



**ADVOKATHUSET**  
HELGELAND

# SALGSOPPGAVE



**ERNST BRODTKORBS VEG 8**

**8665 MOSJØEN**

**Markedsverdi: Kr. 1 750 000,-**

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

Tlf. 75 11 12 22 / 92 25 26 01

Epost: [notland@advhelg.no](mailto:notland@advhelg.no)

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

**Hjemmelshaver:** Dødsboet etter Olav Berhard Iversen

**Matrikelnr.:** Gnr. 117, Bnr. 61

**Beliggenhet:**

Eiendommen ligger nederst i Kulstadlia, ca. 4,5 km. fra Mosjøen sentrum. Området er bebygget med eneboliger. Nær avstand til barneskole, til dagligvarebutikker på Halsøy er det ca. 600 meter.

**Tomten:**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

**Tomteareal:** 1 117,7 m<sup>2</sup>

**Tomtetype:** Eiet

**Adkomst:** Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Byggeår:** 1946 basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tilbygget del er fra 1981.

**Regulering:** Plannavn: Brodtkorbfeltet med Ikraftredelsesdato 10.01.1997.

**Tilknytning vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

<b>Arealer:</b>	BRA-i	
	Loftsetasje	27 m <sup>2</sup>
	Hovedetasje	84 m <sup>2</sup>
	<u>Kjeller</u>	<u>38 m<sup>2</sup></u>
	Sum BRA-i	149 m <sup>2</sup>
	BRA-e	
	<u>Hovedetasje</u>	<u>6 m<sup>2</sup></u>
	Sum BRA-e	6 m <sup>2</sup>

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

**Romfordeling:**

Loftsetasje: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2

Hovedetasje: Gang, gang 2, toalettrom, vaskerom, stue, bad, kjøkken, soverom

Kjelleretasje: Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, kryperom

Det bemerkes at ikke hele arealet i loftsetasjen og i kjelleren er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter.

Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger. Knekott er ikke medtatt i arealberegningen i loftsetasjen. Kott utgjør ca 6 m<sup>2</sup>.

#### **Lovlighet – byggetegninger:**

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

Det foreligger ikke plantegninger for loftsetasje eller underetasje. Tilgjengelige plantegninger for hovedetasjen samsvarer ikke med dagens planløsning. Det er registrert avvik fra eksisterende plantegninger:

- Stue er utvidet i forhold til det som fremgår av tegningene.
- Det er etablert trapperom/gang, delvis innenfor tidligere badareal.
- Vaskerom og soverom er etablert mot nordvest, hvor det i tegningene er inntegnet bod og gang.
- Tilbyggede deler mot sørvest og nordøst er ikke i samsvar med grunnskissen. Det er blant annet ikke utført inntrukne fasadepartier slik tegningene viser.
- Det er oppført tilbygd bod på nordsiden av bygningen, som ikke fremgår av tilgjengelig tegningsmateriale.

#### Fasade / utvendige endringer

Det er registrert flere endringer i fasadeutforming sammenlignet med tilgjengelige tegninger:

- Det er etablert terrasse mot sørvest.
- Det er montert balkongdør i vestfasade.
- Enkelte vinduer har større dimensjoner enn det som fremgår av tegningene.

Endringene kan ha betydning for bygningens uttrykk, samt eventuelle krav til søknadsplikt og godkjenning hos bygningsmyndighetene. Dokumentasjon for utførte endringer foreligger ikke på befaringsstidspunktet.

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.

De oppgitte rom er definert av bygnings sakkyndige iht. vedlagte tilstandsrapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

#### **Standard:**

Bygget har gjennomgående lav standard med et generelt omfattende behov for modernisering og oppgradering.

#### Taktekking – takkonstruksjon/loft:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater av typen Decra. Taket er besikket fra bakkenivå og fra vindu i loftsetasjen. Tak byttet ca. 2010 av Næstby AS. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Adkomst via luke i lofts-gangen, samt enkelte knevegger. Taktekkingen over bod er av stål/aluminiumsplater. Undertak av presenning. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er fra bakkeplan og terrassen foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

#### Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2022 er av malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Utvendige dører:

Bygningen har teak hovedytterdør. Døren har noe slitasje i overflaten, men dette anses som normalt i forhold til dørenes alder. Bygningen har malt balkongdør i tre. Malt dør i tre til kjeller og til utvendig bod.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse med utgang fra stue på ca.15 m<sup>2</sup>. Terrassegulvet av impregnerte materialer. Rekkverkshøyde på ca. 82 cm. Terrassen er fundamentert på betongsøyler mot mark.

#### Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater, koreapanel strie og tapet. Innvendige tak har himlingsplater og malerpapp. Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

#### Innerdører:

Innvendig har boligen finèrdører. Foldedør mellom kjøkken/stue.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

#### Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet. Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

#### Baderom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i tak. Dusjnise og innredning med nedfelt servant. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

#### Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom med vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk i gulv. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

#### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vann- og avløpsledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Røropplegget er fra forskjellige tidsepoker. Stoppekrane plassert i kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.

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

**Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.**

### **TG3 – Store eller alvorlige avvik**

#### Utvendig

- Takteking over bod: Det er påvist rust i nedkant av platene. Undertaket består av presenning, som ikke er egnet og ikke anbefales som permanent undertaksløsning. Presenning kan kun benyttes som midlertidig beskyttelse, da det ikke tilfredsstiller kravene til vanntetthet, mekanisk styrke og varighet som kreves for undertak. Det er mangelfull avslutning i toppen av taket, noe som medfører at vann kan komme inn på undersiden av tekkingen.
- Nedløp og beslag: Det er behov for snøfangere, avhengig av takvinkel og type tekking. For takteking med ru overflate bør takhellingen ikke overstige 27 grader. Det ble også observert løv i takrennen. Ved etablering av snøfangere bør det gjøres ytterligere undersøkelser iht. bærende konstruksjon av taket.
- Nedløp og beslag over bod: Det mangler beslag fra takfot til takrenne. Innfestning av rennekroker har rust. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i

vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Pakninger i karm tetter dårlig. Vindu på soverom i 2. etg kan ikke lukkes helt. Vindu mot nord har kondens i glass, noe som indikerer punktert glass. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Vinduer mangler beslag i øverkant, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje rundt vinduer og i konstruksjonen.

- Dører til kjeller og bod: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører har råteskader. Dører mangler beslag i nedkant.
- Andre utvendige forhold: Trappenedgang til kjeller. Konstruksjonen har omfattende sprekker og mangler drenering, sluk eller tilsvarende løsninger for å lede bort vann som renner ned trappen mot kjelleren.

### Innvendig

- Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Fargeskille i laminatgulvet i stuen. Stedvis oppsprukket tapet/strie samt skruehull. Stedvis løst vinylbelegg, luftblærer og ujevn overflate på vinylbelegget. Løs vindusforing på soverom. Enkelte riss og sprekker i overflater på vegg og tak. Manglende veggplate på tidligere strømtilførsel.
- Etasjeskille/gulv mot grunn:  
Hovedetasje stue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 5 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 10 mm. Planavvik i soverom i loftsetasjen: innenfor 2 meter er ca. 19 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 20 mm. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det ble registrert ekskrementer fra mus i bjelkelaget i knekott. Gulv har stedvis mye knirk. Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter i gulvet. Den bærende ståldragere i kjelleren har rust. Normal forventet brukstid for etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40–80 år.
- Pipe og ildsted: Feieluke er skadet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er registrert mindre riss i skorsteinen. Det er rennemerker under sotluken. Pipen mangler murpuss over kaldloftet. Vedovnen i kjelleren har store skader. Feieluken har store rustdannelser. Det er enkelte riss i murpussen på pipen.
- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg. / kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er registrert omfattende synlige fuktskader. Det er registrert vanninnsig på flere steder i kjelleren. Deler av treverk i kjelleren har påbegynt råteskader i nedkant.

- Andre innvendige forhold: Det er registrert ekskrementer av mus i knekott, trappeløp og på innvendige gulv. Mye ekskrementer ved hulltaking i innvendig vegg mot badet.

### Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er ikke observert synlig fuktsikring mot grunnmur. Fuktsikring mot mur har i dag begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis store sprekker og skader i muren, samt stedvis manglende murpuss.

### Våtrom

- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen. Det er registrert svertesopp på veggplaten mot våtsone etter hulltaking. Dette indikerer fuktskader eller forhøyet fuktbelastning i området.

### Kjøkken

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Det er registrert svellinger i skrog under utslagsvask, samt noe vann mot benkeplaten i sokkelen. Det er også stedvis svellinger i fronter. Innredningen har noe bruksslitasje.

## TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

### Utvendig

- Taktekking: Stedvis mose på taket. Bulk i yttertak observert fra loftsetasjen. Undertaket har nådd over halvparten av forventet levetid. Vindskier er stedvis værslitte og har malingsavflassing.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er enkelte sprekker og åpninger mellom kledningsbordene, samt stedvis åpning mot raftkassen. Kledningsbordene er nærme terrenget. Kledningen er stedvis værslitt og har malingsavflassing. Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å redusere risiko for skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Undertaket er misfarget. Det er ikke etablert dampsperre (plast) i etasjeskillet mot kaldloft, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer i takkonstruksjonen. Det er enkelte synlige fuktflekker/tegn til fukt ved luken i taket. Det ble foretatt fuktmåling uten forhøyede verdier. Det mangler isolasjon over luken i taket. Deler av konstruksjonen er gjenbygget og har derfor ikke blitt inspisert. Netting i raftkasser har stedvis åpninger.
- Takkonstruksjon/Loft – Bod: Takkonstruksjonen har begrenset eller mangelfullt bærende opplegg/styrke, noe som kan medføre redusert stabilitet og bæreevne. Det anbefales nærmere vurdering og eventuelle tiltak for å sikre tilstrekkelig bærekapasitet. Ved etablering av snøfangere må konstruksjonen forsterkes.
- Vinduer – Stue mot sørvest: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Beslag i underkant mangler tilstrekkelig fall. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler beslag i nedkant av døren, noe som kan medføre økt slitasje eller redusert beskyttelse mot fukt og trekk.
- Dører – Balkongdør: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er glippe mellom dekkbord og karm, samt manglende beslag i underkant av døren.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Konstruksjonene har skjevheter. Påbegynte råteskader i håndlist og i ender på terrassedekket. Dekket mengder stedvis innfestning. Rekkverk har skjevheter.

### Innvendig

- Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er registrert innsig av vann i krypkjeller. Det er begrenset ventilering. Det ble fuktmålt med protimeter MMS3 i treverket mot stubbloftet, målingen viste vektprosent på 20. Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.
- Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Det er enkelte hakk i trinnene i trappen.
- Innvendige trapper – til kjeller: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trapp er målt til ca. 55 grader. Bredde trapp er målt til 61 cm. Frihøyde er målt til 1,78 m.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel.
- Andre innvendige forhold: Luftekanal av eternitt i bjelkelag ved kott i loftsetasjen. Eternitt inneholder asbest. Hvis det oppstår asbeststøv er dette helseskadelig å puste inn, og det kan være kreftfremkallende. Hvis konstruksjonen forblir lukket vil den ikke utgjøre noen fare.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Soilrørene har rustdannelse. Det er registrert feil fall på avløpsrør. Enkelte rør er festet med patentbånd. Det er ingen synlig lufting over tak.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

### Tomteforhold

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur. Flomfare: Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er 2 av 6, der 6 er høyest risiko. Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenarien.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

### Spesialrom

- Toalettrom hovedetasje: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalettrommet mangler servant.

### **Selger kjennskap til boligen:**

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

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

### **Betaling av kjøpesum:**

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

### **Overtakelse:**

Etter nærmere avtale.

### **Omkostninger:**

Kjøper betaler i tillegg til kjøpesum tinglysningsomkostninger.

Ved salg til prisantydning utgjør omkostningene følgende:

Tinglysning pantedokument pr. stk	kr.	545,00
Tinglysning skjøte	kr.	545,00
Dokumentavgift 2,5% av salgssum	kr.	43 750,00

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt:**

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

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

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

Bygningsdeler eller forhold med TG2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid eller andre forhold som er beskrevet i rapporten på gjeldende bygningsdel. Eventuelle forhold/mangler med TG3 kan være ulovlige forhold/mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

### **Øvrige kjøpsforhold**

#### **Kjøpekontrakt**

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

#### **Vilkår ved salg**

1. Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport. Kjøper anses som kjent med forhold som er beskrevet i salgsdokumentene. Disse kan ikke påberopes som mangler. Dette uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
2. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet på en tydelig måte, og man må gå

ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekke forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

3. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert at det foreligger en mangel ved eiendommen.
4. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller vasket etter visning.

