

SALGSOPPGAVE



VOLLSTAD 6
8658 MOSJØEN
Markedsverdi: Kr. 2 500 000

Generelt

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

Advokat Tom Bertil Eriksen er oppnevnt som medhjelper og bistår med den praktiske utførelsen av salget. Medhjelper oppfordrer interessenter til å gjennomgå salgsoppgave og takstrapport nøye, samt sette seg inn i reglene som gjelder ved tvangssalg (informasjon fremgår nedenfor).

Hjemmelshaver: John Magne Berg

Matrikkelnr.: Gnr. 20, Bnr. 33 i Vefsn Kommune

Beliggenhet:

Eiendommen ligger ca. 8 km sør for Mosjøen sentrum. Avstand til kolonial, post og bensinstasjoner er ca. 7 km. Avstand til Kjærstad Lufthavn ca. 3 km.

Tomten: flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Opparbeidet og gruslagt parkeringsplass ved inngangsparti/garasje. Eiendommen grenser mot elven Vefsna.

Tomteareal: 1 465,4 m²

Tomtetype: Eiet

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Byggeår: 1944 iht. tidligere takst.

Regulering: PlanID 1824A104, Boliger, kjøreveg, trafikkdeler/snøopplag, lekeplass, kommunalteknisk anlegg, friluftsområde, felles avkjørsel.

Tilknytning vann og avløp:

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

Arealer:	BRA-i	
	Loft	28 m ²
	<u>Hovedetasje</u>	<u>64 m²</u>
	Sum BRA i	92 m ²
	TBA	23 m ²

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:

Loft: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3
Hovedetasje: Entrè, gang, bad, vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken
Krypkjeller: Trapperom, bod, bod 2, kryperom, kryperom 1

Det bemerkes at ikke hele arealet i loftsetasjen ikke 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. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Takhøyden i kjeller er under 1,9 m. og dermed ikke måleverdig, areal for krypkjeller er oppmålt med lav himlingshøyde og beskrevet som GUA. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Takhøyden i loftsetasjen varierer gjennom rom og det er skjevheter i etasjeskillet. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet – byggetegninger:

Enebolig:
Det foreligger ikke byggetegninger.

Takhøyden for enkelte rom i loftsetasjen er under forskriftskrav 2,2 meter. Soverom mot vest og nord oppfyller ikke krav om areal og volum.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Fasadetegningene viser at garasjen opprinnelig er prosjektert med to separate porter. Ved befaring fremstår garasjen imidlertid med én samlet dobbelport. Det bemerkes at garasjen er oppført nær nabobygning, og at det foreligger privatrettslig avtale knyttet til plasseringen ihht. søknad. Det er ikke observert synlig brannskille mellom garasjen og nabobygningen. Når garasje er plassert nær nabogrense eller annen bygning, stilles det normalt krav til brannsikring for å hindre spredning av brann mellom byggverk. Dette kan blant annet innebære at konstruksjoner mot nabobygg må ha brannklassifisert vegg (for eksempel EI30 eller EI60), samt at det ikke tillates åpninger eller brennbare materialer i denne delen av fasaden. Ytterligere undersøkelser/innhent dokumentasjon anbefales.

Uthus/bod:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelige plantegninger for hovedetasjen viser rominndeling med blant annet kjølerom, kontor og butikkareal. Ved befaring fremstår planløsningen endret, og bygningen benyttes i dag som verksted, lagerrom, gang og bod. Fasadetegning mot øst viser garasjeport, vinduer i loftsetasjen samt dobbel dør mot nordøst. I dagens situasjon er dette endret til enkel dør og ett vindu, og det er ikke etablert vinduer i loftsetasjen som prosjektert. Videre er det ikke observert vinduer i loftsetasjen mot vest, til tross for at dette fremgår av tegninger. Fasade mot sørøst er i tegninger vist med fire vinduer. Det er etablert fire vinduer i denne fasaden, men disse avviker i størrelse fra opprinnelige tegninger. I tillegg er det montert dobbeltdør.

Samlet sett fremstår bygget også med et mindre volum enn det som fremgår av de opprinnelige plantegningene.

Standard:

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner i tilstandsrapport. Boligen preges av etterslep på vedlikehold de senere årene. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholds intervaller må påregnes. Se videre for bygningsmessige beskrivelser og tilstandsgrader.

Taktekking / takkonstruksjon:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i loftsetasjen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra vindu i loftsetasjen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det er avdekket skader som er benevnt, 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.

Takrenner og taknedløp i stål. Takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Det er montert snøfangere delvis over balkongdør.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Isolering og dampsperre i konstruksjonen er ukjent.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning fra forskjellige tidsepoker. Det er fra bakkeplan og terrassen foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra forskjellige tidsepoker. Vinduer – kjellervinduer/vindu på soverom mot nord har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Kjellerdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse med utgang fra kjøkken, på ca. 23 m². Terrassegulvet er utført i impregnerte materialer. Rekkverkshøyde på ca. 102 cm. Terrassen er fundamentert på søyler mot mark og kantbjelke mot grunnmur.

Utvendige trapper:

Tretrapp fra hovedinngang og fra terrasse er av tre.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og strie. Innvendige tak har trepanel og malt malerpapp.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av bjelkelag. Etasjeskille av stubloft mot krypkjeller. Hovedetasje stue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca.15 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 38 mm.

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

Rom under terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong. Veggene har stedvis sponplater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller:

Krypkjeller under bjelkelag pålagt asfaltapp. Det bemerkes at kun deler av krypkjelleren er innsisert grunnet manglende tilgang til krypkjelleren mot nord.

Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen formpressede og fyllingsdører.

Bad hovedetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med flislagt gulv, MDF-plater på vegger og malte plater i tak. Innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Plastsluk i gulvet. Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/vaskerom. 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.

Vaskerom hovedetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i tak. Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom vaskerom/. 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.

Kjøkken:

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

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom:

Toalettrom med panel på vegger, laminat på gulv og panel i tak. Gulvmontert toalett og nedfelt vask.

Vann- og avløpsledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekranen plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast.

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

Utvendige avløpsrør er av plast, Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte vinduer.

Varmesentral:

Det er installert varmepumpe. Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2007 med innerdel i stue. Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befarig. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre jevnlig service og rengjøring av filter.

Årstall varmepumpe: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom. Årstall 2021, kilde produksjonsår på produkt.

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Årstall for fuktsikring mot mur er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger eller tegn om eventuell drenering rundt bygningen.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur.

Utvendig bod:

Utvendig bod fundamentert på mark. Takkonstruksjon av langsgående tømmeråser, utvendig tekket med bølgeblekkplater uten undertak. Bindingsverk av bindingsverkkonstruksjon, Utvendig kledd med stående/liggende kledning. Bygget har en del etterslep på vedlikehold. Bygningen er ikke tilstandsvurdert. I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av boden TG 3. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje:

Byggeår 2007 iht. byggemelding til kommune. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen er fundamentert ringmur med ubehandlet lettklinkerblokker. Dekket består av grus. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med liggende kledning. Prefabrikerte taksperrer som er pålagt undertak av armert plast (filmtex) og utvendig tekket med profilerte stålplater/aluplater. Takrenner og nedløpsrør av stål/aluminium. Innmontert leddport med portåpner, inngangsdør og 2 vinduer. I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av garasjen TG 2. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus/bod:

Byggeår 2002 iht. byggemeldte tegninger datert 14.11.2002. Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygningen er opprinnelig oppført som ystehus, men benyttes i dag som garasje, verksted og boder for lagring. Omsøkt til garasjehus anneks til bolig i 2007. Inngang til loftsetasje via utvendig trapp mot nord, innmontert vinduer med koblete glass. Inngangsdør mot øst og dobbel dør/port med adkomst fra sørøst. Fundamenteringen er utført med plate på mark i betong, med tilhørende ringmur i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført med plassbygde taksperrer, belagt med undertak og utvendig tekket med torv. Takrenner er utført i tre. Innvendige skillevegger er oppført i bindingsverk og kledd med panel og sponplater. Innmontert åpent elektrisk anlegg.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen 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: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takvinkelen for taket mot nord er målt til ca. 7 grader. For stål- og

aluminiumsplater kreves det minimum 10 graders fall, med mindre undertaket er godkjent som tekking, for eksempel asfaltundertaksbelegg. Det er påvist rust i nedkant av platene. Det er midlertidig tetting over inngangspartiet, og det er registrert fuktskjolder i panelet i taket ved entréen i hovedetasjen. Det er påvist stedvis råteskader i vindskiene og mot tretro. Dekkbord mangler. Det er stedvis mosegroing og tegn til rust i innfestingen i takplatene samt skade i yttertaket over tilbygget del mot nord.

