05.2000
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	45	45	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	137/4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		STIEN STEINAR		

Oversiktskart for 137 / 4

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7305800

7305750

7305700

N

40m

430650

430700

430750

430800

430850

137 / 4

Herringvegen

Teig 1 (Hovedteig) 137 / 4

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33

7305800

7305780

7305760

7305740

7305720

430720

430740

430760

430780

430800

430820

N

20m

2

3

4

1

+137 / 4



20338318

Herringvegen 1340



20340495

Areal og koordinater

Areal: 1 908,6

Arealmerknad:

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

Nord: 7305763

Øst: 430766

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7305738,67	430743,32	Jord 39,68	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7305778,28	430741,00	Jord 49,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7305786,73	430789,35	Jord 37,80	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7305749,06	430792,44	Jord 50,21	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 20.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 137 **Bruksnr.:** 4

Adresse: Herringvegen 1340, 8659 MOSJØEN

Referanse: D.bo Tim Jørgen Johnsen Aanes

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	SHMIL
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	672
Slamtømming	Årlig avgift	1403
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag se kommentarer	1305

Kommentar

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 326 400,-.

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: 20.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 137 **Bruksnr.:** 4

Adresse: Herringvegen 1340, 8659 MOSJØEN

Referanse: D.bo Tim Jørgen Johnsen Aanes

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Faktura for september og november er ubetalt per i dag. Legger disse ved. Begge faktura har fått ekstra utsettelse til den 31.12.2025.

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: 20.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 137 **Bruksnr.:** 4

Adresse: Herringvegen 1340, 8659 MOSJØEN

Referanse: D.bo Tim Jørgen Johnsen Aanes

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Per i dag er september og november ubetalt. Begge faktura har fått forlenget forfallsdato til den 31.12.25.

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.



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 19.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 137 **Bruksnr.:** 4

Adresse: Herringvegen 1340, 8659 MOSJØEN

Referanse: D.bo Tim Jørgen Johnsen Aanes

Kommuneplan vedtatt	
Dato	15.12.2004
Planen vedlagt	Ja
Landbruk- natur og friluftsområde sone C	
	LNF-område m/spredt boligbygging (nåværende)

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
5 vedlegg

Kommentar
Kommunen jobber for tiden med utarbeidelse av en ny kommuneplan med tilhørende arealdel og samfunnsdel som skal erstatte den gamle planen fra 2004 samt alle kommune(del)planer med unntak av kommunedelplanen for Mosjøen.

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	137	BNR	4	FNR	0	SNR	0
EIER									
EIENDOM / GATE	Herringvegen 1340								

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

	RENOVASJON
Type abonnement	240 L
Årsgebyr inkl. mva.	Kr. 6566,28
Antall terminer	6
Fakturert til	01.12.2025
Neste forfall	22.11.2025
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,-

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

Returneres til:

TINGLYST

Skjøte¹⁾

25 SEPT 1997

ALSTAHAUG
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4203

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr./Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel

1824 Vefsn

137 4

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☒ Nei

☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☒ Nei

☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale

☐ Nei

☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei

☐ Ja

Beskaffenhets

☐ 1. Bebygg

☒ 2. Ubebygg

Bruk av grunn

☒ B Bolig- eiendom

☐ F Fritids- eiendom

☐ V Forretning/ kontor

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off. vei

☐ A Annet

Type bolig

☒ FB Frittligg. enebolig

☐ TB Tomanns- bolig

☐ RK Rekkehus/ kjede

☐ BL Blokk- leilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

10.000,-

Utløst til salg på det frie marked

☐ Ja

☒ Nei

Omsetningstype

☐ 1 Fritt salg

☒ 2 Gave (helt eller delvis)

☐ 3 Ekspro- priasjon

☐ 4 Tvangs- auksjon

☐ 6 Skifte- oppgjør

☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)⁴⁾

Navn

28.10.46.1

[Redacted]

MAGNAR ÅNES

Ideell andel

1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)⁴⁾

Navn

08.10.69

[Redacted]

STEINAR ÅNES

Fast bosatt i Norge

☒ Ja

☐ Nei

Ideell andel

1/1

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

Doknr: 4203 Tinglyst: 25.09.1997 Emb. 071
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Veirett til eiendommen, rett til å legge V.A.-anlegg på hovedeiendommen

Utskilt etter 1930. Under 2 da.

Særskilte avtaler under punkt 6 er tgl. som heftelse på hovedbruket gnr. 137, bnr. 1.



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Herringen 19.08.97

 Utstедers underskrift ⁶⁾

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

 x *Magnar Ånes*

MAGNAR ÅNES

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

| Ektefelles/registrert partners underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

 x *Magne Opland*

MAGNE OPLAND

Adresse

2. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

 x *Konrad Enge*

Konrad Enge

Adresse

Bortfesters underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Egenutl.