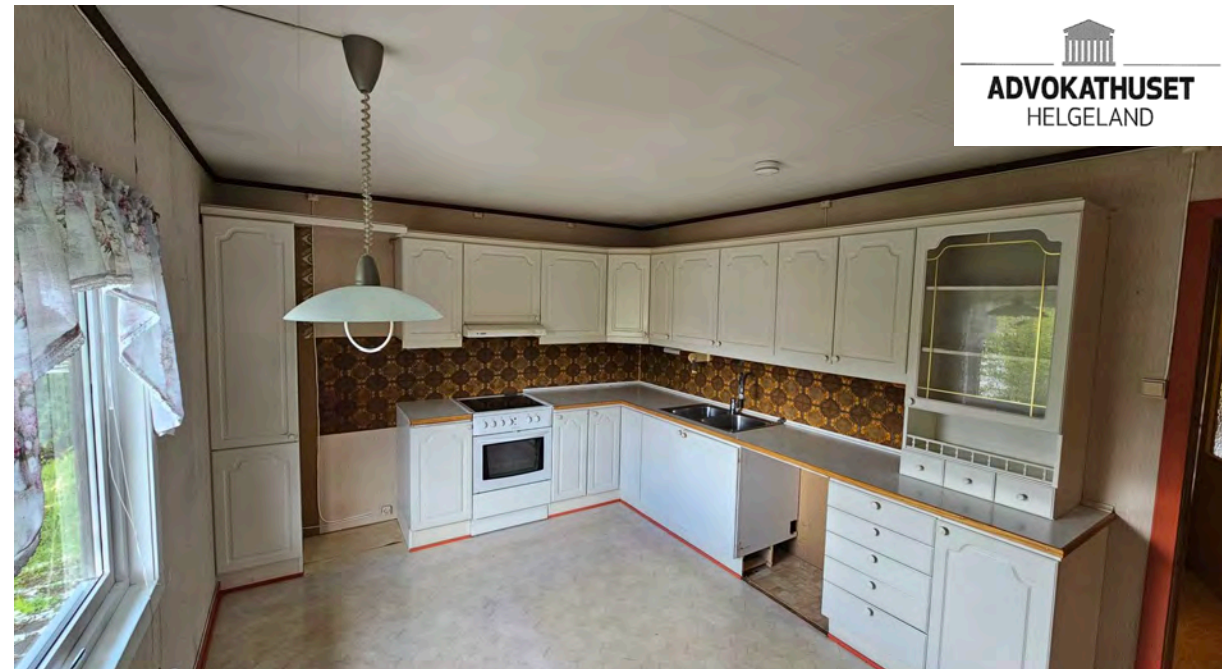
### **Meglers vederlag**

Selger betaler tilrettelegging og oppgjørshonorar med kr. 25 000,- ink. mva. Øvrig arbeid i forbindelse med salget faktureres etter medgått tid, med timesats kr 2 875,- ink. mva. I tillegg dekker selger faktiske utlegg på saken, annonsering finn.no, verditakst, meglerforsikring og grunnbokutskrift.

### **Vedlegg til salgsoppgave**

- Bilder
- Tilstandsrapport
- 1-03 bestemmelser
- 1-03 Plankart
- 81-Byggetillatelse tilbygg boligbygg 04-06-81
- 81-Tegning tilbygg boligbygg 04-06-81
- 81-Vedtak tilbygg boligbygg 04-06-81
- Kart
- LINEA
- Matrikelbrev
- P\_20161124\_oppstartsmelding detaljregulering
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Restanser
- Opplysninger til eiendomsmegler, ferdigattest/midl.brukstillatelse
- Planstatus
- SHMIL restanseskjema
- Plankart
- Plan ID
- Plan ID reg
- Budskjema





Ernst Brodtkorbs veg 8, 8665 Mosjøen - Gnr. 117 - Bnr. 61








Ernst Brodtkorbs veg 8, 8665 Mosjøen - Gnr. 117 - Bnr. 61



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ernst Brodtkorbs veg 8, 8665 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 117, bnr. 61

## Markedsverdi

**1 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m<sup>2</sup> BRA-i: 149 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 22412-1121

Eiendomsverdi ref nr: MT9786

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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

Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	155 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det foreligger ikke plantegninger for loftsetasje eller underetasje. Tilgjengelige plantegninger for hovedetasjen samsvarer ikke med dagens planløsning.

Det er registrert følgende avvik fra eksisterende plantegninger:

- Stue er utvidet i forhold til det som fremgår av tegningene.
- Det er etablert trapperom/gang, delvis innenfor tidligere badareal.
- Vaskerom og soverom er etablert mot nordvest, hvor det i tegningene er inntegnet bod og gang.
- Tilbyggede deler mot sørvest og nordøst er ikke i samsvar med grunnkissen. Det er blant annet ikke utført inntrukne fasadepartier slik tegningene viser.
- Det er oppført tilbygd bod på nordsiden av bygningen, som ikke fremgår av tilgjengelig tegningsmateriale.

## Fasade / utvendige endringer

Det er registrert flere endringer i fasadeutforming sammenlignet med tilgjengelige tegninger:

- Det er etablert terrasse mot sørvest.
- Det er montert balkongdør i vestfasade.
- Enkelte vinduer har større dimensjoner enn det som fremgår av tegningene.

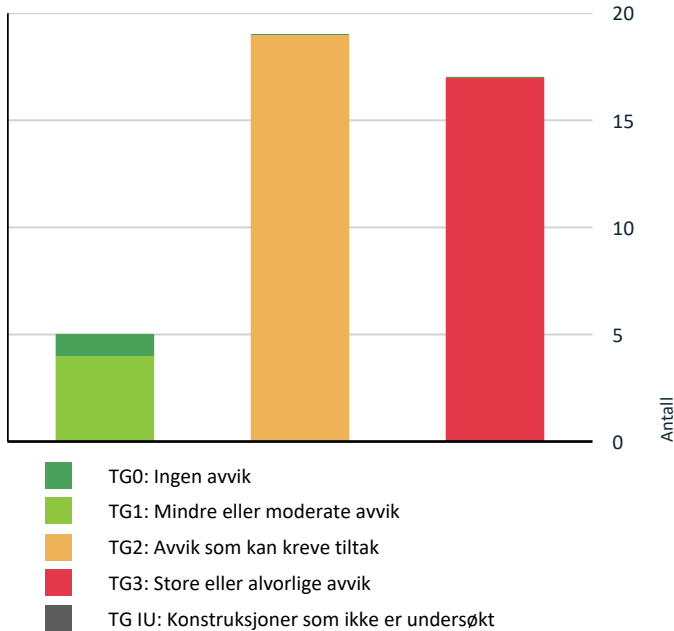
Endringene kan ha betydning for bygningens uttrykk, samt eventuelle krav til søknadsplikt og godkjenning hos bygningsmyndighetene. Dokumentasjon for utførte endringer foreligger ikke på befaringstidspunktet.

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.

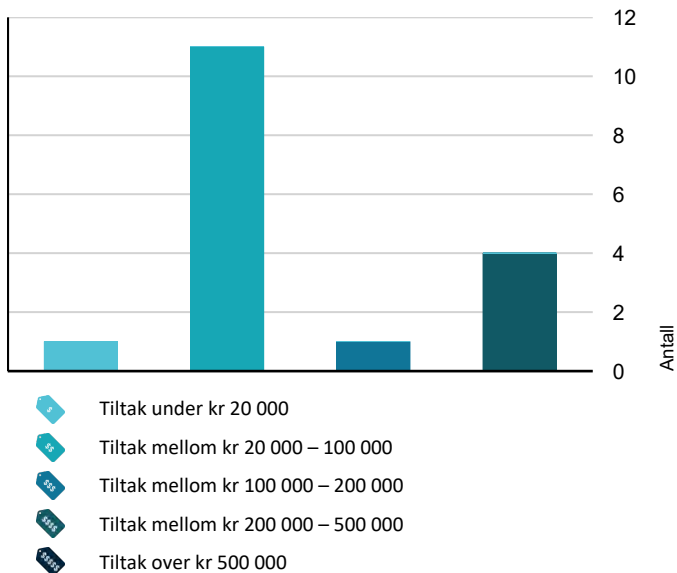
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning - Over bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - Over bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - til kjeller og bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer - Stue mot sørvest [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1946

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tilbygget del er fra 1981.

**Anvendelse**  
Boligformål.

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

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

### Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Bytte av yttertak ca. 2010. (Monte´r)
2022	Modernisering	Bytte av stuevinduer mot vest samt balkongdør. (Utført på egeninnsats av faglært tømrer)

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater av typen Decra. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i loftsetasjen. Tak byttet ca. 2010 av Næstby AS.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra deler av loftsetasjen, 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.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis mose på taket.

Bulk i yttertak observert fra loftsetasjen.

Undertaket har nådd over halvparten av forventet levetid.

Vindskier er stedvis værslitte og har malingsavflassing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose på taket bør fjernes for å forhindre skade på tekkingen og redusert levetid.

Bungel i yttertaket bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell skade eller svakhet i konstruksjonen, da dette kan føre til lekkasjer eller ytterligere skader.

Det bør vurderes tiltak for å forlenge levetiden til undertaket, da det nærmer seg over halvparten av forventet levetid, for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og kostbare utbedringer.

Vindskier med malingsavflassing må påberegnes utbedres.



Yttertak fra ca. 2010.

# Tilstandsrapport



Stedvis mose på taket



Værslitt/malingsavflassing mot vindskie.



Bulk i tekkingen.

## Takteking - Over bod

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Taktekkingen over bod er av stål/aluminiumsplater.  
Undertak av pressening. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist rust i nedkant av platene.

Undertaket består av pressening, som ikke er egnet og ikke anbefales som permanent undertaksløsning. Pressening kan kun benyttes som midlertidig beskyttelse, da det ikke tilfredsstillende kravene til vanntetthet, mekanisk styrke og varighet som kreves for undertak.

Det er mangelfull avslutning i toppen av taket, noe som medfører at vann kan komme inn på undersiden av tekkingen.

### 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.
- Andre tiltak:
  - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen og undertaket bør skiftes ut, og det må etableres en varig og forskriftsmessig undertaksløsning.

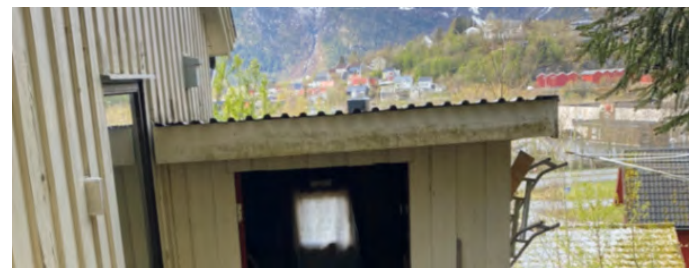
Rustne plater må byttes eller utbedres, og avslutningen i toppen av taket må tettes for å hindre vanninntrengning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Det ble observert rust i nedkant av platene.



Taktekking er avsluttet over dekkbord, noe som medfører at vann følger undersiden av platene.



Undertak av pressening.

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

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

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

Det er behov for snøfangere, avhengig av takvinkel og type tekking. For taktekkning med ru overflate bør takhellingen ikke overstige 27 grader.

Det ble også observert løv i takrennen.

Ved etablering av snøfangere bør det gjøres ytterligere undersøkelser iht bærende konstruksjon av taket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en fare for personer og eiendom under.

Løv i takrennen bør fjernes for å sikre god vannavrenning og forhindre risiko for vannskader på bygningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Løv i takrenne.



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

## ! TG 3 Nedløp og beslag - Over bod

### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av plast.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler beslag fra takfot til takrenne. Innfestning av rennekroker har rust.

For tak med glatt overflate (som metallplater eller glasert tegltakstein) er det krav om snøfangere uansett takvinkel, da laveste rasvinkel er ca. 3°.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:

Det bør monteres beslag fra takfot til takrenne for å hindre vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller materielle skader.

Rustne rennekroker bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig innfesting og forhindre at takrennen løsner, noe som kan medføre lekkasjer og ytterligere skader på bygningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Manglende spielblikk mellom takrenne/takplater. Innfestning i kroker har rust.

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

Det er fra bakkeplan og terrassen foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

# Tilstandsrapport

Det er enkelte sprekker og åpninger mellom kledningsbordene, samt stedvis åpning mot raftkassen.  
Kledningsbordene er nærme terrenget. Kledningen er stedvis værslitt og har malingsavflassing.  
Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å redusere risiko for skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
  - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
  - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og avstand til terreng bør økes til minimum 300 mm for å redusere risiko for fuktskader og misfarging.

Værslitt og oppsprukket kledning samt spredte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, råteutvikling og redusert levetid på fasaden.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råteskader, soppangrep og redusert beskyttelse mot vær og vind.



Påbegynt råteskade i nedkant av kledningen.



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



Værslitt kledning.



Mangelfull lufting bak kledningen.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Adkomst via luke i lofts-gangen, samt enkelte knevegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Undertaket er misfarget.

Det er ikke etablert dampspærre (plast) i etasjeskillet mot kaldloft, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer i takkonstruksjonen. Det er enkelte synlige fuktflekker/tegn til fukt ved luken i taket. Det ble foretatt fuktmåling uten forhøyede verdier. Det mangler isolasjon over luken i taket. Deler av konstruksjonen er gjenbygget og har derfor ikke blitt inspisert. Netting i raftkasser har stedvis åpninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres dampsperre i etasjeskillet mot kaldloft for å redusere risikoen for fuktproblemer i takkonstruksjonen.

Fuktflekker og tegn til fukt ved luken bør undersøkes nærmere, og eventuelle skader utbedres for å hindre videre fuktskader.

Isolasjon over luken i taket bør etterisoleres for å redusere varmetap og kondensfare.

Åpninger i netting i raftkasser bør utbedres for å forhindre inntrenging av insekter og snødriv, som kan føre til skader på konstruksjonen.

Gjenbygde deler av konstruksjonen bør åpnes og inspiseres for å avdekke eventuelle skjulte skader, da manglende innsyn gir økt usikkerhet om tilstanden og risiko for uoppdagede skader.

Ytterligere undersøkelser i henhold til spor av mus anbefales, for å avdekke og utbedre eventuell aktivitet fra skadedyr som kan skade konstruksjonen.



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.



Tegn til fukt ved luke i taket samt ved kott mot sørøst. Det ble fuktmålt på begge plasser uten forhøyde fuktverdier. Ingen synlig plast i taket.



Tegn til fukt ved luke i taket samt ved kott mot sørøst. Det ble fuktmålt på begge plasser uten forhøyde fuktverdier



Takkonstruksjon.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Bod

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Enkel konstruksjon i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen har begrenset eller mangelfullt bærende opplegg/styrke, noe som kan medføre redusert stabilitet og bæreevne. Det anbefales nærmere vurdering og eventuelle tiltak for å sikre tilstrekkelig bærekapasitet.