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. For tak med glatt overflate (som metallplater eller glasert tegltakstein) er det krav om snøfangere uansett takvinkel, da laveste rasvinkel er ca. 3°. Det må utvises særlig oppmerksomhet på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygningen. Takrennene er plassert lavt i forhold til taktekkingen på hovedtaket, noe som medfører at ved store nedbørsmengder vil vann ledes ut over takrennene. Det er stedvis avflassing av overflatebelegg på beslag. Pipehatten har tegn til rust, og det er registrert manglende beslag over enkelte vindskier. Takrennen over inngangspartiet til kjelleren er oppbygd i tre og har råteskader, takrenner er ført inn mot veggkonstruksjon noe som medfører fare for fukt/skader i konstruksjon. Vindskier mangler beslag. Det mangler takrenne på tilbygget takdel mot nord ved inngangspartiet og over takopplett på loft. Nedløp bør være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå kan være årsak til innvendige vannskader i kjellere.
- Takkonstruksjon / loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er etablert lufting via raft for takkonstruksjon mot nord, ingen synlig lufting via raft for takkonstruksjon av hovedtaket, det er tegn til råteskader mot tretro ved raft. Det er registrert ekskrementer fra mus i panelbord i taket i loftsetasjen. Flue/insektsnetting mangler i raftkassen for tilbygget del mot nord. Tegn til missfarging på skorstein i loftsetasjen ved gjennomføring i taket. Det er registrert fuktskjolder mot takpanel i gangen. Det ble fuktmålt i området, målingen vist 14 %. Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.
- Kjellervinduer/vindu på soverom mot nord: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt-/råteskader. Det er avvik: Kjellervinduene mangler beslag i nedkant, og vinduene i kjelleren er isolert fra innsiden. Det er manglende utvendig tetting rundt vinduene. Det er påvist store råteskader i vinduet på soverom mot nord. Vinduet mangler beslag både i overkant og nedkant, og det er råteskader i den utvendige omrammingen. Vinduet er

plassert nær yttertaket (ca. 7 cm), noe som øker risikoen for fukt- og vanninntrengning i og rundt konstruksjonen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er stedvis råteskader i rekkverket samt i søyler som er etablert mot mark. Søyler etablert mot mark har økt risiko for fukt- og råteskader. Håndlisten er værslitt, terrassedekket er grodd og har stedvis råteskader. Kantbjelken mot vegg er understøttet med klosser som er innfestet i mur.
- Utvendige trapper: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er registrert råteskader i trappen og dekket til hovedinngangen, samt i trappen til terrassen.

Innvendig

- Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Stedvis er det hakk i laminatgulvet, og laminatgulvet i gangen har svellinger og ujevnheter. Enkelte sår og hakk er observert i taket, samt stedvis manglende listverk og foringer. Det er registrert tørkesprekker i furugulvet i loftsetasjen. Det er registrert knirk i gulvene i begge etasjene. Manglende gulv/foring ved nedgangen i trappen. Flisfuger foran peisovn mangler fugemasse.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt skjevheter på opptil 47 mm mot takbjelken i stuen. I tillegg er det registrert store lokale skjevheter i gulvet i loftsetasjen. Det er registrert en avstand på 1,01 m mellom takbjelker på kjøkkenet. Det er synlige skjevheter i bjelkelaget, og bjelkelaget er underdimensjonert etter dagens byggestandarder. Det er registrert stedvis tørkesprekker i gulvåsene.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Feieluke er skadet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Kun én pipevange er synlig i loftsetasjen, mens én pipevange ikke er synlig i hovedetasjen. Alle pipevanger skal være synlige på teglsteinspiper. Sotluken mangler låsing/hendel. Ildfast plate på gulv under vedovn i stue er for liten. Hovedregelen er at ildfast plate skal dekke minst 30 cm foran ovnsdøren, men det er viktig å følge bruks- og monteringsanvisningen til peisovnen. 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.
- 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 synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er registrert omfattende synlige

fuktskader. Det er registrert høy luftfuktighet i kjelleren, og det er mangelfull ventilasjon i rommet.

- Kryp kjeller: Det er begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning i kryp kjeller. Det er målt fukt i treverket/lektene ved bjelkene, og målingen viste 27,6 %. Fuktmåling mot innforet vegg mot grunnmur viste 21,6 %. Vektprosenten i treverk skal ikke overstige ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles mugg, fukt- og råteskader. Det er etablert plast mot innforet stenderverk mot grunnmur, noe som gjør at treverket ikke får tilstrekkelig opptørking. Det er påvist råteskader og svertesopp på treverket. Det er soppdannelse på vaflex/vindsperre ved bjelkelaget. Deler av vindsperren mot isolasjon/stubbloftet mangler. Grunnen er fuktig, og kryp kjelleren mangler tilstrekkelig ventilering.

Tekniske installasjoner

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Det er kun etablert ventil i vinduet i gangen og i vinduet på det ene soverommet i loftsetasjen.

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Manglende klemlist i toppen av fuktsikringen mot mur. Vorteplast er stedvis avsluttet nær eller under terrengnivå. Det er ikke observert synlige dreneringsrør.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er stedvis manglende overflatebehandling av muren. Det er også stedvis riss og sprekker i muren, samt saltutslag utvendig mot mur.

Våtrom

- Hovedetasje bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet er tilnærmet flatt, fliser mangler mot gulvet under dusjkabinett og delvis under servant. Døren står plassert i våtsonen. Det er brukt veggplater som ikke er fuktbestandige i våtsoner, stedvis svellinger i nedkant veggplater. Det er registrert bom i flis mot gulvet. Merke/skade i taket fra bruk av hullsag. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Hovedetasje vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fall fra døren til sluken er målt til 3 mm. Vinylbelegget har sprekker og skader. Rommet mangler tilstrekkelig ventilering. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er observert tegn til bruk av teip på taktekkingen for å utbedre skjevheter i taket mot vest, over balkongen. Alder på taktekkingen er ukjent. Normal levetid før omlegging av stål- eller aluminiumsplater med plastbelegg er 30–50 år. Normal tid før reparasjon av slike plater er 10–30 år.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler. Det mangler stedvis musesperre i nedre kant av konstruksjonen, og det er enkelte åpninger eller glipper i musesperren der denne er etablert på tilbygget del. Det er funnet ekskrementer fra mus i takkonstruksjonen. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å kunne avdekke eventuelle skader fra skadedyr som følge av stedvis manglende musesperre. Kledningen er enkelte steder etablert nært terreng, og det er stedvis synlig vindsperre mot kledningsbord, noe som forhindrer tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Deler av kledningen er værslitt, og mot beslag over taket ved nedgang til kjeller er det stedvis åpning mellom beslag og endeved på kledningsbord.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer mangler stedvis beslag og vannbrett over vinduene, noe som gir en skadeutsatt løsning med økt fare for lekkasje rundt vinduene og inn i konstruksjonen. Det er registrert fuktskjolder på innsiden av karmen for vinduet i gangen. Vindu mot nord mangler beslag over og under vinduet. Enkelte vinduer er værslitte. Det er registrert glippe i rammen for vinduet mot sør i loftsetasjen.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er registrert svellinger i nedkant av balkongdøren. Ytterdøren har stedvis slitasje i overflaten på dørbladet og mangler beslag i nedkant. Døren er plassert nærme terrassedekket.
- Kjellerdør: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Døren mangler beslag i nedkant. Treverket har stedvis sprekker, og døren fremstår som værslitt. Vannbrettet har kun delvis beslag/tetting og er også værslitt.
- Andre utvendige forhold: Ventilen i veggen har skader og mangler ventilrist/netting, noe som kan gi tilkomst for skadedyr.

Innvendig

- Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trapp. Trinn er delvis løs fra vange.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er mindre skade i overflaten på døren til vaskerommet. Døren til soverommet i loftsetasjen tar i gulvet, og enkelte dører tar i karmen.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Levetid: Vannrør av kobber er over 25 år gamle. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG 2. Vannledning i krypkjeller er festet med patentbånd.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG 2. Avløpsrør i krypkjeller er stedvis opphengt med patentbånd. Det er ingen synlig lufting av anlegget.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12–15 år. Det er registrert noe støy/dur fra varmepumpen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Tomteforhold

- Terrengeforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Det ble observert stående vann mot grunnmuren ved taknedløp mot vest. Eiendommen ligger i flomutsatt område. Området ligger i et flomutsatt område med fysisk risikoscore er 2 av 6, der 6 er høyeste risiko. Det bemerkes at deler av eiendommen ligger i et område markert aktsomhet for kvikkleire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Spesialrom:

- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det mangler stedvis gulvlister på toalettrommet. Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer i våtsonen rundt vasken.

Kjøkken

- Løs skapdør, enkelte slitasjer i skrog og noe slitasje i overflater. Enkelte dører/skapseksjoner har skjevheter.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Medhjelpers kjennskap til boligen:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at medhjelper 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.

Bud:

Bud sendes/leveres advokat Tom Bertil Eriksen på fastsatt skjema. Budskjema kan også sendes som vedlegg pr. epost til mosti@advhelg.no.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-26.

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

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

Oppgjørsgdato (overtagelsesdato) regnes 3 måneder fra dato medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Etter at tingretten har stadfestet budet, løper 1 måneds ankefrist i stadfestelseskjennelse regnet fra dato den ble avsagt.

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

Betaling av kjøpesum:

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

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

Overtakelse:

Hovedregelen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-31 er at når et bud er stadfestet, overtar kjøper risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen.