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

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

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

Kontrakt

mellom

G.nr. 137 B.nr. 1 Stigen v/eier Magnar Ånes

og

G.nr. 137 B.nr. 4 v/ Tim Jørgen Johnsen Aanes, heretter kalt leier

om tilknytning og bruk av vannkilde

I INNLEDNING

Vannkilden og alt utstyr som vannpumpe, kum, trykktank osv tilhører gnr/bnr 137/1 Stigen v/ Magnar Ånes.

Vannkilden er ikke godkjent av Mattilsynet, og eier står ikke ansvarlig for vannkvaliteten.

Denne kontrakt regulerer eiers og leiers rettigheter og plikter ved tilknytning til og bruk av vannkilden.

II RETTIGHETER OG PLIKTER

Vannkum, pumpe og utstyr

Magnar Ånes er ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av vannkum, pumpe og annet utstyr, og han avgjør behov for utskifting av utstyr. Ved vedlikehold/reparasjon av vannkum, pumpe, trykktank eller annet utstyr plikter eier å gi leier beskjed i så god tid som mulig før vannet stenges og arbeidet iverksettes.

Overføringsledning fra vannkum til gnr/bnr 137/4

Overføringsledning fra påkobling til gnr/bnr 137/4 tilhører leier og leier er selv ansvarlig for vedlikehold. Vedlikehold av overføringsledning som berører gnr/bnr 137/1 skal godkjennes av Magnar Ånes før arbeid iverksettes. Vedlikehold av overføringsledning fra påkobling til gnr/bnr 137/4 bør legges til tidspunkt slik at tap av avling m.v. unngås. Leier plikter å erstatte eventuelle skader som måtte bli påført dyrket mark, skog og lignende ved vedlikeholdsarbeid.

Forhold vedr. uttørring av vannkilde, avstenging av vann m.v.

Hvis det dukker opp problem med vanntilførselen, for eksempel på grunn av ekstremt tørre perioder, må vannforbruket begrenses. Det gjøres her oppmerksom på at gnr/bnr 137/1 har høyeste prioritet når det gjelder vanntilgang. Dette for å sikre tilstrekkelig vann til evt. husdyr og drift av gårdsbruket Stigen.

Eier er uten ansvar for eventuelle ulemper eller skader som måtte oppstå som følge av manglende vanntilførsel til leier, uavhengig av årsaken til dette.

Betaling

Eier sender faktura i desember for årlig leiebeløp pålydende kr. 1000,-/år, og beløpet kan reguleres hvert 4. år. Beløpet faktureres forskuddsvis med 30 dagers betalingsfrist regnet f.o.m. faktureringsdato.

Ved nødvendig vedlikehold som utskifting av vannpumpe, reparasjon eller skifting av vannkum, trykktank osv. skal kostnadene fordeles med 50 % på eier og 50 % på leier. Beløpet faktureres med 30 dagers betalingsfrist regnet f.o.m. faktureringsdato.

Dersom leier misligholder sine betalingsforpliktelser, kan eier heve kontrakten med TO måneders varsel, og leier må selv etablere ny vannforsyning på egen eiendom for egen kostnad.

Overdragelse

Leier kan ikke overdra kontrakten uten samtykke fra eier av gnr/bnr 137/1. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved eiendomsoverdragelse, eller annen overdragelse over rådighetene til en av eiendommene, plikter eier av eiendommen som skal overdras å opplyse om avtalen.

Endring av avtalen

Dersom det oppstår spørsmål som angår forhold vedrørende vannkilden som ikke er løst i denne kontrakten, kan hver av partene kreve forhandlinger om dette. Tilsvarende gjelder dersom det oppstår behov for endringer i det som er avtalt.

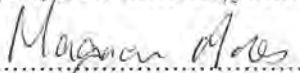
Varighet

Kontrakten trer i kraft fra 01.12.2019, og gjelder til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er ett år regnet fra den dato oppsigelsen er kjent for partene. Oppsigelse sendes i rekommandert brev.

III UNDERTEGNING

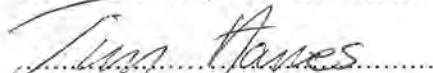
Denne kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Stigen, den



Magnar Ånes

....., den



Tim Jørgen Johnsen Aanes

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	D.BO TIM JØRGEN AANES	Gnr.	Bnr.	Festenr. Seksj.nr .
		137	4	
Adresse	HERRINGVEGEN 1340, 8659 MOSJØEN		Kommune	VEFSN

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.