Ved etablering av snøfangere må konstruksjonen forsterkes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjonen bør vurderes nærmere av fagkyndig, og nødvendige forsterkninger bør utføres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.

Dersom snøfangere skal monteres, må konstruksjonen forsterkes for å unngå risiko for konstruksjonsskader eller sammenbrudd ved økt belastning.

# Tilstandsrapport



Takkonstruksjon.

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Pakninger i karm tetter dårlig.

Vindu på soverom i 2. etg kan ikkje lukkes helt.

Vindu mot nord har kondens i glass, noe som indikerer punktert glass.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Vinduer mangler beslag i øverkant, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje rundt vinduer og i konstruksjonen.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

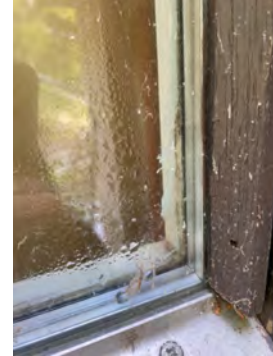
Vinduer bør renoveres eller byttes ut

Isolerglassruter fra 1970 - 1990 kan inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.

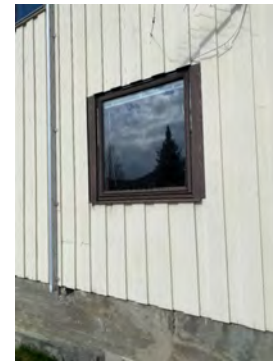
**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vindu i loftsetasjen kan ikke lukkes tilstrekkelig.



Punktert glass.



Vindu mot sør.



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

## TG 2 Vinduer - Stue mot sørvest

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Beslag i underkant mangler tilstrekkelig fall.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall på beslag i underkant av vinduene for å sikre god avrenning og hindre vannansamling.

Omrammingsbord bør justeres slik at de ikke står direkte på beslag, for å redusere risikoen for fuktopptrekk og påfølgende råteskader/fuksader i treverket og i konstruksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, øker faren for fuktskader og redusert levetid på vinduene.



Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.



Vinduer fra 2022.



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

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

Døren har noe slitasje i overflaten, men dette anses som normalt i forhold til dørenes alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag i nedkant av døren, noe som kan medføre økt slitasje eller redusert beskyttelse mot fukt og trekk.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## TG 2 Dører - Balkongdør

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er glippe mellom dekkbord og karm, samt manglende beslag i underkant av døren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag i underkant av døren og glippen mellom dekkbord og karm bør tettes.

Dette for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.



Balkongdør med utgang fra stue.



Glippe mellom dekkbord og karm.

# Tilstandsrapport



Døren mangler beslag i nedkant.

## TG 3 Dører - til kjeller og bod

### Beskrivelse

Malt dør i tre til kjeller og til utvendig bod.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Dører mangler beslag i nedkant.

### Konsekvens/tiltak

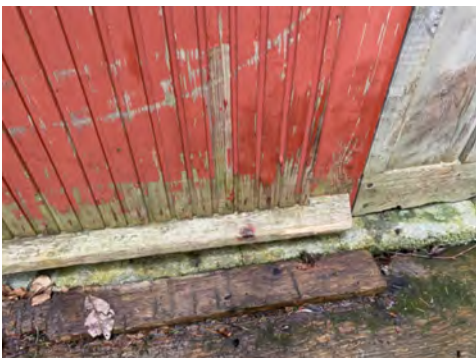
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Dører må påregnes byttet, og det bør monteres beslag i nedkant for å hindre ytterligere fuktskader og råte. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for vanninntrengning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Boddør.



Dør til kjeller.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca.15 m<sup>2</sup>. Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 82 cm.

Terrassen er fundamentert på betongsøyler mot mark.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Påbegynte råteskader i håndlist og i ender på terrassedekket.

Dekket mengder stedvis innfestning.

Rekkverk har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste råteskader i håndlist og ender på terrassedekket bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Skjevheter i rekkverk og dekke bør rettes for å sikre stabilitet og ivareta brukssikkerheten.

Konstruksjonen bør kontrolleres og eventuelt festes mot vegg.

Overflatebehandling bør påberegnes for impregnert trevirke for å forlenge levetiden og redusere sprekkdannelse og oppflising. Dette gjelder både for estetiske og tekniske forhold.



Ingen synlig innfestning mot vegg

# Tilstandsrapport



Påbegynte råteskader i terrassedekket



Skjevheter.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.  
Normal slitasje iht. alder.



Trapp i strekkmetall som hovedtrapp.

## TG 3 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Trappenedgang til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har omfattende sprekker og mangler drenering, sluk eller tilsvarende løsninger for å lede bort vann som renner ned trappen mot kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende drenering og sluk for å lede bort vann fra trappenedgangen, samt utbedre sprekker i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til vanninntrenging i kjeller, fuktskader og forverring av konstruksjonens tilstand.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Trappenedgang til kjeller.

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater, koreapanel strie og tapet. Innvendige tak har himlingsplater og malerpapp.

Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Fargeskille i laminatgulvet i stuen.

Stedvis oppsprukket tapet/strie samt skruehull.

Stedvis løst vinylbelegg, luftblærer og ujevn overflate på vinylbelegget.

Løs vindusforing på soverom.

Enkelte riss og sprekker i overflater på vegg og tak.

Manglende veggplate på tidligere strømtilførsel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

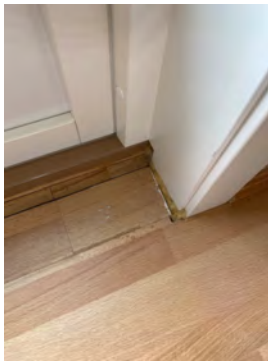
Overflater bør stedvis oppgraderes eller pusses opp for å utbedre fargeskille i laminatgulvet, oppsprukket tapet/strie, løst vinylbelegg, luftblærer og ujevnheter, samt løse vindusforinger og manglende veggplate.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

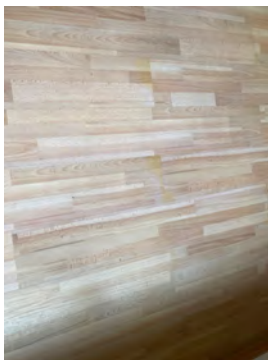
# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde, stue.



Det er stedvis manglende listverk i boligen



Fargeforskjell i overflate laminatgulv i stuen.



## TC 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hovedetasje stue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 5 mm.  
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 10 mm.

Planavvik i soverom i loftsetasjen:innenfor 2 meter er ca. 19 mm.  
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 20 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert ekskrementer fra mus i bjelkelaget i knekott.  
Gulv har stedvis mye knirk.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter i gulvet.  
Den bærende ståldragere i kjelleren har rust.

Normal forventet brukstid for etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40–80 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Det anbefales å utbedre knirk i gulvet for å bedre bokomforten.

Ekskrementer fra mus i bjelkelaget indikerer aktivitet fra skadedyr, og det bør iverksettes tiltak for å hindre videre inntrenging og skade.

Rust på den bærende ståldragere i kjelleren bør behandles for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av bæreevnen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være redusert bokomfort, økt risiko for skadedyrskader, samt svekket konstruksjon og bæreevne over tid.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av rust i drager samt ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Lokale skjevheter.



Lokale skjevheter.



Måling av planavvik gjennom hele rommet, loftsetasjen

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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

### Vurdering av avvik:

- Feieluke er skadet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Det er registrert mindre riss i skorsteinen.  
Det er rennemerker under sotluken.  
Pipen mangler murpuss over kaldloftet.  
Vedovnen i kjelleren har store skader.  
Feieluken har store rustdannelser.  
Det er enkelte riss i murpussen på pipen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsted av kvalifisert fagperson, samt utbedring av skader på feieluke, vedovn og skorstein.

Skader og riss i skorsteinen, rustdannelser på feieluken og manglende murpuss kan føre til økt risiko for brann, røyklekkasje og redusert levetid på konstruksjonen.  
Utbedring bør utføres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sotluke, kjeller.



Vedovn i kjeller.

# Tilstandsrapport



Vedovn plassert i stuen

## **TG 3** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er registrert vanninnsig på flere steder i kjelleren. Deler av treverk i kjelleren har påbegynt råteskader i nedkant.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til vanninnsiget og fuktskader i kjelleren, for å hindre videre fuktinntrenging og skadeutvikling.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen, samt mulig redusert innemiljø.

Råteskadet/fuktskadet treverk i kjelleren bør byttes.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser, tiltak/kostnad for drenering er medtatt under fuktsikring og drenering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vanninnsig i kjeller.



Fukt/saltutslag mot betongvegger/gulv.

## **TG 2** Kryp kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot nordøst.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er registrert innsig av vann i krypkjeller.

Det er begrenset ventilering.

Det ble fuktmålt med protimeter MMS3 i treverket mot stubbloftet, målingen viste vektprosent på 20.

-Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering og tiltak for å hindre innsig av vann i krypkjelleren.

Fuktverdiene i treverket må reduseres for å unngå utvikling av mugg, fukt- og råteskader, som kan svekke konstruksjonen og medføre kostbare utbedringer.

Jevnlig kontroll av fuktforholdene anbefales for å forebygge ytterligere skader.

Tiltak/kostnad for drenering er medtatt under fuktsikring og drenering.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling.



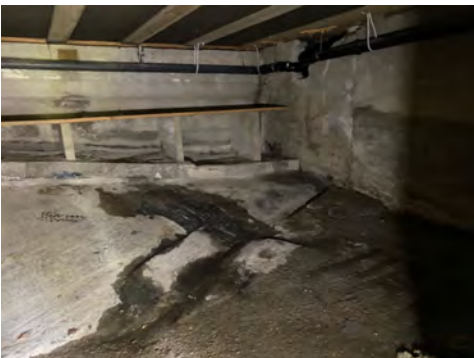
Trapp med oppgang til loftsetasjen.



Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller, flere ventilert bøl åpnes/etableres for å kunne øke ventileringen.



Enkelte hakk i overflate trinn



Innsig av vann i krypkjelleren.



Frihøyde i trapp er målt til ca. 1.9 m.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang til loftsetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er enkelte hakk i trinnene i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan vurderes å utbedre hakk i trinnene.

Liten frihøyde i trappeløpet bør utbedres for å oppfylle gjeldende krav og redusere risiko for hodeskader.

## Innvendige trapper - til kjeller.

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med vinylbelegg i trinn.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp er målt til ca. 55 grader.

Bredde trapp er målt til 61 cm. Frihøyde er målt til 1,78 m.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å bedre sikkerheten og brukervennligheten, da dagens utforming med bratt stigning, smal bredde og lav frihøyde gir økt risiko for fall og personskade.

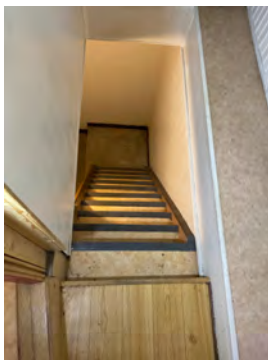
# Tilstandsrapport



Stigningsvinkel trapp.



Frihøyde trapp.



Trapp med nedgang til kjeller.



Inntrinn trapp.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.  
Foldedør mellom kjøkken/stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte dører tar i karm eller terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Foldedør mello stue/kjøkken.



Innvendig dør.



Enkelte dører må justeres.

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Kanal i asbest.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftekanal av eternitt i bjelkelag ved kott i loftsetasjen.

-Eternitt inneholder asbest. Hvis det oppstår asbeststøv er dette helseskadelig å puste inn, og det kan være kreftfremkallende. Hvis konstruksjonen forblir lukket vil den ikke utgjøre noen fare.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Ved arbeid med asbest anbefales det å ta kontakt med en aktør med dokumentert kompetanse f.eks. en miljøkartlegger eller et asbestsaneringsfirma.



Kanal i bjelkelag

## ⚠ TG 3 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Ekskrementer fra mus.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ekskrementer av i knekott, trappeløp og på innvendige gulv.

Mye ekskrementer ved hulltaking i innvendig vegg mot badet.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og tiltak for å hindre videre tilgang for mus, for eksempel ved å tette åpninger og sprekker.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, helseskader og ytterligere skader på bygningskonstruksjoner.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne kartlegge omfanget av mus i boligen.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Ekskrementer fra mus i innvendig vegg mot badet i hovedetasjen.

## VÅTROM

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ⚠ TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales full oppgradering av våtrommets tettesjikt og overflater for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav til våtsone.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da eksisterende løsninger ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Vaskerom.



Utslagsvask.

# Tilstandsrapport



Plastsluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom vaskerom/kott  
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

HOVEDETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

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

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i tak.  
Dusjnise og innredning med nedfelt servant.

### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

### Konsekvens/tiltak

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

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

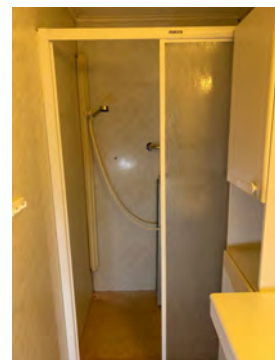
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk under innredning med avløp fra vask.



Sluk i dusjsonen.



Dusjhjørne.



Bad.

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/trapperom. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 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.

#### Vurdering av avvik:

- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

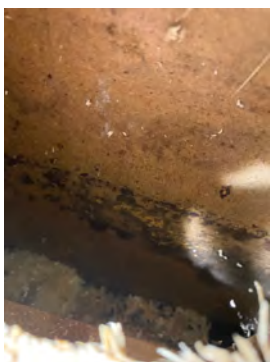
Det er registrert svertesopp på veggplaten mot våtsone etter hulltaking. Dette indikerer fuktskader eller forhøyet fuktbelastning i området.

#### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av skaden på veggplaten med svertesopp, for å hindre videre utvikling av fuktskader og redusere risiko for muggvekst og helseskadelige forhold.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Svertesopp mot veggplate mot dusjsonen.



Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er registrert svellinger i skrog under utslagsvask, samt noe vann mot benkeplaten i sokkelen.

Det er også stedvis svellinger i fronter. Innredningen har noe bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadede deler av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse.

Eventuelle lekkasjer i røropplegget må utbedres for å unngå ytterligere vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Svellinger i skapdør.



Kjøkkenet

# Tilstandsrapport



Svellinger i sokkel, det ble registrert vann mot bunnplate.



Slitasje.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

## SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og malerpapp i tak.

### Vurdering av avvik:

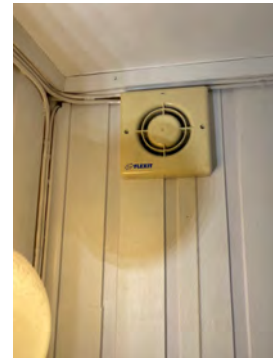
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet mangler servant.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres servant for å øke toalettrommets funksjonalitet og brukervennlighet. Manglende servant kan medføre redusert hygiene.



Mekanisk avtrekk i vegg.



Toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Røropplegget er fra forskjellige tidsepoker. Stoppekrane plassert i kjeller.

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

### Vurdering av avvik:

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

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Vannrør i kobber med plastkappe.



Kobberrør.



Stoppekrane.

## Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Soilrørene har rustdannelse.

Det er registrert feil fall på avløpsrør.

Enkelte rør er festet med patentbånd.

Det er ingen synlig lufting over tak.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det bør gjennomføres utbedring av soilrør med rustdannelse og feil fall, samt sikre korrekt og fagmessig feste av avløpsrør.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer, tette rør og skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert funksjon og levetid på avløpssystemet.



Motfall på avløpsrør i plast



Røropplegget, kjeller.



Bruk av tettemasse rundt avløpsrør.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport



Naturlig ventilering via ventiler i vinduer.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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



Tilkobling via støpsele.

## 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.*

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

### Beskrivelse

El-skap plassert i gang i loftesjen. Automatsikringer og måler. Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten 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**

### 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.

**1946 Usikkert**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

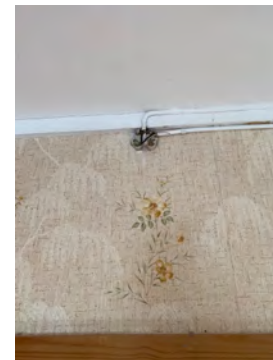
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**

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

**Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig.**

## 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 bygningsakkyndig 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 en registrert elektrovirksomhet.



Åpen el-innstallasjon.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

### ! TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert synlig fuktsikring mot grunnmur. Fuktsikring mot mur har i dag begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Kursoversikt.



Åpen el-insatallasjon.

# Tilstandsrapport

Drenering bør undersøkes og utvendig fuksikring av grunnmuren må etableres for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende drenering og fuksikring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Nedløpsrør til grunn.



Nedløpsrør til grunn.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis store sprekker og skader i muren, samt stedvis manglende murpuss.

### Konsekvens/tiltak

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

Sprekker og skader i grunnmuren bør utbedres, og manglende murpuss bør påføres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom sprekken skyldes setninger eller jordtrykk, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå ytterligere skader og redusert bæreevne.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for vanninntrengning, frostskafer og svekkelse av grunnmurens stabilitet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Sprekker/skader i mur.



Sprekk i mur, kjeller.



Skader i mur mot bod.

## Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.  
Normal slitasje iht. alder.



Forstøtningsmur langs innkjørsel.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

### Flomfare:

Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er 2 av 6, der 6 er høyest risiko. Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenariene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller eventuelt utbedre eldre rør er økt risiko for lekkasjer, tilbakeslag og kostbare skader på eiendommen.

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Støttemur.  
Innvendige trapper.  
Utvendige trapper.  
Rekkverk.  
Radon.  
Brannslukkeapparat.  
Brannvarslere.  
Lysinnsyn, volum soverom.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslere utstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

# Tilstandsrapport

Støttemur mangler rekkverk.

-Avsatser eller tilsvarende som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå skal ha rekkverk eller tilsvarende sikring.

Innvendige trapper til kjeller mangler rekkverk, og trappen er bratt.

Utvendig trapp fra terrassen mangler rekkverk. Åpningene i eksisterende rekkverk er for store, og rekkverkshøyden er for lav. Rekkverket er målt til ca. 83 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1 meter for terrasser, balkonger, altaner og avsatser eller tilsvarende som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå.

Inntrinn i trappen er liten

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre.

Brannslukkerapparat mangler.

Brannvarsler mangler i underetasjen. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Soverom mot nord2. etg innfrir ikke byggeforskriftens krav til varig opphold (gjelder lysflate )

Soverom i loftsetasjen innfrir ikke byggeforskriftens krav til varig opphold (gjelder størrelse på rom) Hovedregel er at soverom skal være minst 7 m<sup>2</sup> og ha et volum på minst 15 m<sup>3</sup>. kravet er at rommets lysflate utgjør min. 10% av rommets bruksareal.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør etableres rekkverk på trapp til kjeller og på utvendige trapper, samt på støttemur der dette mangler. Inntrinn i trappen bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Eksisterende rekkverk bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå fare for fall, spesielt for barn.

Det bør gjennomføres radonmåling, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksposering.

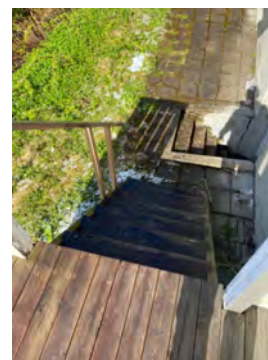
Brannslukkerapparat må anskaffes og plasseres lett tilgjengelig, for å sikre mulighet for rask innsats ved brann.

Det bør monteres røykvarslere i alle etasjer, og funksjonstest av eksisterende røykvarslere bør utføres, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade.

Soverom mot nord i 2. etasje og soverom i loftsetasjen bør oppgraderes slik at de tilfredsstiller krav til varig opphold, herunder tilstrekkelig lysflate og romstørrelse, for å sikre tilfredsstillende bokomfort og lovpålagte krav til helse og sikkerhet.

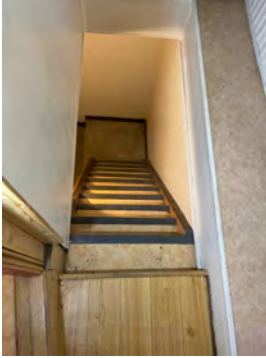


Høyde rekkverk ca. 83 cm.



Utvendig trapp. Manglende rekkverk og for store åpninger i rekkverk.

# Tilstandsrapport



Trapp til kjeller.



Høyde støttemur.



Høyde rekkverk i trapp til loftsetasjen.



I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på "usikker".



Rekkverkshøyde, utvendig trapp.



Inntrinn, utvendig trapp.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**155 m<sup>2</sup>/149 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 4 Gang, 4 Soverom, 2 Kott, Toalettrom, Vaskerom, Stue, Bad, Kjøkken, 5 Bod, Kryperom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 1 750 000**

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

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 2 500 000**

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

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

**Markedsverdi**

**1 750 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**1 750 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdi: Refereres til befæringsdatoen, 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 befæringsen, størrelse, standard og beliggenhet antas eiendommen og kan omsettes for.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kulstadbakken 14 ,8665 MOSJØEN 123 m <sup>2</sup> 1900 4 sov	04-05-2025	1 650 000	<b>1 650 000</b>		1 650 000	<b>12 891</b>
2 Breimovegen 48 ,8665 MOSJØEN 95 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	11-05-2025	2 500 000	<b>2 150 000</b>		2 150 000	<b>11 497</b>
3 Breimovegen 41 ,8665 MOSJØEN 96 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	24-04-2025	2 550 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>10 714</b>
4 Fløtanvegen 30 ,8663 MOSJØEN 104 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	10-01-2023	1 800 000	<b>1 825 000</b>		1 825 000	<b>17 548</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m <sup>2</sup> :	Kr.	5 214
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m <sup>2</sup> :	Kr.	9 759
Renovasjon 240L.	Kr.	7 406
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	3 780
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	25 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>64 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 370 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 1 900 000**

### 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.	600 000
-------------------	-----	---------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 600 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

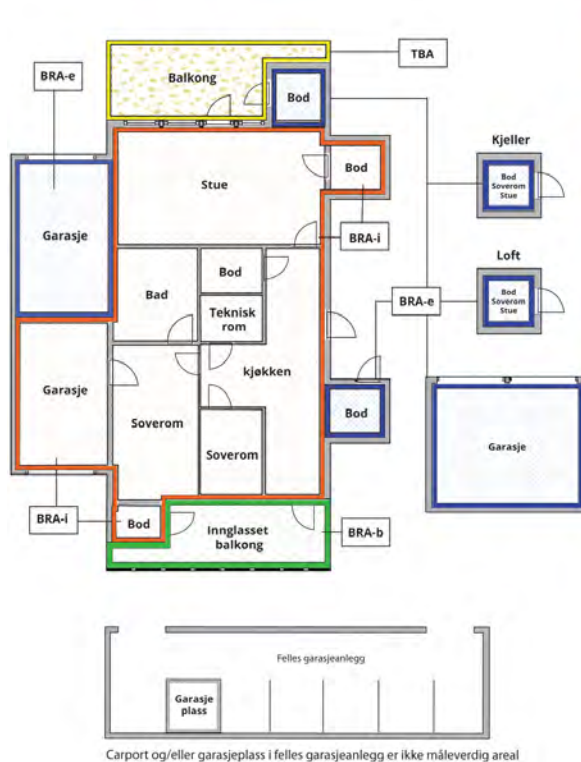
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	27			27		2	29
Hovedetasje	84	6		90	15		90
Kjeller	38			38		8	46
<b>SUM</b>	<b>149</b>	<b>6</b>			<b>15</b>	<b>10</b>	<b>165</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>155</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2		
Hovedetasje	Gang, gang 2, toalettrom, vaskerom, stue, bad, kjøkken, soverom	Bod	
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, kryperom		

## Kommentar

Det bemerkes at ikke hele arealet i loftsetasjen og i kjelleren er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger.

Knekott er ikke medtatt i arealberegningen i loftsetasjen. Kott utgjør ca 6 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ikke plantegninger for loftsetasje eller underetasje. Tilgjengelige plantegninger for hovedetasjen samsvarer ikke med dagens planløsning.

Det er registrert følgende avvik fra eksisterende plantegninger:

- Stue er utvidet i forhold til det som fremgår av tegningene.
- Det er etablert trapperom/gang, delvis innenfor tidligere badareal.
- Vaskerom og soverom er etablert mot nordvest, hvor det i tegningene er inntegnet bod og gang.
- Tilbyggede deler mot sørvest og nordøst er ikke i samsvar med grunnskissen. Det er blant annet ikke utført inntrukne fasadepartier slik tegningene viser.
- Det er oppført tilbygd bod på nordsiden av bygningen, som ikke fremgår av tilgjengelig tegningsmateriale.

Fasade / utvendige endringer

Det er registrert flere endringer i fasadeutforming sammenlignet med tilgjengelige tegninger:

- Det er etablert terrasse mot sørvest.
- Det er montert balkongdør i vestfasade.
- Enkelte vinduer har større dimensjoner enn det som fremgår av tegningene.

Endringene kan ha betydning for bygningens uttrykk, samt eventuelle krav til søknadsplikt og godkjenning hos bygningsmyndighetene. Dokumentasjon for utførte endringer foreligger ikke på befaringstidspunktet.

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.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	61		0	1117.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ernst Brodtkorbs veg 8

### Hjemmelshaver

Iversen Olav Berhard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger nederst i Kulstadlia, ca. 4,5 km. fra Mosjøen sentrum.  
Området er bebygget med eneboliger.  
Nær avstand til barneskole, til dagligvarebutikker på Halsøy er det ca. 600 meter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Plannavn: Brodtkorbfeltet med Ikraftredelsesdato10.01.1997.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### 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
945 200	2026	Årlig eiendomsskatt er kr 3780,-

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				12 000

### 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
Regulering	10.01.1997		Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei
Matrikkel			Gjennomgått		Nei
Kom. avgifter			Gjennomgått		Nei
SHMIL			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MT9786>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRODKORBFELTET.

Datert 10.01.97

### § 1 Generelt

- a. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
- b. Området er regulert til følgende formål:
  - Byggeområder for boliger
  - Trafikkområder: veg, gang-/sykkelveg, trafikkdeler/snøopplag
  - Friområde: Lekeplass
  - Spesialområde: Trafo
  - Fellesområder: Avkjørsel, Lekeplass
- c. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning, og nyplanting av trær og busker skal ha som primært formål å supplere den eksisterende vegetasjon av hensyn til det lokale miljø og den landskapsmessige fjernvirkning.

### § 2 Område for boligformål

- a. Kommunen skal ved behandling av byggemelding se til at bebyggelsen får en god utforming og materialbruk, herunder kommer at bygninger skal tilpasses eksisterende terreng slik at uforholdsmessige store terrenginngrep unngås.
- b. Tillatt bebygd areal (BYA) = 30 %.
- c. Bygningene skal ha skrått tak. Takvinkelen skal ikke overstige 40°, og bygningens gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m.
- d. Garasjer, boder etc skal være tilpasset bygningen med hensyn til form, materialbruk og farger.
- e. Bygninger kan tillates plassert nærmere nabogrense enn 4 meter mot at lovfestet minsteavstand til nabobebyggelse blir sikret ved tilsvarende arrangement på nabetomt.
- f. Plassering av garasjer/biloppstillingsplass og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig, jfr. Vefsn kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 1. ledd.
- g. På egen tomt er ikke tillatt å oppføre garasje eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre kjøretøyer eller lignende.