I enkelte tilfeller kan eiendommen overtas på et tidligere tidspunkt enn oppgjørsmøtet nevnt i rettens stadfestelseskjennelse. Det forutsettes imidlertid at det foreligger en rettskraftig stadfestelseskjennelse og at kjøpesummen, samt omkostninger er innbetalt til medhjelpers konto.

Kjøper blir eier av eiendommen når kjøper har gjort opp for kjøpet, herunder betalte omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen. Det blir ikke utferdiget kjøpekontrakt. Bud som blir stadfestet av tingretten er bestemmende for rettigheter og plikter.

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

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

Mangler:

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

Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er i tvangsfullbyrdsesloven gitt særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte dersom krav skal fremmes. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdsesloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Omkostninger:

Kjøper betaler i tillegg til kjøpesum tinglysningsomkostninger.

Kjøper betaler tinglysningsgebyr for skjøte som p.t. er kr 545,- og dokumentavgift 2,5% av salgssum.

Kjøper betaler ytterligere tinglysningsgebyr for eventuelle pantedokumenter kjøpers bankforbindelse utsteder, og som skal tinglyses i forbindelse med eiendomsoverdragelsen. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument er p.t. kr 545,-.

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

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

Byder kan på henvendelse til advokat Tom Bertil Eriksen få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

Det vises for øvrig til vedlagte Tilstandsrapport utarbeidet av Helgeland byggekontroll v/Remi Andre Ramfjord.

Vedlegg til salgsoppgave

- Bilder salgsoppgave
- Tilstandsrapport
- Tegning plan snitt fasader driftsbygg-ysteri 15.11.02
- Godtatt melding nybygg garasje 26.06.07
- Tegning nybygg garasje 26.06.07
- Tillatelse til tiltak flytting av garasje 23.05.11
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planstatus
- Kart
- Utklipp reguleringsplan tomt
- Utklipp reguleringsplan område
- Utklipp reguleringsplan
- Matrikelbrev
- Ferdigattest og midl. Brukstillatelse
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Restanser og legalpant
- Kreditor pr 08.10.25
- Legalpant 32550801
- Legalpant 32562148
- SHMIL skjema restanser
- Budskjema













Tilstandsrapport



Enebolig



Vollstad 6, 8658 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 20, bnr. 33

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 25.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 22412-1130

Eiendomsverdi ref nr: TG1392

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

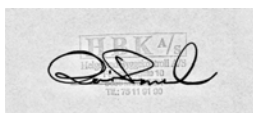
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord
Uavhengig Takstingeniør
remi@hbk.no
404 97 904

Medansvarlig



Marvin Egil Breimo
Uavhengig Takstingeniør
marvin@hbk.no
952 16 399

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	201 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	92 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takhøyden for enkelte rom i loftsetasjen er under forskriftskrav på 2,2 meter.

Soverom mot vest og nord oppfyller ikke krav om areal og volum.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Fasadetegningene viser at garasjen opprinnelig er prosjektert med to separate porter. Ved befaring fremstår garasjen imidlertid med én samlet dobbelport.

Det bemerkes at garasjen er oppført nær nabobygning, og at det foreligger privatrettslig avtale knyttet til plasseringen ihht. søknad. Det er ikke observert synlig brannskille mellom garasjen og nabobygningen.

Når garasje er plassert nær nabogrense eller annen bygning, stilles det normalt krav til brannsikring for å hindre spredning av brann mellom byggverk. Dette kan blant annet innebære at konstruksjoner mot nabobygg må ha brannklassifisert vegg (for eksempel EI30 eller EI60), samt at det ikke tillates åpninger eller brennbare materialer i denne delen av fasaden. Ytterligere undersøkelser/innhent dokumentasjon anbefales.

Uthus/bod

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

Opprinnelige plantegninger for hovedetasjen viser rominndeling med blant annet kjølerom, kontor og butikkareal. Ved befaring fremstår planløsningen endret, og bygningen benyttes i dag som verksted, lagerrom, gang og bod.

Fasadetegning mot øst viser garasjeport, vinduer i loftsetasjen samt dobbel dør mot nordøst.

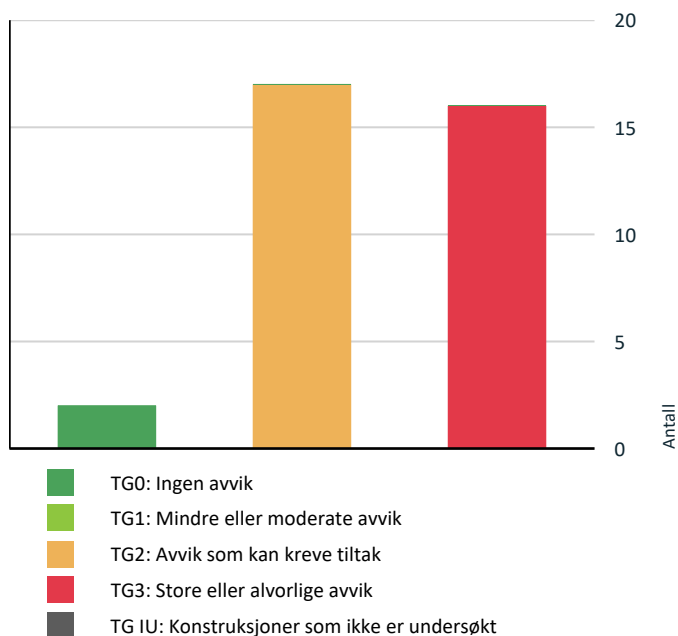
I dagens situasjon er dette endret til enkel dør og ett vindu, og det er ikke etablert vinduer i loftsetasjen som prosjektert. Videre er det ikke observert vinduer i loftsetasjen mot vest, til tross for at dette fremgår av tegninger.

Fasade mot sørøst er i tegninger vist med fire vinduer. Det er etablert fire vinduer i denne fasaden, men disse avviker i størrelse fra opprinnelige tegninger. I tillegg er det montert dobbeltdør.

Samlet sett fremstår bygget også med et mindre volum enn det som fremgår av de opprinnelige plantegningene.

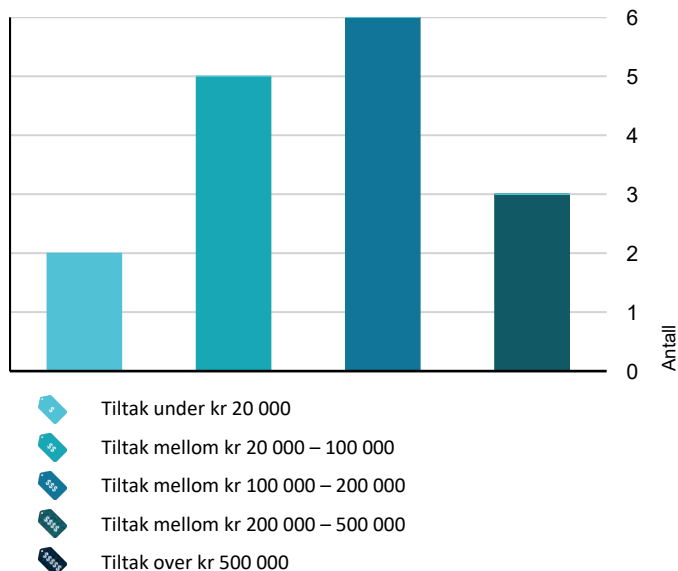
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Kjellervinduer/vindu på soverom mot nord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [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 > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [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](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1944

Kommentar
Iht. tidligere takst.

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.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater og pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i loftsetasjen.

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

Vurdering av avvik:

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

Takvinkelen for taket mot nord er målt til ca. 7 grader. For stål- og aluminiumsplater kreves det minimum 10 graders fall, med mindre undertaket er godkjent som tekking, for eksempel asfaltundertaksbelegg.

Det er påvist rust i nedkant av platene.

Det er midlertidig tetting over inngangspartiet, og det er registrert fuktskjolder i panelet i taket ved entréen i hovedetasjen.

Det er påvist stedvis råteskader i vindskiene og mot tretto. Dekkbord mangler.

Det er stedvis mosegroing og tegn til rust i innfestingen i takplatene samt skade i yttertaket over tilbygget del mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales at taktekingen og undertaket undersøkes nærmere av fagperson, spesielt med tanke på lav takvinkel og mulig feil utførelse. Dette gjelder også tak som er teknet med pappshingel.

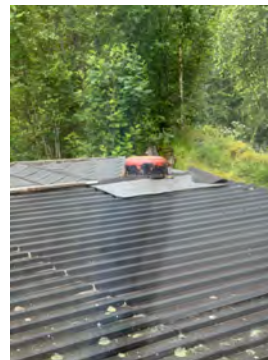
Skader og avvik, som fuktskjolder, råteskader i tretto, skade i takplate, midlertidig tetting og rust, må utbedres for å hindre videre vanninntrenging og forringelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Det anbefales å fjerne mosevekster på taket for å hindre oppsamling av fukt og ytterligere skade på tekkingen.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales grunnet påviste avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Midlertidig tetting av yttertaket.

Tilstandsrapport



Mosegroing.



Skade i yttertekking takplate.