**§ 3**  
**Trafikkområder**

- a. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer, fyllinger, snøopplag og rabatter skal beplantes eller behandles på annen taltalende måte.
- b. I regulert gang- og sykkelveg i Kulstadbakken og Ernst Brodtkorbs veg tillates kjøring til eiendommene.

**§4**  
**Friområder**

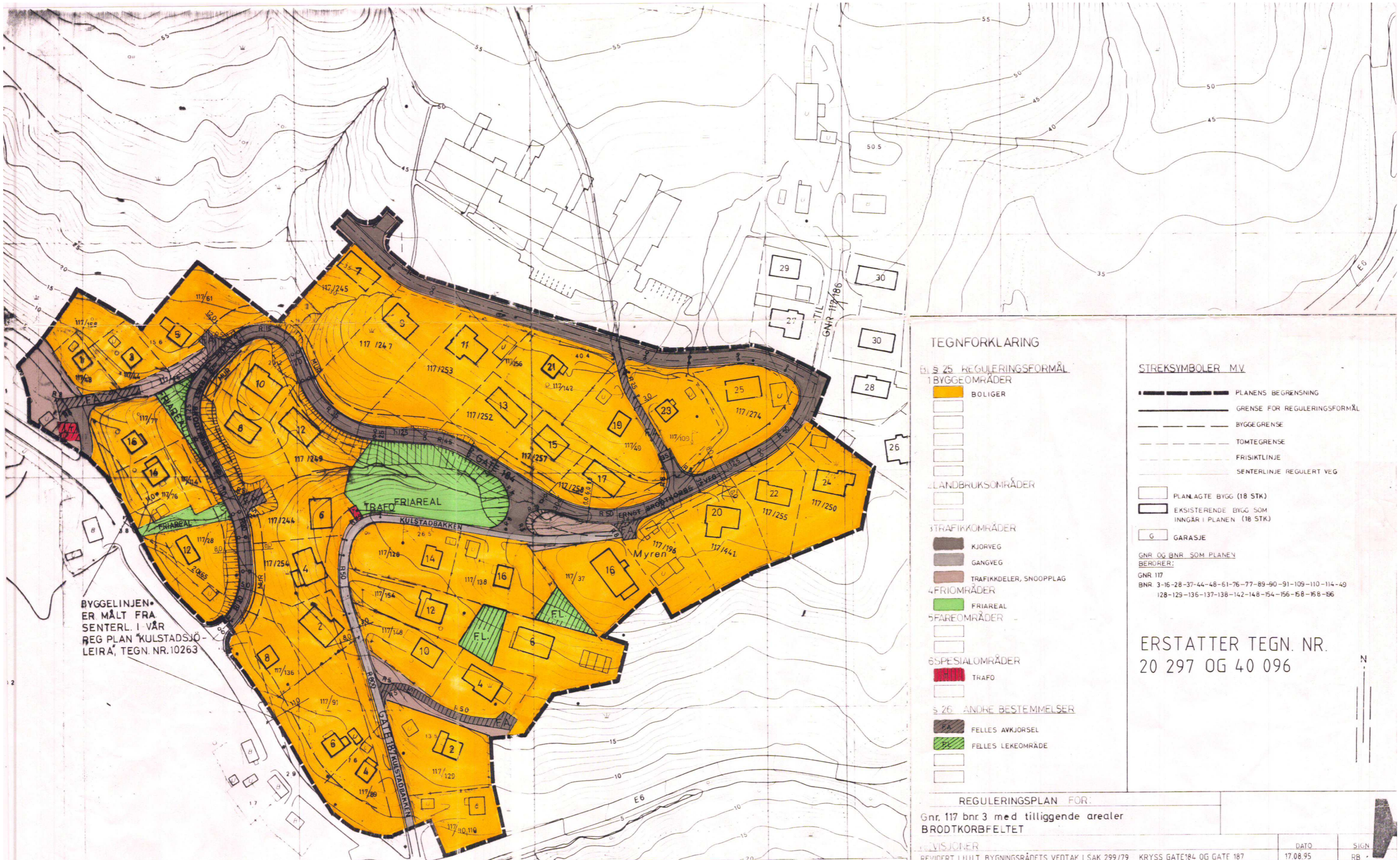
Byggverk og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning fra kommunen.

**§5**  
**Spesialområder**

Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med Det faste utvalg for plansaker.

**§6**  
**Fellesområder**

- a. Felles avkjørsler opparbeides og vedlikeholdes av eiendommer tilknyttet disse.
- b. Områder avsatt til felles lekeareal skal fungere som lekeplasser for de tilgrensende eiendommer.



BYGGELINJEN ER MÅLT FRA SENTERL. I VÅR REG PLAN "KULSTADSKJØLEIRA", TEGN. NR. 10263

**TEGNFORKLARING**

**§ 25 REGULERINGSMÅL 1 BYGGEOMRÅDER**

BOLIGER

- BOLIGER
- PLANLAGTE BYGG (18 STK)
- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN (18 STK)

**2 LANDBRUKSOMRÅDER**

FRIAREAL

TRAFO

**3 TRAFIKKOMRÅDER**

- KJORVEG
- GANGVEG
- TRAFIKKDELER, SNOOPPLAG

**4 FRIOMRÅDER**

FRIAREAL

**5 FAREOMRÅDER**

TRAFO

**6 SPESIALOMRÅDER**

- TRAFO
- FELLES AVKJØSEL
- FELLES LEKEOMRÅDE

**§ 26 ANDRE BESTEMMELSER**

FELLES AVKJØSEL

FELLES LEKEOMRÅDE

**STREKSYSMBOLER M.V.**

- PLANENS BEGRÆNSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG

PLANLAGTE BYGG (18 STK)

EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN (18 STK)

G GARASJE

GNR OG BNR SOM PLANEN BERØRER:

GNR 117  
BNR 3-15-28-37-44-48-61-76-77-89-90-91-109-110-114-49  
128-129-136-137-138-142-148-154-156-158-168-196

ERSTATTER TEGN. NR. 20 297 OG 40 096

**REGULERINGSPLAN FOR:**

Gnr. 117 bnr. 3 med tilliggende arealer  
BRODTKORBFELTET

**REVISJONER**

REVISJONER	DATO	SIGN.
REVIDERT I H.H.T. BYGNINGSRÅDETS VEDTAK I SAK 299/79 KRYSS GATE184 OG GATE 187	17.08.95	RB
REVIDERT I H.H.T. BYGNINGSSJEFENS VEDTAK SAK 62/92	17.08.95	RB
REVIDERT I H.H.T. KOMUNESTYRETS VEDTAK 10.03.97 K32/97 "BRODTKORBFELTET"	10.03.97	OHu

**SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN**

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG GJENNOMSYN I TIDSRUMMET	
BYGNINGSSJEFENS VEDTAK ETTER DELEGERT MYNDIGHET SAK	
FASTSETT AV	
PLANLEGGER	

**REVISJONER**

REVISJONER	DATO	SIGN.
Endring av tomtegrense mlm. gnr.117/196 og gnr.117/441. Del.myn.	28.10.97	Kde

MÅL 1:1000  
TEGN. NR. 20308  
TEGN. 6/11-78  
TRAC. 6/11-78

# VEFSN KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

## BYGGETILLATELSE

Arbeidssted	VEFSN BYGNINGSRÅD E. Brodtkorbsv. 5, 8662 Halsøy i Vefsn. SAK NR	Sak nr. 187/81
Arbeidets art	Tilbygg	Byggemeld. innlevert dato 2.4.1981
Bygningens art	Boligbygg	
Byggherre	Olav Iversen	
Byggemelder	Olav Iversen	
Ansvarshavende		

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

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

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

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

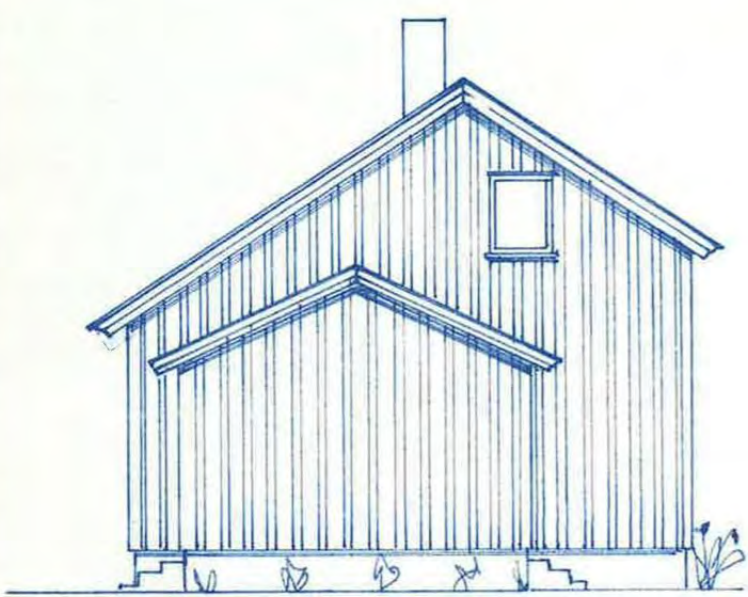
Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

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

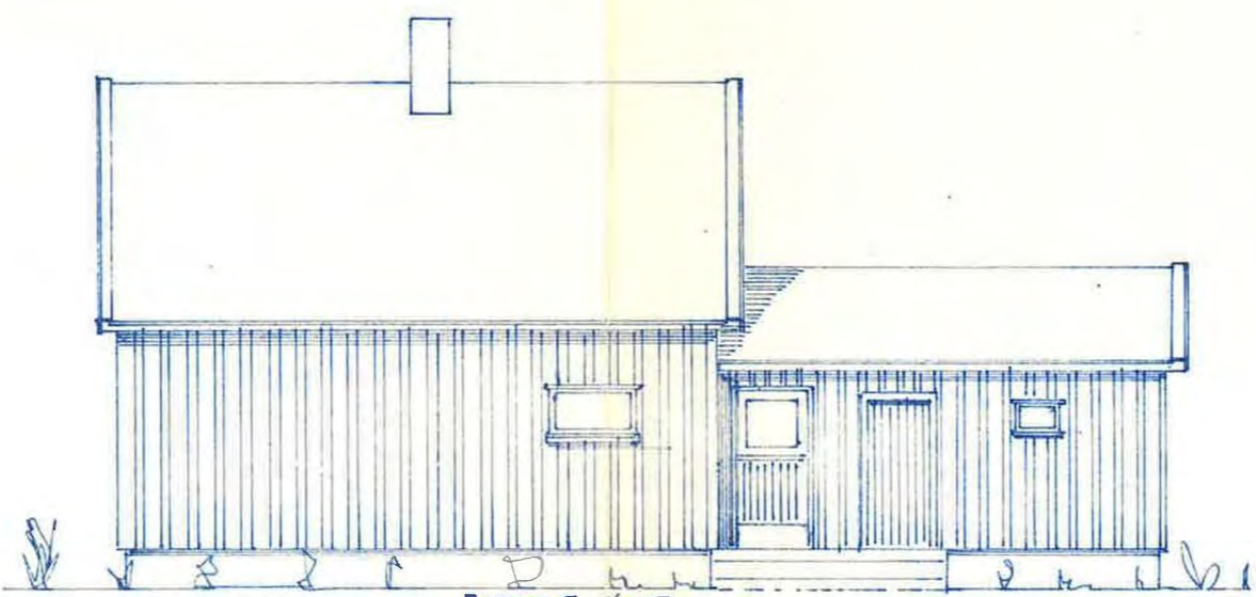
Mosjøen, den 4.6.1981

Per Enebo.  
Bygningsjef

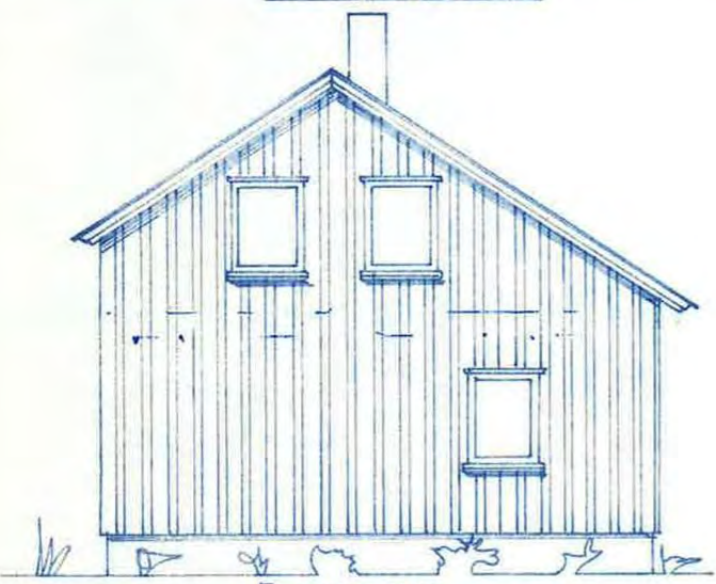




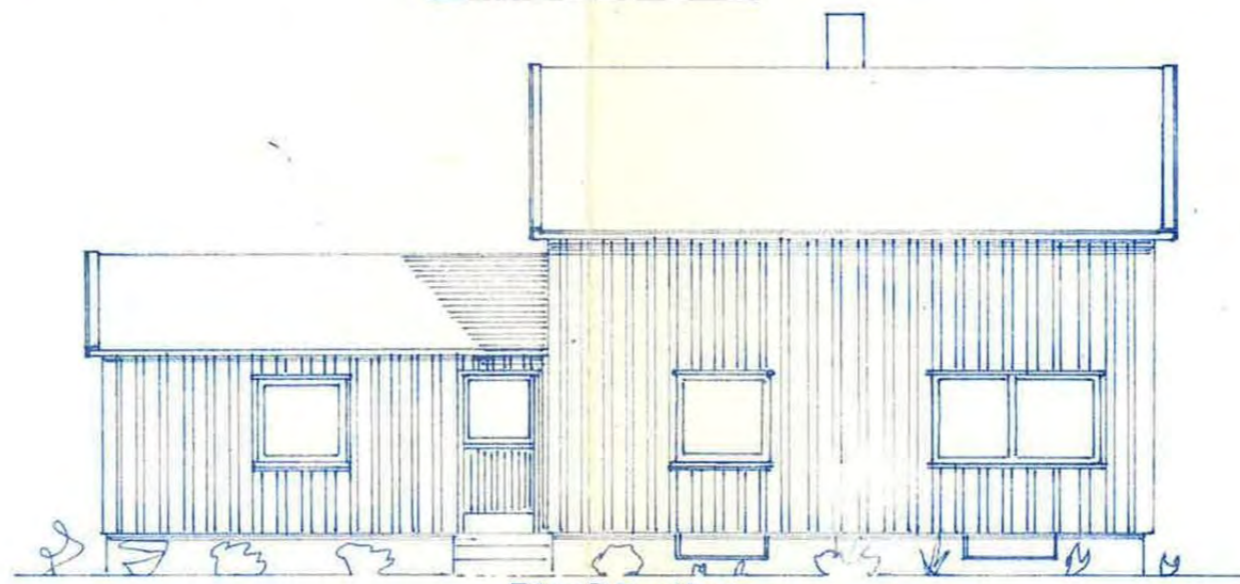
FASADE NORD.



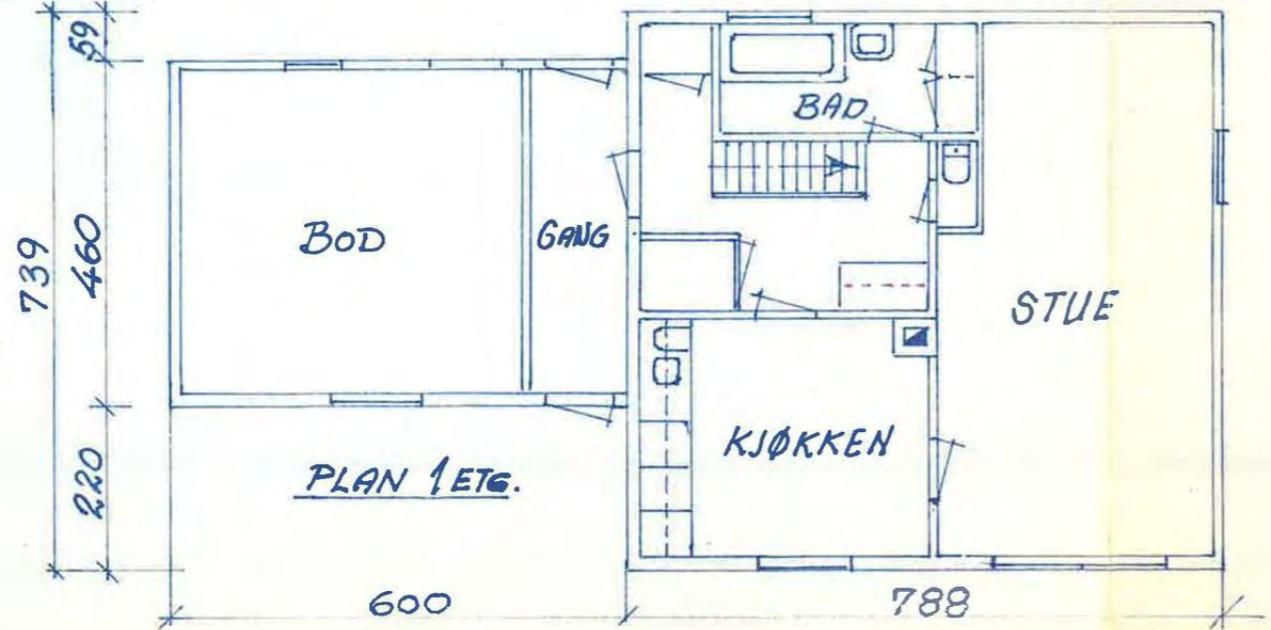
FASADE ØST



FASADE SYD



FASADE VEST.



VEFSN BYGNINGSRÅD  
 SAK NR 187/81

Enebolig for: Olav Iversen. Brodkorpsvei 5. HALSØY	M 1:100	5.2-81	
FASADER OG PLAN 1. ETG.			



# VEFSN KOMMUNE

BYGNINGS-, REGULERINGS-  
OG OPPMÅLINGSSJEFEN

VEFSN BYGNINGS-  
SAK NR 157/K

Olav Iversen,  
E. Brodtkorbsveg 5  
8662 HALSØY I VEFSN

BOKS 83  
8651 MOSJØEN, den 4.6.1981.

DERES BREV AV:

DERES REF.:

VÅR REF.:

AB/

J. NR.: 1692/81

ARKIV NR.:

(BES OPPGITT VED SVAR)

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIGBYGG  
PÅ E. BRODTKORBSVEG 5, KULSTAD.

Vi viser til Deres søknad om byggetillatelse av 2.4.1981 ved-  
rørende oppføring av tilbygg, på fasade mot øst og vest, til  
eksisterende boligbygg på E. Brodtkorbsveg 5.

Innredning av eksisterende bygg skal endres. Stuen utvides ved  
at vegg mellom kjøkken og stue fjernes.

Bodtilbygg og gang i forbindelse med eksisterende bolig ominnredes  
og utvides og skal innredes til entre, syrom, vaskerom og kjøkken.

Det foreligger ikke innsigelser mot byggemeldingen fra berørte  
naboer som er varslet.

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

Ifølge byggeforskriftenes kap. 43:23, skal balkongbjelker utføres  
i trykkimpregnerte materialer. Hvis gulv utføres av tre, skal også  
dette være trykkimpregnert.

Bygget må for øvrig oppføres i samsvar med gjeldende lover og  
forskrifter.

Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett  
er innsendt til og godkjent av bygnings sjefen.

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

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal  
varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.

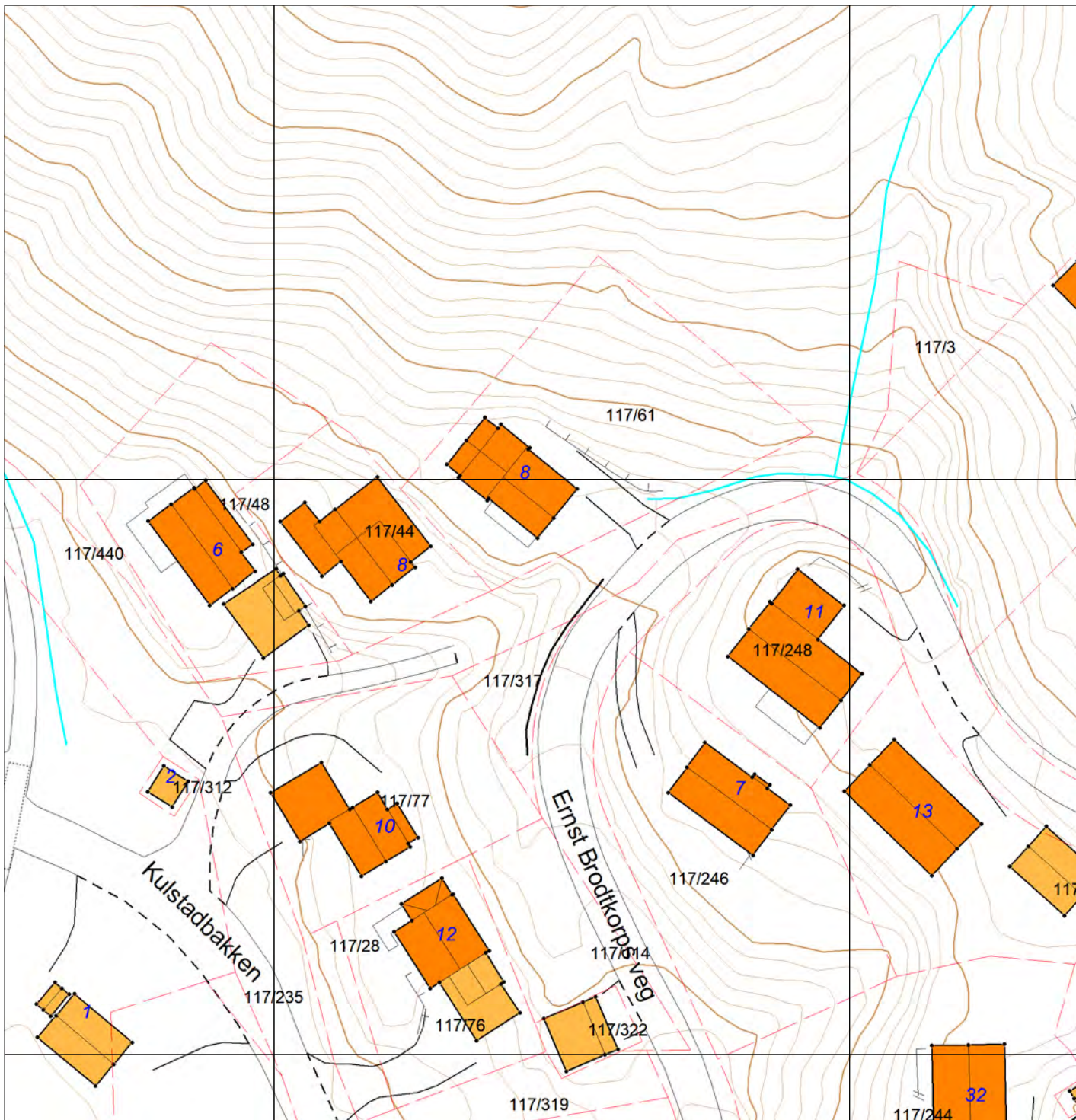
Byggetillatelsesskjema, ett sett av sakens dokumenter, samt  
regning på byggekontroll/behandlingsgebyr vedelgges.

Per Enebo

Vedlegg.

Asbj. Berntsen.

Gjenpart: Bygningsinspektøren, her.



# KARTUTSNITT

VEFSN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 117/61

Adresse: Ernst Brodtkorps veg 8  
8665 Mosjøen

Dato: 24.04.2026

Målestokk: 1:750

Sign: G. Nygard



## Tegnforklaring

### Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrense  
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  
x Toppunkt

### Innsjøer og vassdrag

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

### Kyst

Havflate  
Kystkontur



LINEA

Returadresse:  
Postboks 702  
8654 Mosjøen

Dato: 27.04.2026  
Vår ref.: Rune Larsen Aune    **Saksnummer: 118286**

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS  
V/Hege Sende  
C.M. Havigs gate 5 B  
8656 MOSJØEN

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Ernst Brodtkorbs veg 8, 8665 MOSJØEN.**

Navn nettkunde:                    IVERSEN OLAV BERHARD  
Målernummer:                    6970631404417402  
Anlegget ble sist kontrollert: 22.11.2017  
Kontrollresultat:                Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN  
Gårdsnummer: 117  
Bruksnummer: 61

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.04.2026 kl. 07:36  
Produsert av: Gunnhild Nygard  
Attestert av: Vefsn kommune

---

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: LI  
Etableringsdato:  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 117 / 61	1 117,7 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	190133	IVERSEN OLAV BERHARD			1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	190133	IVERSEN OLAV BERHARD			

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7306133	417718		1 117,7 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 117/16	0
Mottaker	1824 - 117/61	0

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Ernst Brodtkorbs veg	3950	8		Grunnkrets: 0203 Kulstad Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8665 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33 7306125	417707		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 187 951 941	Bebygd areal:	100	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	124	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7306125 Øst: 417707	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: Tatt i bruk: 01.11.1946
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt:	124	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal annet:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder: Elektrisitet Biobrensel					
Oppvarming: Elektrisk					