TG 2 Takteking - Hovedtak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Undertak er ukjent.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er observert tegn til bruk av teip på taktekkingen for å utbedre skjevheter i taket mot vest, over balkongen.

Alder på taktekkingen er ukjent.

Normal levetid før omlegging av stål- eller aluminiumsplater med plastbelegg er 30–50 år. Normal tid før reparasjon av slike plater er 10–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket, spesielt i området med skjevheter og teip/tetting, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for utbedring.

Stedvis påbegynte råteskader i vinds kier bør utbedres for å hindre videre forringelse og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt risiko for vanninntrengning, råteskader og redusert levetid på tak og tilstøtende bygningsdeler.



Skjevheter i taket mot vest, tegn til tape mot takplater.



Hovedtak.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp i stål. Takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Det er montert snøfangere delvis over balkongdør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

For tak med glatt overflate (som metallplater eller glasert tegltakstein) er det krav om snøfangere uansett takvinkel, da laveste rasvinkel er ca. 3°. Det må utvises særlig oppmerksomhet på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygningen.

Takrennene er plassert lavt i forhold til taktekkingen på hovedtaket, noe som medfører at ved store nedbørsmengder vil vann ledes ut over takrennene. Det er stedvis avflassing av overflatebelegg på beslag.

Pipehatten har tegn til rust, og det er registrert manglende beslag over enkelte vindskier.

Takrennen over inngangspartiet til kjelleren er oppbygd i tre og har råteskader, takrenner er ført inn mot veggkonstruksjon noe som medfører fare for fukt/skader i konstruksjon. Vindskier mangler beslag.

Det mangler takrenne på tilbygget takdel mot nord ved inngangspartiet og over takopplett på loft.

Nedløp bør være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå kan være årsak til innvendige vannskader i kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør monteres snøfangere på hele taket for å oppfylle kravene fra byggemeldingstidspunktet og redusere risikoen for snøras og personskader.

-Ved etablering av snøfangere er det nødvendig å dokumentere at takkonstruksjonen har tilstrekkelig bæreevne til å ta opp de ekstra kreftene snøfangerne påfører. Dette innebærer kontroll av dimensjoner, materialkvalitet og innfesting.

Takrenner med lekkasjer/manglende skjøtestykker må utbedres eller skiftes ut for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Takrennen over inngangspartiet til kjelleren bør skiftes ut, da råteskader i trekonstruksjonen kan føre til ytterligere forringelse og økt fare for vanninntrenging. Renner må avsluttes fagmessig mot veggkonstruksjonen.

Pipehatten med rust bør vurderes utbedres for å unngå gjennomrusting og påfølgende lekkasjer.

Det bør monteres takrenne på tilbygget takdel mot nord ved inngangspartiet og på takopplett på loft for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

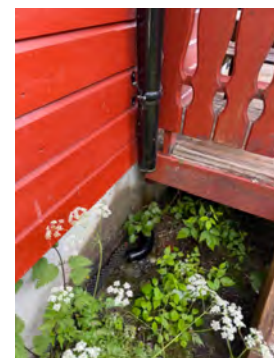
Plasseringen av takrennene bør justeres slik at de effektivt fanger opp takvannet, for å unngå at vann ledes ut over takrennene ved store nedbørsmengder.

Nedløp bør tilkobles overvannsrør under bakkenivå for å lede vann bort fra grunnmur og redusere risikoen for innvendige vannskader i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takrenne har store lekkasjer.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



Manglende taktenne.



Tegn til rust mot pipehatt

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning fra forskjellige tidsepoker.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det mangler stedvis musesperre i nedre kant av konstruksjonen, og det er enkelte åpninger eller glipper i musesperren der denne er etablert på tilbygget del.

Det er funnet ekskrementer fra mus i takkonstruksjonen. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å kunne avdekke eventuelle skader fra skadedyr som følge av stedvis manglende musesperre.

Kledningen er enkelte steder etablert nær terreng, og det er stedvis synlig vindspærre mot kledningsbord, noe som forhindrer tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.

Deler av kledningen er værslitt, og mot beslag over taket ved nedgang til kjeller er det stedvis åpning mellom beslag og endaved på kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

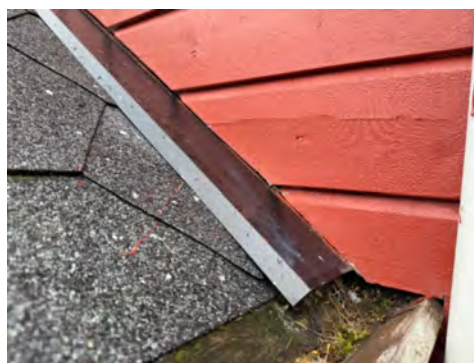
Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen, og eksisterende musesperre bør utbedres der det er åpninger eller glipper, for å hindre at skadedyr kommer inn og forårsaker skader på konstruksjonen.

Kledning er stedvis værslitt. Kledning mot beslag over taket til kjeller er stedvis avsluttet nærme beslaget med fare for fuktopptrekk.

Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skader fra skadedyr, da det er funnet ekskrementer fra skadedyr i takkonstruksjonen.

Kledningen bør tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig avstand til terreng, og vindspærre bør ikke ligge direkte mot kledningsbord, for å sikre god lufting og redusere risiko for fuktskader.

Værslitt kledning og åpninger mellom beslag og endaved bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og forlenge levetiden til konstruksjonen.



Kledningsbord avsluttet uten tilstrekkelig åpning mot beslag

Tilstandsrapport



Manglende musetetting.



Åpninger bør generelt ikke være større enn 6 mm.



Manglende musesperre.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Isolering og dampspærre i konstruksjonen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er etablert lufting via raft for takkonstruksjon mot nord, ingen synlig lufting via raft for takkonstruksjon av hovedtaket, det er tegn til råteskader mot tretto ved raft. Det er registrert ekskrementer fra mus i panelbord i taket i loftsetasjen. Flue/insektsnetting mangler i raftkassen for tilbygget del mot nord.

Tegn til missfarging på skorstein i loftsetasjen ved gjennomføring i taket.

Det er registrert fuktskjolder mot takpanel i gangen.

Det ble fuktmålt i området, målingen vist 14 %.

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

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader, råte og sopp.

Tegn til råteskader og misfarging ved gjennomføringer bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Tiltak bør iverksettes for å hindre skadedyr, samt fjerne ekskrementer fra mus, da dette kan medføre lukt, helsefare og ytterligere skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av synlige råteskader mot tretto, etablering av lufting av konstruksjonen om mulig samt ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tegn til råteskader mot taktroen ved raft.



Tilstandsrapport



Det ble fuktmålt mot takpanel ved fuktskjolder i taket i gangen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vinduer mangler stedvis beslag og vannbrett over vinduene, noe som gir en skadeutsatt løsning med økt fare for lekkasje rundt vinduene og inn i konstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på innsiden av karmen for vinduet i gangen.

Vindu mot nord mangler beslag over og under vinduet.

Enkelte vinduer er værslitte.

Det er registrert glippe i rammen for vinduet mot sør i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag og vannbrett over og under vinduene for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

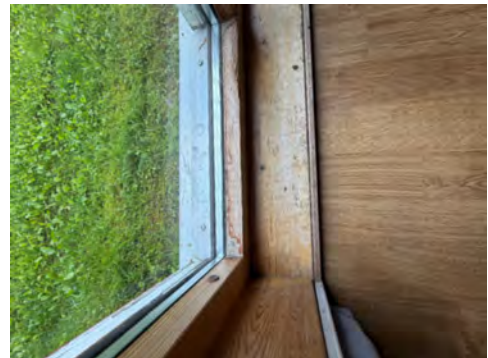
Fuktskjolder på innsiden av karmen bør undersøkes nærmere, og eventuelle skader utbedres for å unngå videre skadeutvikling.

Værslitte vinduer bør vedlikeholdes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt, slik at ytterligere forringelse og skader unngås.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av glippen i rammen på vinduet mot sør i loftsetasjen, da dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og forringelse av vinduet.



Enkelte vinduer mangler vannbrett/beslag over vinduer.



Fuktskjolder mot karm, vindu i gang



Manglende beslag over og under vindu

TG 3 Vinduer - Kjellervinduer/vindu på soverom mot nord

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Kjellervinduene mangler beslag i nedkant, og vinduene i kjelleren er isolert fra innsiden. Det er manglende utvendig tetting rundt vinduene. Det er påvist store råteskader i vinduet på soverom mot nord. Vinduet mangler beslag både i overkant og nedkant, og det er råteskader i den utvendige omrammingen. Vinduet er plassert nær yttertaket (ca. 7 cm), noe som øker risikoen for fukt- og vanninntrengning i og rundt konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kjellervinduene må byttes, og beslag bør etableres under vinduene for å hindre vanninntrengning. Isolasjon på innsiden bør fjernes for å redusere risikoen for innvendige råteskader.

Vinduet på soverom mot nord må skiftes ut grunnet råteskader, og utvendig omramming må også utbedres. Beslag må etableres. Plasseringen nær yttertaket øker risikoen for fukt- og vannskader i konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes, og avstanden mellom taket og vinduet bør økes.