## Etasjer

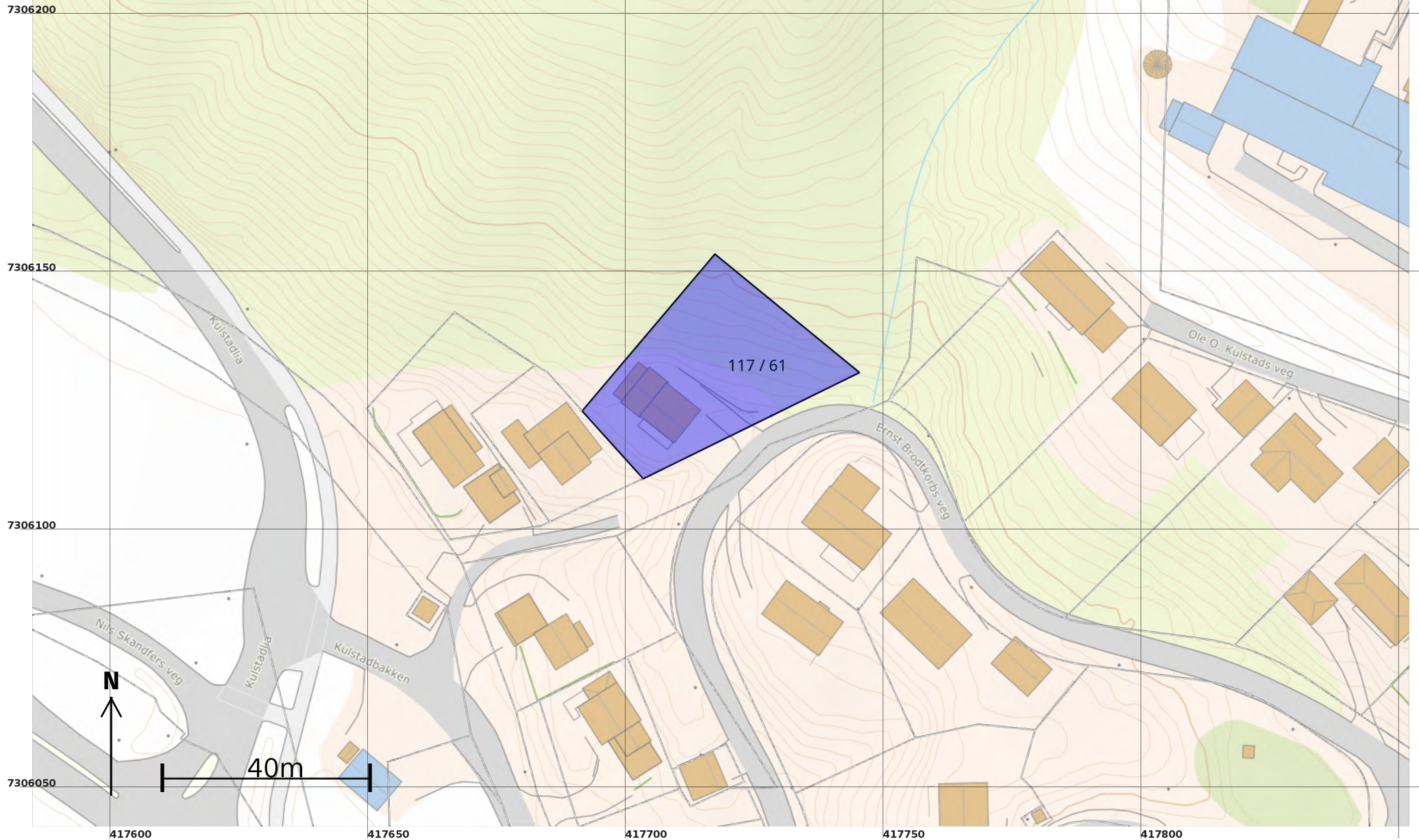
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3950 Ernst Brodtkorbs veg 8	H0101	Bolig	124	4	Kjøkken	1	1	117/61

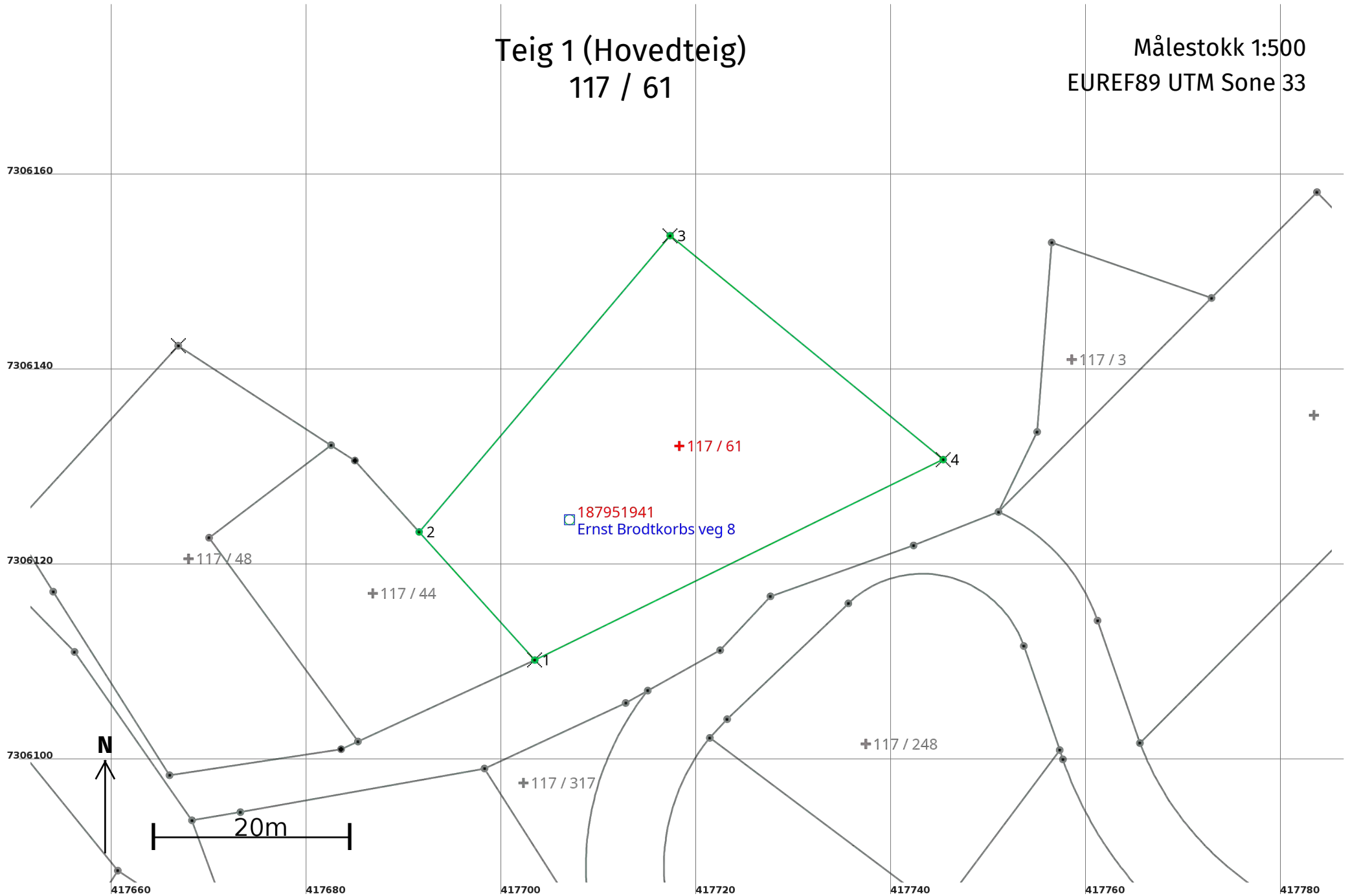
# Oversiktskart for 117 / 61

Målestokk 1:1.000  
EUREF89 UTM Sone 33



# Teig 1 (Hovedteig) 117 / 61

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 33



## Areal og koordinater

**Areal:** 1 117,7

**Arealmerknad:**

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

**Nord:** 7306133

**Øst:** 417718

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

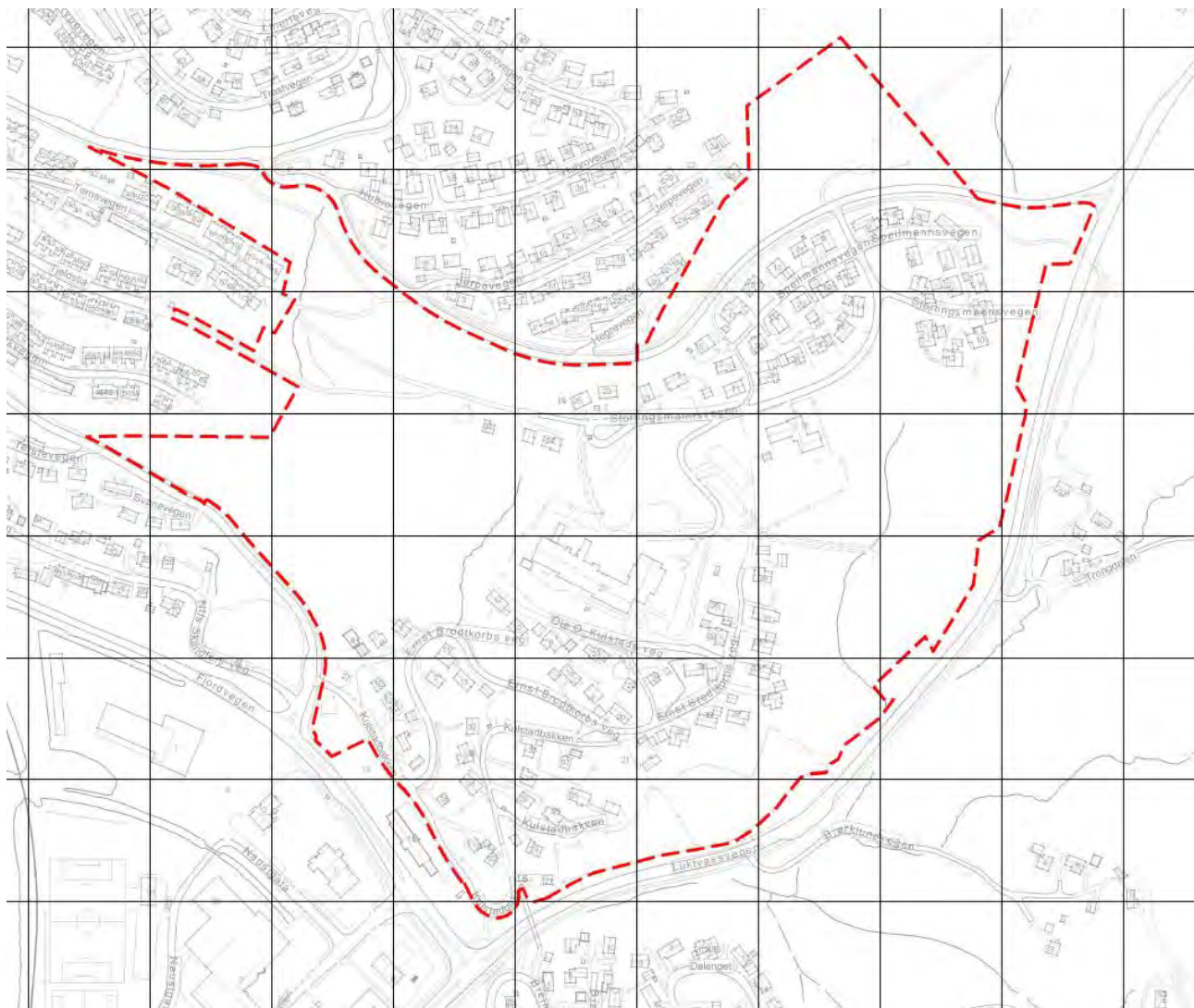
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7306110,59	417703,43		Fjell Kors 17,70	10 Terrengmålt	13	
2	7306123,73	417691,57		Ukjent 39,81	10 Terrengmålt	13	
3	7306154,10	417717,31		Fjell Kors 36,21	10 Terrengmålt	13	
4	7306131,14	417745,31		Fjell Kors 46,65	10 Terrengmålt	13	



VEFSN KOMMUNE

- et steg foran

## DETALJREGULERING FOR KULSTAD ØST OPPSTARTMELDING



Rød stiplet strek = foreløpig plangrense. Det tas forbehold om mindre justering av plangrensen underveis i planprosessen.

<b>Dato:</b>	<b>21.04.2016</b>
<b>Arkivsaksnr:</b>	<b>16/2109</b>
<b>Planident:</b>	<b>P_20161124</b>

Vefsn kommune, Plan og utvikling, postboks 560, 8651 Mosjøen  
e-post: [post@vefsn.kommune.no](mailto:post@vefsn.kommune.no)



## **Bakgrunn for planarbeidet**

Kulstad skole startet opp fra august 1997. Kulstad barnehage var allerede etablert på dette tidspunkt. Skolen hadde sin elevmasse fra nærområdet, og den var derfor etablert som «gå-skole». I 2009 hadde Olderskog skole sprengt kapasitet og Kulstad skole ledig kapasitet, og det ble derfor gjort en justering av opptaksområdene til de tre byskolene Olderskog, Mosjøen og Kulstad. Dette utløste at Kulstad skole fikk busselever fra både Herringen og Marka, og trafikkbildet rundt skolen og barnehagen endret seg betydelig.

Det har vært gjort forsøk på å få etablert avstigning/påstigning for skolebuss nede på Halsøya (enden av Ernst Brodtkorps veg og ved gangbrua Breimoen/Mega), og i Grågåsveien (ved fotballbanen). Dette lot seg av ulike årsaker ikke gjøre og det ble etablert en «rundkjøring» over skolen som ble fast bussplass. Dette medførte betydelig belastning for Kulstad barnehage, da bussene kjører forbi nært inntil barnehagen, i perioden av døgnet hvor trafikken til og fra barnehagen også er stor.

Hovedformålet med planen er å legge til rette for trygg adkomst til Kulstad skole og barnehage, både for barn som sykler og går, ankommer med buss eller kjøres med bil. Dette innebærer å finne en bedre løsning for busstopp/ sнопlass for bussene, og gode løsninger for myke trafikanter som skal ferdes gjennom området. Det vil i prosessen vurderes flere løsninger for adkomst med buss, både langs/via Grågåsvegen eller nederst i Kulstadbakken.

Det øvrige området rundt skolen og de nødvendige trafikkområdene tas med i planprosessen primært for å oppdatere berørte planer i sin helet, slik at gamle papirkart digitaliseres og bestemmelsene tilpasses dagens plan- og bygningslov. Dette innebærer boligområdene med adkomst via Stortingsmannsvegen, med sidegater, samt nedenfra via Kulstadbakken og Ernst Brodtkorps veg, med sidegater.

Er arealpolitisk mål i Vefsn kommune er at eksisterende boligområder i størst mulig grad skal fortettes, fremfor å ta i bruk nye områder. Det vil i planprosessen vurderes om området vest for skolen kan omdisponeres til boligbygging. Dette er i dag regulert friluftsområde, men den aktuelle delen er liten grad i bruk, og er inneklemt mellom trafikkerte veger og boligområder. Fortetting går ofte på bekostning av grønne arealer, og betinger at de gjenværende må være av god kvalitet, og tilgang på gode nærturområder.

Det ønskes også innspill på private områder som kan være egnet til fortetting. Det understrekes at tilrettelegging for fortetting i planen ikke krever at tiltakene utføres i praksis, men at området vil kunne videreutvikles senere uten krav om ny planprosess.