Manglende beslag og råteskader kan føre til ytterligere forringelse av bygningsdeler og økt fare for innvendige fuktskader.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser rundt konstruksjonen for vinduet i loftetasje grunnet påviste fukt- og råteskader.

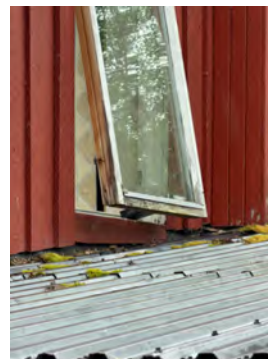
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu, soverom i loftsetasjen mot nord.



Kjellervindu.



Loftsvindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er registrert svellinger i nedkant av balkongdøren. Ytterdøren har stedvis slitasje i overflaten på dørbladet og mangler beslag i nedkant. Døren er plassert nærme terrassedekket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak mot videre svelling i nedkant av balkongdøren.

Overflateslitasje på ytterdøren bør utbedres med maling eller overflatebehandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for svellinger.

Plasseringen av ytterdøren nær terrassedekket og manglende beslag øker risikoen for fuktskader, og det bør vurderes tiltak for å øke avstanden til terrassedekket samt etablere beslag.

Manglende utbedring kan føre til redusert levetid, fuktskader i og rundt konstruksjonen, samt behov for utskifting av dører.



Balkongdør.

Tilstandsrapport



Svellinger i nedkant av balkongdøren.



Slitasje i nedkant av døren.



Ytterdør, stedvis slitasje i overflate dørblad.



Dør til kjeller.



Manglende beslag i nedkant, døren er etablert nærme terrassedekket.

TG 2 Dører - Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Døren mangler beslag i nedkant. Treverket har stedvis sprekker, og døren fremstår som værslitt. Vannbrettet har kun delvis beslag/tetting og er også værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag i nedkant av døren og vannbrettet for å hindre vanninntrengning og ytterligere slitasje på treverket. Sprekker og værslitasje bør utbedres for å forlenge dørens levetid og redusere risikoen for fuktskader og råte.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra kjøkken, på ca. 23 m². Terrassegulvet er utført i impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 102 cm.

Terrassen er fundamentert på søyler mot mark og kantbjelke mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er stedvis råteskader i rekkverket samt i søyler som er etablert mot mark.

Søyler etablert mot mark har økt risiko for fukt- og råteskader.

Håndlisten er værslitt, terrassedekket er grodd og har stedvis råteskader. Kantbjelken mot vegg er understøttet med klosser som er innfestet i mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av innfestingen av kantbjelken mot grunnmur for å avdekke eventuelle svakheter eller skader.

Råteskadet treverk i rekkverk, søyler og terrassegulv bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for konstruksjonssvikt.

Søyler mot mark bør utbedres, for eksempel ved å etablere søylesko, for å forhindre fuktopptrekk i treverket.

Værslitt håndlist og grodd terrassegulv bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og opprettholde sikkerheten.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader og svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i rekkverk.



Terrassedekket er værslitt og har stedvis påbegynte råteskader.



Påbegynte råteskader i søyler mot mark.



Terrasse.

! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra hovedinngang og fra terrasse er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert råteskader i trappen og dekket til hovedinngangen, samt i trappen til terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet treverk bør byttes ut, og trapper bør etableres slik at treverket ikke ligger direkte mot mark for å forhindre videre råteskader. Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader.



Trapp og dekket har råteskader og er etablert direkte mot mark.

Tilstandsrapport



Trapp til terrassen har påbegynte råteskader og treverket er grodd.
Trappen er etablert direkte mot mark.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ventil vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilen i vegg har skader og mangler ventilrist/netting, noe som kan gi tilkomst for skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilen bør utbedres ved å montere ny ventilrist og stormkappe for å hindre tilkomst av skadedyr.

Manglende beskyttelse kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.



Skade i veggventil.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og strie.
Innvendige tak har trepanel og malt malerpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Stedvis er det hakk i laminatgulvet, og laminatgulvet i gangen har svellinger og ujevnheter. Enkelte sår og hakk er observert i taket, samt stedvis manglende listverk og foringer. Det er registrert tørkesprekker i furugulvet i loftsetasjen.
Det er registrert knirk i gulvene i begge etasjene. Manglende gulv/foring ved nedgangen i trappen.
Flisfuger foran peisovn mangler fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Enkelte overflater må påregnes skiftet eller utbedret for å lukke avvikene.

Slitasje, hakk, svellinger og manglende listverk/foringer kan medføre redusert brukskvalitet og estetisk verdi, samt økt risiko for ytterligere skader over tid.

Knirk i gulv og tørkesprekker kan indikere bevegelser i konstruksjonen, noe som kan forverres dersom tiltak ikke iverksettes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av gulvet ved entré og i gangen grunnet påviste svellinger og at det er etablert krypkjeller som ikke har tilkomst for inspeksjon.

Kostnadsestimat gjelder bytte av enkelte overflater med synlige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Svellinger/ujevnheter i laminatgulv i gangen.



Laminatgulv i stuen er stedvis gått fra hverandre i skjøter og har enkelte hakk.

Tilstandsrapport



Merker i vinylgulv i loftsetasjen.



Skade mot taket på soverom i loftsetasjen

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Etasjeskille av stubloft mot krypkjeller.
Hovedetasje stue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca.15 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca.38 mm.

-Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40-80 år.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter på opptil 47 mm mot takbjelken i stuen. I tillegg er det registrert store lokale skjevheter i gulvet i loftsetasjen.
Det er registrert en avstand på 1,01 m mellom takbjelker på kjøkkenet.
Det er synlige skjevheter i bjelkelaget, og bjelkelaget er underdimensjonert etter dagens byggestandarder.
Det er registrert stedvis tørkesprekker i gulvåsene.

Konsekvens/tiltak

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

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

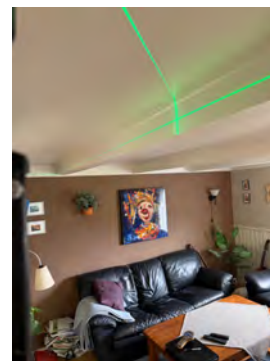
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til knirk i gulvet. Tiltak bør vurderes for å utbedre knirk, da dette kan påvirke bokomforten og indikere bevegelser eller svakheter i gulvkonstruksjonen.

Skjevheter kan påvirke møblering og innredning, og det er økt risiko for oppsprekking i gulv og knirk dersom underlaget ikke utbedres før eventuell rehabilitering.

Underdimensjonering av bjelkelaget etter dagens standarder kan også medføre redusert bæreevne.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser samt tiltak mot knirk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter i bjelker, det er målt 47 mm. skjevheter mot takås i stuen.



Store lokale skjevheter i gulvet i loftsetasjen.



Måling av planavvik gjennom hele rommet, stue.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Feieluke er skadet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kun én pipevange er synlig i loftsetasjen, mens én pipevange ikke er synlig i hovedetasjen. Alle pipevanger skal være synlige på teglsteinspiper.

Sotluken mangler låsing/hendel.

Ildfast plate på gulv under vedovn i stue er for liten. Hovedregelen er at ildfast plate skal dekke minst 30 cm foran ovnsdøren, men det er viktig å følge bruks- og monteringsanvisningen til peisovnen.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør foretas kontroll og utbedring av skader på sotluke og pipe, samt sikre at alle pipevanger er synlige, for å redusere risikoen for brann og skjulte skader i pipa.

Ildfast plate på gulv foran vedovn må utvides i henhold til gjeldende krav og ovns monteringsanvisning, for å hindre brannfare ved glør eller aske som faller ut.

Det anbefales å kontakte det lokale feievesenet for kontroll og informasjon om siste feiing og tilsyn, da manglende tilsyn øker risikoen for uoppdagede feil og brann.

På grunn av pipens alder og påviste avvik må det påregnes behov for større rehabilitering eller utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Riss i pipen bak vedovn.



Vedovn plassert i stuen.



Ildfast plate på gulv under vedovn i stue er for liten.



Manglende låsing for sotluke, skorstein i krypkjeller har avflassing av murpuss.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene har stedvis spon-plater. 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 synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er registrert høy luftfuktighet i kjelleren, og det er mangelfull ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen og redusere luftfuktigheten i kjelleren, for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader.

Konsekvensen av mangelfull ventilering og høy luftfuktighet er økt risiko for mugg, råte og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder fjerning av organisk materiale og utbedring av ventilering av kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt/råteskader mot veggplater.



! TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under bjelkelag pålagt asfaltapp.

Det bemerkes at kun deler av krypkjelleren er inspisert grunnet manglende tilgang til krypkjelleren mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er målt fukt i treverket/lektene ved bjelkene, og målingen viste 27,6 %. Fuktmåling mot innforet vegg mot grunnmur viste 21,6 %. Vektprosenten i treverk skal ikke overstige ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles mugg, fukt- og råteskader.

Det er etablert plast mot innforet stenderverk mot grunnmur, noe som gjør at treverket ikke får tilstrekkelig opptørking. Det er påvist råteskader og svertesopp på treverket.

Det er soppdannelse på vaflex/vindsperre ved bjelkelaget. Deler av vindsperren mot isolasjon/stubbloftet mangler. Grunnen er fuktig, og krypkjelleren mangler tilstrekkelig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres bedre ventilering i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastningen.

Det bør etableres plast mot grunnen.

Det anbefales å utbedre eller supplere vindsperre der denne mangler, samt fjerne og erstatte råteskadet og soppangrepet treverk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for mugg, råte og soppdannelse, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innneklima.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av krypkjeller med manglende tilkomst, samt ytterligere undersøkelser av bjelkelaget/bunnlinjer i vegger for boligen grunnet påviste fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat er satt for ytterligere undersøkelser, utbedring av ventilering samt bytte av påviste råteskader i treverk samt fjerning av plast mot vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Svertesopp og råteskader i treverk.

Tilstandsrapport



Soppdannelse mot vaflex/papp mot bjelkelag.



21,8% ved fuktmåling i trevegg mot mur.



Klemlekter har påbegynte råteskader og mangler stedvis.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Trinn er delvis løs fra vange.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Trinn bør etterstrammes eller festes på nytt slik at trinnet sitter godt mot vangen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje og risiko for skade.

Knirk bør utbedres for å unngå redusert brukskomfort.



Trapp med nedgang fra loftsetasjen.



Trinn er løsnet fra vange.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen formpressede og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Det er mindre skade i overflaten på døren til vaskerommet.

Døren til soverommet i loftsetasjen tar i gulvet, og enkelte dører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skade i overflaten på døren til vaskerommet kan vurderes utbedres.

Døren til soverommet i loftsetasjen bør justeres slik at den ikke tar i gulvet, og øvrige dører som tar i karmen bør også justeres. Dette vil sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje på dører og karmen.

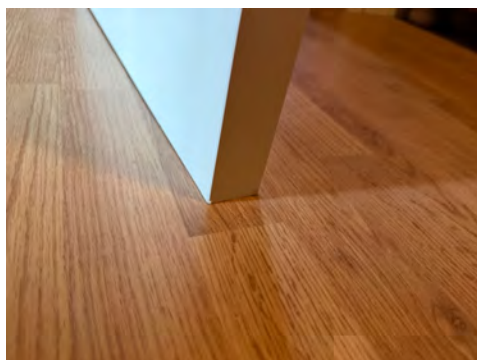
Tilstandsrapport



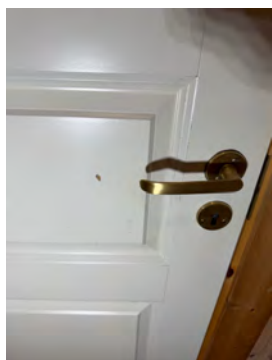
Enkelte dører må justeres.



Enkelte dører er demontert.



Dør til soverom i loftetasjen tar i gulv.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Bad med flislagt gulv, MDF-plater på vegger og malte plater i tak.

Innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Plasts luk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt, fliser mangler mot gulvet under dusjkabinett og delvis under servant. Døren står plassert i våtsonen.

Det er brukt veggplater som ikke er fuktbestandige i våtsoner, stedvis svellinger i nedkant veggplater.

Det er registrert bom i flis mot gulvet. Merke/skade i taket fra bruk av hullsag.

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dusjkabinett



Innredning.

Tilstandsrapport



Avtrekk via vifte i vegg.



Manglende fliser under kabinett, det er begrenset tilgang for rengjøring og inspeksjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/vaskerom. 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 > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

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

Fall fra døren til sluken er målt til 3 mm.

Vinylbelegget har sprekker og skader. Rommet mangler tilstrekkelig ventilering.

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

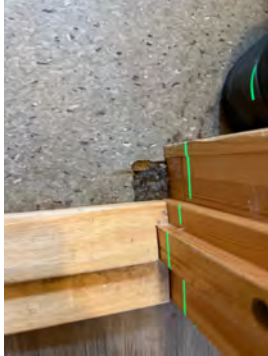


Skade i vinylbelegg.



Vaskerom.

Tilstandsrapport



Skade i vinylbelegg ved dør.



Plastsluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom vaskerom/. 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.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble fuktmålt på gulv foran kjøkkenbenk og utsatte hvitevarer uten å påvise fukt i gulv noen steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs skapdør, enkelte slitasjer i skrog og noe slitasje i overflater. Enkelte dører/skapseksjoner har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

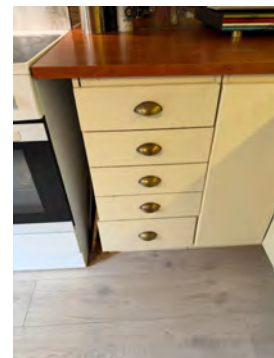
- Tiltak:

Løs skapdør bør festes, og skjeve dører/skapseksjoner bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Slitte overflater og skrog bør vurderes utbedret for å opprettholde kjøkkenets brukskvalitet og levetid.



Kjøkken



Skjevheter i skuffeseksjoner.



Kontroll av røropplegget.

Tilstandsrapport



Slitasje skrog.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet, for eksempel ved å montere ventil i vegg eller tilsvarende løsning, for å sikre god ventilasjon og unngå dårlig inneløst klima. Manglende tilluft kan føre til redusert luftkvalitet og dårligere funksjon på avtrekket.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med panel på vegger, laminat på gulv og panel i tak. Gulvmontert toalett og nedfelt vask.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler stedvis gulvlister på toalettrommet.

Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer i våtsonen rundt vasken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det bør monteres gulvlister der disse mangler for å sikre et ferdig og funksjonelt resultat.

Det anbefales å benytte fuktbestandige materialer i våtsonen og rundt vasken for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av materialene over tid. Manglende bruk av slike materialer kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på overflater.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Levetid: Vannrør av kobber er over 25 år gamle. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG 2. Vannledning i krypkjeller er festet med patentbånd.

Konsekvens/tiltak

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

Vannrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og det er påvist irr på rør.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningsmassen.

Tilstandsrapport



Stoppekrane er plassert i kjeller.



Irr på kobberrør.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner. Rørføringer kan være vanskelig å besiktige da disse ligger i gulv og veggkonstruksjoner. Kontrollen er begrenset til det visuelle.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG 2.

Avløpsrør i krypkjeller er stedvis opphengt med patentbånd.

Det er ingen synlig lufting av anlegget.

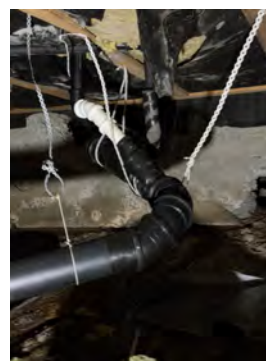
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og stakemulighet for avløpsanlegget for å redusere risiko for tilstopping og luktproblemer.

Avløpsrør bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson, spesielt der det er påvist ufagmessig utførelse og bruk av patentbånd til oppheng, da dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og fremtidige skader.

Alderen på rørene tilsier økt risiko for svekkelser og lekkasjer, og det anbefales derfor å vurdere utskifting eller grundigere kontroll av anlegget.



Ikke fagmessig oppheng av avløpsrør i krypkjeller.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er kun etablert ventil i vinduet i gangen og i vinduet på det ene soverommet i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og bedre innneklima.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventil i vindu, gang.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2007 med innerdel i stue. Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12–15 år. Det er registrert noe støy/dur fra varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få gjennomført service og eventuell vurdering av varmepumpen av kvalifisert fagperson, spesielt med tanke på registrert støy og at anlegget har passert forventet levetid. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert effekt, økt energiforbruk, plutselig driftstans og behov for kostbare reparasjoner eller utskifting.



Varmepumpe utvendig del.



Varmepumpe innvendig del.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og brann som kan oppstå ved bruk av vanlig stikkontakt.



VVS bereder.



Tilkobling via stikkontakt.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som tvangssalg. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

Elskap med automatsikringer plassert i gangen i loftsetasjen.

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.

Ukjent.

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?

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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?

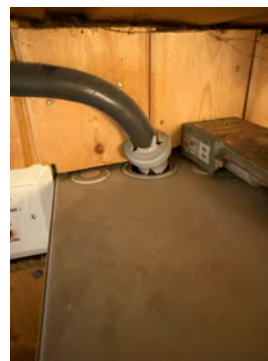
Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig.

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



Elskap.



Utett kabelgjennomføring i el-skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Årstall for fuktsikring mot mur er ukjent.
Det foreligger ikke opplysninger eller tegn om eventuell drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Manglende klemplis i toppen av fuktsikringen mot mur.
Vorteplast er stedvis avsluttet nær eller under terrengnivå.
Det er ikke observert synlige dreneringsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

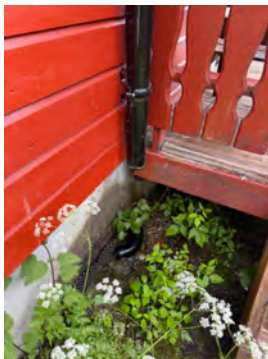
Klemplis mot platen bør etableres for å forhindre at overflatevann trenger inn bak platen.
Det bør etableres drenering rundt bygningen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktproblemer i grunnmur og kjeller, som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vorteplast mot mur mangler klemplis i topp og er stedvis avsluttet nærme terrenget



Nedøpsrør er avsluttet over terreng.