## **Tidligere planprosesser, kort oppsummert**

Hoveddelen av planområdet inngår i eldre reguleringsplaner laget i tilknytning utbygging av boligfeltene. Nordlige delen i Reguleringsplan for Kulstad – gate 9 og felt H, revidert i 1985 før byggingen av Kulstad skole. Langs Grågåsvegen fra E6 fram til kryss Stortingsmannsvegen er i dag den erstattet av ny detaljregulering for E6 – Kulstaddalen nord – Åkvik. En mindre del av dette området innlemmes i denne planprosessen for å få et sammenhengende gangvegnett.

Sørlige delen av planområdet inngår i Reguleringsplan for Brodtkorpfeltet, revidert i 1997 i forbindelse med åpning av skolen. I tillegg berøres en mindre del av detaljregulering for Kulstadsjøleira næringsområde ved kryss fra FV78 til Kulstadlia.

Dagens plan stemmer veldig i stor grad med de opparbeidede tiltakene. Det er i gammel plan regulert gangveg mellom Kulstadlia og Ole O. Kulstads veg, denne er ikke opparbeidet.

I gjeldende plan er det registrert to hensynssoner for kulturminner. Det ene var en gårdshaug (R1), som ble undersøkt og frigitt før byggingen av Kulstad skole. Det andre området ligger på Langteigen ned mot Kulstaddalen (R2). Dette er funnsted for to økser, og merkes av også i ny plan, med krav om videre undersøkelser før eventuelle utbyggingstiltak kan finne sted.

## **Beskrivelse av planområdet**

Sentralt i planområdet ligger Kulstad skole og barnehage, med lekearealer og fotballbaner. Vest for skolen er et stedvis bratt skogsområde som skiller planområdet fra boligområdene lengre vest. I denne «skoleskogen» er det opparbeidet tursti fram til et ryddet skogområde, hvor det er planlagt bygget en gapahuk (ikke som ledd av planprosessen).

Nord og sør for skoleområdet er boligområder. Disse er i dag utbygd med eneboliger, foruten to tomter hvor opprinnelig bebyggelse er revet. I og rundt boligområdene er der flere mindre lekeplasser, samt en større lekeplass sentralt i Brodtkorpfeltet. Mange av disse lekeplassene er i dag i dårlig forfatning.

Nord for boligområdene er også en akebakke/hoppbakke, som i dag er grodd igjen, samt en fotballøkke, også delvis gjengrodd. Dette området tjener i dag som en av utfartsportene til Kulstad- og Hjartåsen nærturområde.

Området i øst mellom bebyggelse og E6 fremstår som gammel beitemark, med flere tverrgående daler. Denne delen er beskrevet å ha leirgrunn, dårlig egnet for utbygging.

## **Medvirkning og planprosess**

Planprosessen omfatter:

- Samarbeid med berørte offentlige myndigheter
- Høring, evt møter med berørte parter
- Politisk behandling

Iht Plan- og bygningslovens § 3-2 har alle offentlige organer rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres saksfelt eller egne planer og vedtak, og skal gi tiltakshaver beskjed om forhold som kan ha betydning for planleggingen. Jfr. § 5-5 vil retten til å fremme innsigelse mot planforslag bortfalle dersom deltakelse etter § 3-2 ikke er oppfylt.

Det skal legges opp til at berørte parter får god informasjon om når i prosessen man har mulighet til å påvirke planutforming. I utgangspunktet har berørte parter to muligheter til å fremme sitt syn på saken:

- **Første mulighet** har partene når planoppstart annonseres. Oppstartmelding legges ut sammen med annonsering av planoppstart. Her kan alle parter komme med innspill til hvilke tema som bør utredes i planarbeidet.
- **Andre mulighet** er når planforslaget er utarbeidet og legges ut til offentlig ettersyn (høring). Her får partene mulighet til å komme med uttalelser/merknader til planforslaget og de utredninger som er gjort.

Etter offentlig ettersyn vil planen bli fremmet for politisk sluttbehandling.

## Framdriftsplan

Måned / Aktivitet	APR 2016	MAI 2016	JUN 2016	JUL 2016	AUG 2016	SEP 2016	OKT 2016
Annonisert planstart							
Frist for innspill							
Utarbeiding av plan							
1. gangs behandling							
Offentlig ettersyn							
Merknadsbehandling							
2. gangs behandling							
Planvedtak							

## Planens forhold til forskrift om konsekvensutredninger

Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven av 01.01.2015 slår fast i § 1 at:

Den som fremmer forslag til plan etter plan- og bygningsloven, heretter kalt forslagsstiller, skal selv vurdere om planen faller inn under forskriftens saklige virkeområde.

Dette betyr at forslagsstiller, her Vefsn kommune, må vurdere ved planoppstart hvorvidt saken har et slikt omfang at den må behandles etter forskrift om konsekvensutredninger

### **KU-forskriftens § 2 om planer som alltid skal konsekvensutredes**

Vefsn kommune har vurdert planens omfang i forhold til forskriftens § 2 om planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften, og konkludert med at reguleringsplanen ikke omfattes av forskriftens § 2.

Begrunnelse: Området som skal detaljreguleres er større enn 15 dekar, men det er ikke snakk nye utbyggingsformål. Det faller heller ikke inn under andre punkter i § 2.

### **KU-forskriftens § 3 om konsekvensutredning etter vurdering**

Vefsn kommune har vurdert planarbeidet til å ikke falle inn under kriteriene i § 3.

## Tema som skal vurderes

I tabellene under vises en kort vurdering av hva som må utredes nærmere i planprosessen og hvilke tema som vurderes å være tilstrekkelig belyst eller som ny detaljplan ikke berører.

Temaer er hentet fra KU-forskriftens vedlegg IV b).

<b>Kulturminner og kulturmiljø</b>
Planområdet har et område hvor det har vært funn av flere løse kulturminner.
<b>Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger</b>
Gode løsninger for buss.
<b>Beredskap og ulykkesrisiko, jf. plan og bygningsloven § 4-3</b>
Det utarbeides en ROS-analyse jf. fylkesmannens ROS-sjekkliste for kommunale arealplaner.
<b>Barn og unges oppvekstvilkår</b>
Lekearealer, trygg ferdsel.
<b>Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett</b>
Store høydeforskjeller i planområdet. Trygg ferdsel for bevegelseshemmede vil være en utfordring som må vurderes.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vefsn Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1824 **Gårdsnr.:** 117 **Bruksnr.:** 61**Adresse:** Ernst Brodtkorbs veg 8, 8665 MOSJØEN**Referanse:** Advokathuset Helgeland

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m <sup>2</sup>	5214
Avløp	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m <sup>2</sup>	9759
Renovasjon	Ekstern leverandør	SHMIL
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	672
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag se kommentarer	3780

#### Kommentar

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 945 200,-.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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 eiendomsforespørslers.



## Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 24.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Vefsn Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1824 **Gårdsnr.:** 117 **Bruksnr.:** 61

**Adresse:** Ernst Brodtkorbs veg 8, 8665 MOSJØEN

**Referanse:** Advokathuset Helgeland

#### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

#### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

#### Kommentar

Per 24.04.2026 er det ingen forfalte legal pantekrav. Faktura til og med for april måned er betalt.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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: 24.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Vefsn Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1824 **Gårdsnr.:** 117 **Bruksnr.:** 61

**Adresse:** Ernst Brodtkorbs veg 8, 8665 MOSJØEN

**Referanse:** Advokathuset Helgeland

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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 eiendomsforespørslar.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1824 **Gårdsnr.:** 117 **Bruksnr.:** 61**Adresse:** Ernst Brodtkorbs veg 8, 8665 MOSJØEN**Referanse:** Advokathuset Helgeland

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Gnr.117 bnr.3 med tilliggende arealer - BRODTKORBFELTET
Reguleringsformål	Boliger

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
7 vedlegg

Kommentar
For planforslaget, se vedlagte oppstartsmelding fra april 2016.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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 eiendomsforespørslar.

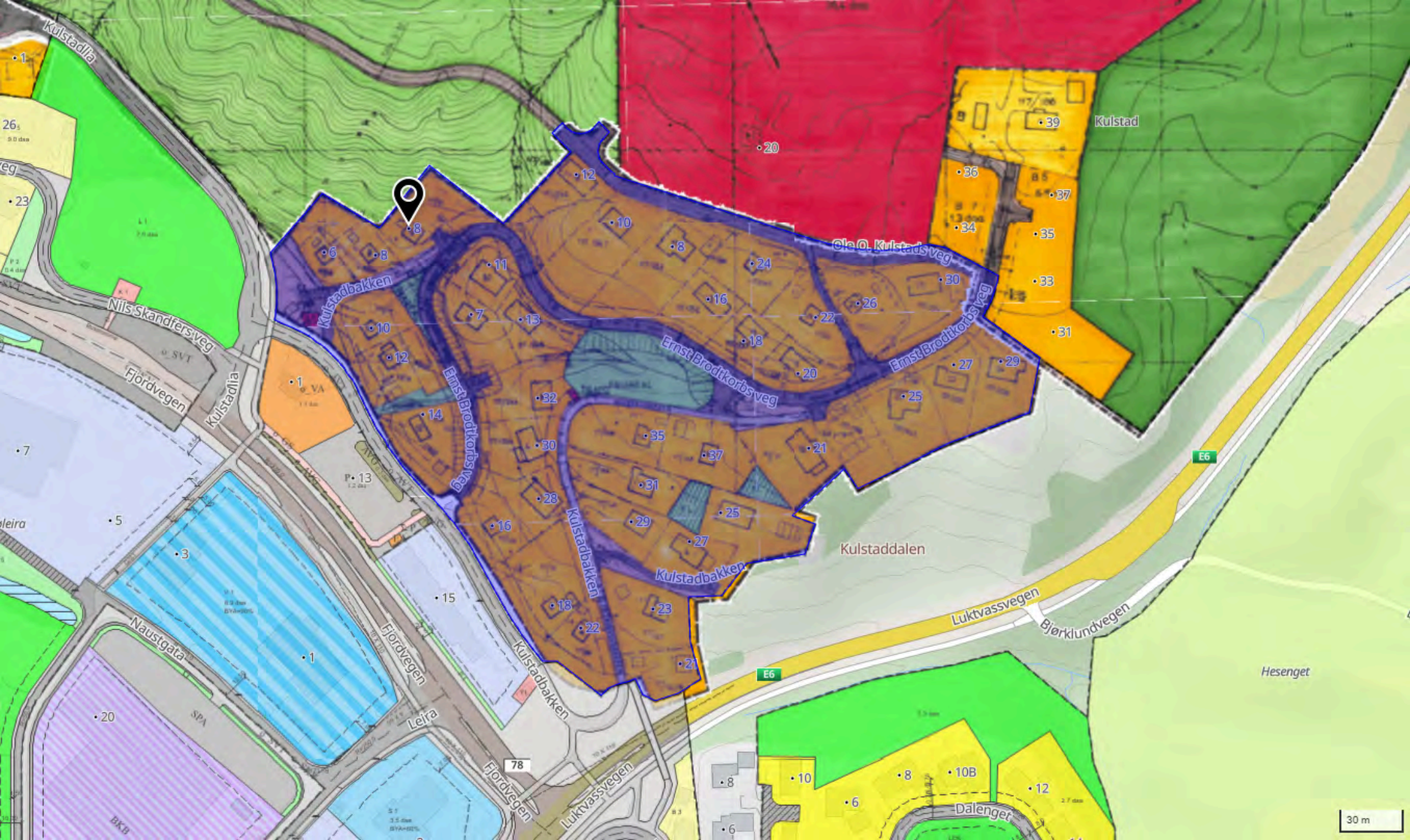
<b>KOMMUNE</b>	1824	<b>GNR</b>	117	<b>BNR</b>	61	<b>FNR</b>	0	<b>SNR</b>	0
<b>EIER</b>									
<b>EIENDOM/GATE</b>	Ernst Brodtkorbs veg 8								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon	Restanser renovasjon	Infopakke, samlet pakke
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	<b>RENOVASJON</b>
<b>Type abonnement</b>	240 L
<b>Årsgebyr inkl. mva.</b>	Kr. 7 406,-
<b>Antall terminer</b>	6
<b>Fakturert til</b>	01.05.2026
<b>Neste forfall</b>	22.05.2026
<b>Utestående pr. i dag (ikke forfalt)</b>	0,-

<b>RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)</b>	
<b>Restanser SHMIL IKS</b>	0,-

<b>ADGANGSBEVIS TIL SHMIL'S GJENVINNINGSTASJONER</b>	
<p>Fysiske kundekort/adgangsbevis for levering av husholdningsavfall til SHMIL's gjenvinningsstasjoner, er ikke personlig, men tilhører eiendommen. Eventuelle aktive kundekort må overleveres ny eier ved salg av en eiendom. Hvis kort mangler, må SHMIL kontaktes for sperring av kort.</p> <p>Dersom selger benytter App, vil tilgangen til denne rettigheten falle bort ved overdragelse i matrikkelen.</p>	
<b>Antall aktive kundekort utstedt</b>	





**Reguleringsplan**



**Planidentifikasjon** P\_20161124

**Vertikalnivå** På grunnen/vannoverflate

**Planstatus** Planlegging igangsatt

**Plannavn** Detaljregulering for Kullstad øst

**Planbestemmelse** Med bestemmelser som egen tekst

**Lovreferanse** PBL 2008

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

**Reguleringsplan**

Planidentifikasjon 103

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn Gnr.117 bnr.3 med tiliggende arealer - B RODTKORBFELTET

Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato 10.01.1997

Lovreferanse PBL 1985 eller før

[Vis i kart](#)[Planregister](#)

## 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				
Meglerns oppdragsnummer, referanse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr .
Adresse		Kommune		

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

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

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

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 budgivning.

# 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 angre rett** 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.