Vorteplast er stedvis avsluttet under terrenget og mangler klemplis i topp.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis manglende overflatebehandling av muren. Det er også stedvis riss og sprekker i muren, samt saltutslag utvendig mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Sprekker og riss i mur må utbedres, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til sprekkeformasjoner. Grunnmuren bør pusses/slemmes der det mangler for å oppnå en jevn og tett overflate, slik at vanninntrengning og påfølgende frostsprengning unngås.

Følg med på utviklingen av sprekker og riss. Dersom sprekken utvider seg, bør fagfolk kontaktes for videre vurdering, da økt sprekkeformasjoner kan indikere konstruksjonsmessige problemer.

Saltutslag tyder på fuktproblematikk, og tiltak bør vurderes for å hindre videre skade.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av nevnte avvik samt ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Saltutslag samt riss i muren.,

Tilstandsrapport



Sprekker i mur over kjellervindu

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Området ligger i et flomutsatt område med fysisk risikoscore er 2 av 6, der 6 er høyeste risiko.

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

Det ble observer stående vann mot grunnmuren ved taknedløp mot vest.

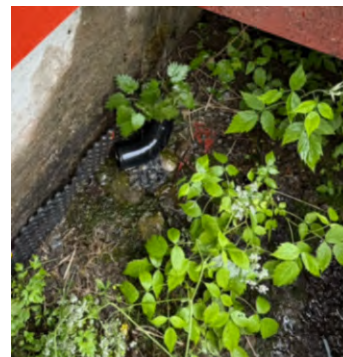
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann og redusere risikoen for fukt- og vannskader på bygningen.

Stående vann mot grunnmuren kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

Ved forekomst av marin leire/kvikkleire i byggegrunnen kan det være nødvendig med utvidede grunnundersøkelser ved fremtidige søknadspliktige tiltak.



Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen ved taknedløp mot vest



kartportalen NGU (aktsomhetskart)

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast, Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Plastrør 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.

Det anbefales å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av aldrende rør er økt risiko for lekkasjer, brudd eller funksjonssvikt, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon.
Innvendig trapp.
Utvendig trapp.
Oppholdsrom, loftsetasje.
Ekskrementer fra skadedyr.
Soppdannelse i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Taksingeniør har ikke mottatt informasjon om radonmåling.

Enkelte soverom oppfyller ikke byggeforskriftens krav til varig opphold, da de er for små. Hovedregelen er at soverom skal være minst 7 m² og ha et volum på minst 15 m³.

Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er målt til mellom 13 og 25 cm. Rekkverkshøyden er målt til ca. 62 cm. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimalt 0,10 m. Rekkverkshøyden skal være minimum 90 cm.

Utvendig trapp mangler rekkverk. Avsatser eller tilsvarende som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå skal ha rekkverk.

Det er påvist soppdannelse mot bjelkelag i kjeller samt ekskrementer fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

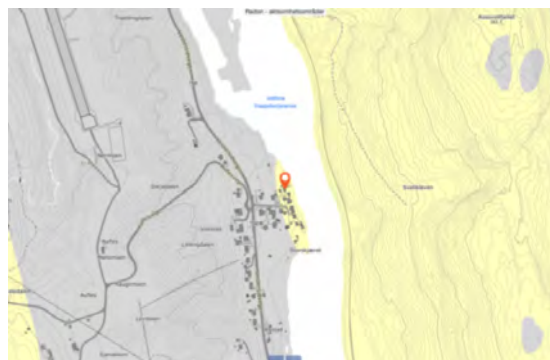
Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende radonmåling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt helserisiko for beboere.

Soverom som ikke oppfyller krav til størrelse og volum bør ikke benyttes som varig oppholdsrom, da dette kan gi redusert bokomfort og ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Rekkverkshøyder og åpninger i innvendig trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i innvendig trappeløp, for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Soppdannelse og ekskrementer fra skadedyr i kjeller bør undersøkes nærmere av fagperson, og nødvendige tiltak bør iverksettes, da slike forhold kan utgjøre en helserisiko og føre til ytterligere skader på konstruksjonen.



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



Høyde rekkverk mot trapp.

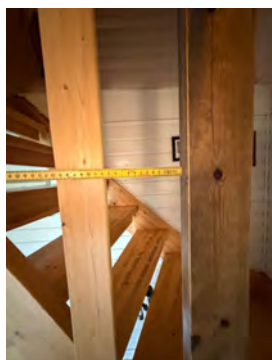
Tilstandsrapport



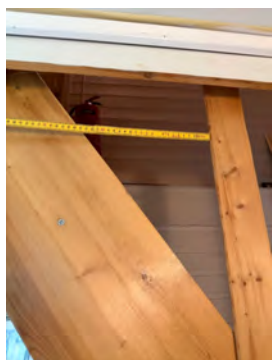
Åpninger i rekkverk mot trapp.



Utvendig trapp mangler rekkverk



Åpninger rekkverk, trapp.



Åpninger, rekkverk trapp.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Boligen preges av etterslep på vedlikehold de senere årene. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholds-intervaller må påregnes.

Beskrivelse

Utvendig bod fundamentert på mark.

Takkonstruksjon av langsgående tømmeråser, utvendig tekking med bølgeblekkplater uten undertak.

Bindingsverk av bindingsverkkonstruksjon, Utvendig kledd med stående/liggende kledning.

Bygget har en del etterslep på vedlikehold. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av boden TG 3.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Iht. byggemelding til kommune.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert ringmur med ubehandlet lettklinkerblokker.

Dekket består av grus.

Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med liggende kledning.

Prefabrikerte taksperrer som er pålagt undertak av armert plast (filmtex) og utvendig tekket med profilerte stålplater/aluplater.

Takrenner og nedløpsrør av stål/aluminium.

Innmontert leddport med portåpner, inngangsdør og 2 vinduer.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av garasjen TG 2.

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



Uthus/bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2002

Kommentar

Ihht. byggemeldte tegninger datert 14.11.2002

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er opprinnelig oppført som ystehus, men benyttes i dag som garasje, verksted og boder for lagring.

Omsøkt til garasjehus annekst til bolig i 2007

Inngang til loftsetasje via utvendig trapp mot nord, innmontert vinduer med koblede glass. Inngangsdør mot øst og dobbel dør/port med adkomst fra sørøst.

Fundamenteringen er utført med plate på mark i betong, med tilhørende ringmur i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trekledning.

Takkonstruksjonen er utført med plassbygde taksperrer, belagt med undertak og utvendig tekket med torv. Takrenner er utført i tre.

Innvendige skillevegger er oppført i bindingsverk og kledd med panel og sponplater.

Innmontert åpent elektrisk anlegg.

Det bemerkes at det er ekskrementer fra mus i loftsetasjen.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av bygget TG 2.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

92 m²/92 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, Entré, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Trapperom, 2 Bod, 2 Kryperom

Andre bygg: Bod, Garasje, Uthus/bod
Bruksareal andre bygg: 109 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Verdien er vurdert med utgangspunkt i de rammebetingelser som gjelder ved tvangssalg. Slike salg gjennomføres normalt innenfor en kortere tidsramme og med mer begrenset markedsføring enn ved et ordinært frivillig salg. Dette medfører som regel færre interessenter, redusert konkurranse i budprosessen og dermed lavere sannsynlighet for maksimal prisoppnåelse. På bakgrunn av dette er markedsverdien satt noe lavere enn det som normalt kan forventes oppnådd i det åpne markedet under ordinære salgsforhold.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vollstad 10 ,8658 MOSJØEN 141 m² 2008 3 sov			09-08-2023	4 700 000	4 700 000		4 700 000	33 333
2	Vestersidvegen 448 ,8658 MOSJØEN 96 m² 2017 2 sov			06-11-2025	2 700 000	2 900 000		2 900 000	30 208
3	Vestersidvegen 965 ,8658 MOSJØEN 141 m² 2004 4 sov			07-07-2022	3 150 000	2 800 000		2 800 000	19 858
4	Vestersidvegen 827 ,8658 MOSJØEN 214 m² 1985 3 sov			10-08-2017	3 200 000	3 500 000		3 500 000	16 355
5	Vestersidvegen 707 ,8658 MOSJØEN 149 m² 1945 4 sov			24-09-2018	1 900 000	2 250 000		2 250 000	15 101

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

Renovasjon 240L (2025)	Kr.	5 704
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²: (2025)	Kr.	4 241
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²: (2025)	Kr.	7 410
Brannsyn, Feiing Årlig avgift: (2025)	Kr.	672
Eiendomsskatt: (2025)	Kr.	1 742
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	30 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 750 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	430 000

Uthus/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 060 000
Sum teknisk verdi - Uthus/bod	Kr.	650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 840 000

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

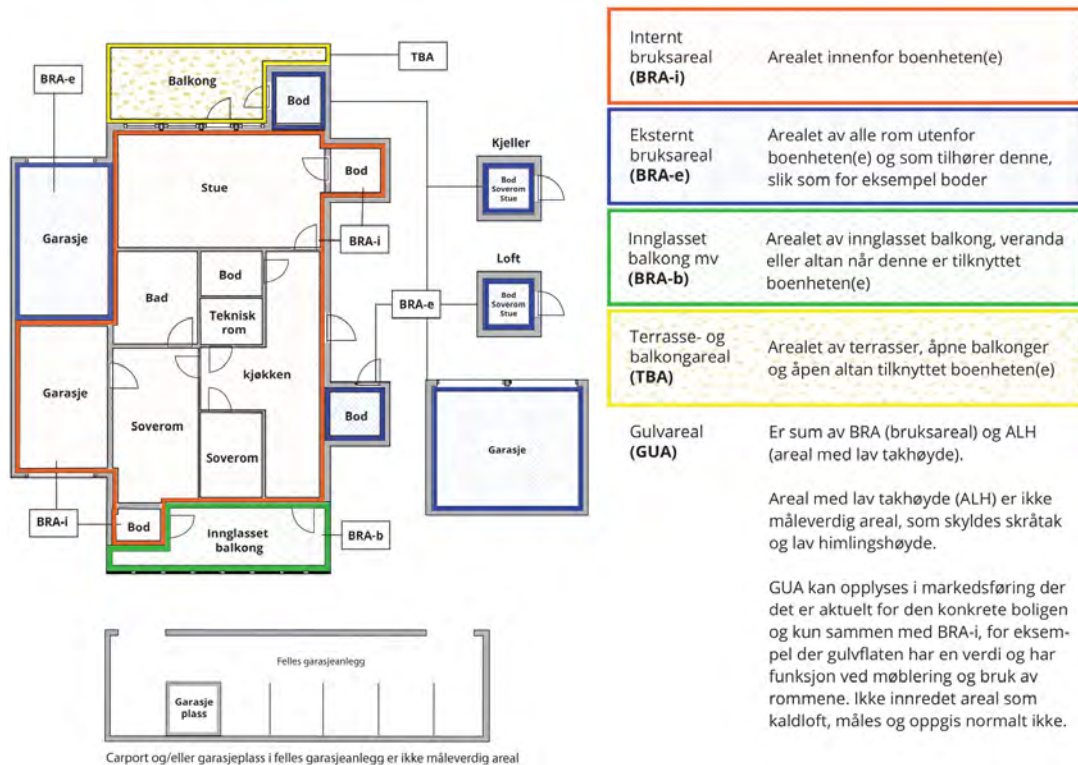
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	28			28		16	44
Hovedetasje	64			64	23		64
Krypkjeller						15	15
SUM	92				23	31	123
SUM BRA	92						

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes at ikke hele arealet i loftsetasjen ikke 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. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Takhøyden i kjeller er under 1,9 m. og dermed ikke måleverdig, areal for krypkjeller er oppmålt med lav himlingshøyde og beskrevet som GUA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.
Takhøyden i loftsetasjen varierer gjennom rom og det er skjevheter i etasjeskillet. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takhøyden for enkelte rom i loftsetasjen er under forskriftskrav på 2,2 meter.
Soverom mot vest og nord oppfyller ikke krav om areal og volum.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fasadetegningene viser at garasjen opprinnelig er prosjektert med to separate porter. Ved befaring fremstår garasjen imidlertid med én samlet dobbelport.

Det bemerkes at garasjen er oppført nær nabobygning, og at det foreligger privatrettslig avtale knyttet til plasseringen ihht. søknad. Det er ikke observert synlig brannskille mellom garasjen og nabobygningen.

Når garasje er plassert nær nabogrense eller annen bygning, stilles det normalt krav til brannsikring for å hindre spredning av brann mellom byggverk. Dette kan blant annet innebære at konstruksjoner mot nabobygg må ha brannklassifisert vegg (for eksempel EI30 eller EI60), samt at det ikke tillates åpninger eller brennbare materialer i denne delen av fasaden. Ytterligere undersøkelser/innhent dokumentasjon anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		31		31			31
Loft		27		27		5	32
SUM		58				5	63
SUM BRA	58						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gang, gang 2, bod, verksted/bod	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

Det bemerkes at ikke hele arealet i loftsetasjen 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelige plantegninger for hovedetasjen viser rominndeling med blant annet kjølerom, kontor og butikkareal. Ved befaring fremstår planløsningen endret, og bygningen benyttes i dag som verksted, lagerrom, gang og bod. Fasadetegning mot øst viser garasjeport, vinduer i loftsetasjen samt dobbel dør mot nordøst.

I dagens situasjon er dette endret til enkel dør og ett vindu, og det er ikke etablert vinduer i loftsetasjen som prosjektert. Videre er det ikke observert vinduer i loftsetasjen mot vest, til tross for at dette fremgår av tegninger.

Fasade mot sørøst er i tegninger vist med fire vinduer. Det er etablert fire vinduer i denne fasaden, men disse avviker i størrelse fra opprinnelige tegninger. I tillegg er det montert dobbeltdør.

Samlet sett fremstår bygget også med et mindre volum enn det som fremgår av de opprinnelige plantegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	20	33		0	1465.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Vollstad 6							
Hjemmelshaver Berg John Magne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 8 km sør for Mosjøen sentrum.
Avstand til kolonial, post og bensinstasjoner er ca 7 km.
Avstand til Kjærstad lufthavn er ca. 3km.

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

PlanID 1824A104, Boliger, Boliger, kjøreveg, trafikkdeler/snøoplag, lekeplass, kommunalteknisk anlegg, friluftsområde, felles avkjørsel

Om tomten

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Opparbeidet og gruslagt parkeringsplass ved inngangsparti/garasje.
Eiendommen grenser mot elven Vefsna.

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
435 600	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 1742

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
850 000	2005	Tvangssalg

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				12 000
Kommentar Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Finnes ikke		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei
Plantegninger plan/snitt/fasade driftsbygning			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei
Regulering			Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje			Gjennomgått		Nei
Tiltak flytting av garasje			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Shmil			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal 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

• 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](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TG1392>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

BERG JOHN MAGNE
Vollstad 6

8658 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Vollstad 6, 8658 MOSJØEN.

Navn nettkunde: BERG JOHN MAGNE
Målernummer: 6970631404747868
Anlegget ble sist kontrollert: 14.08.2020
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

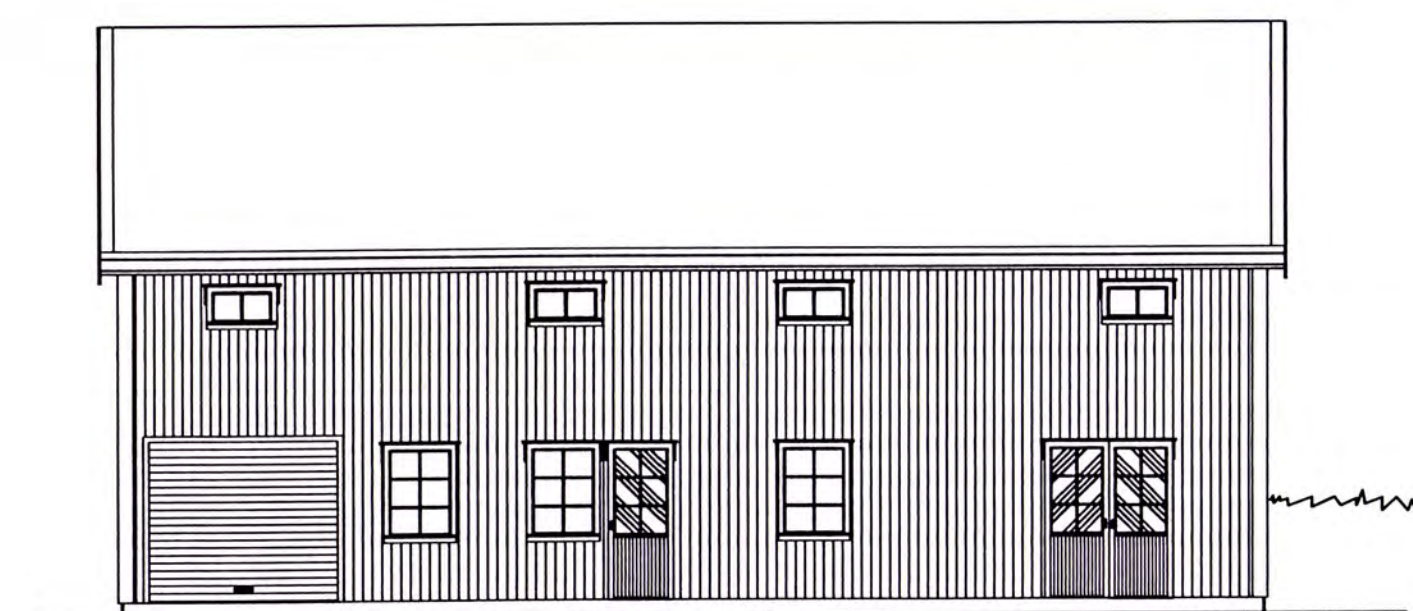
Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

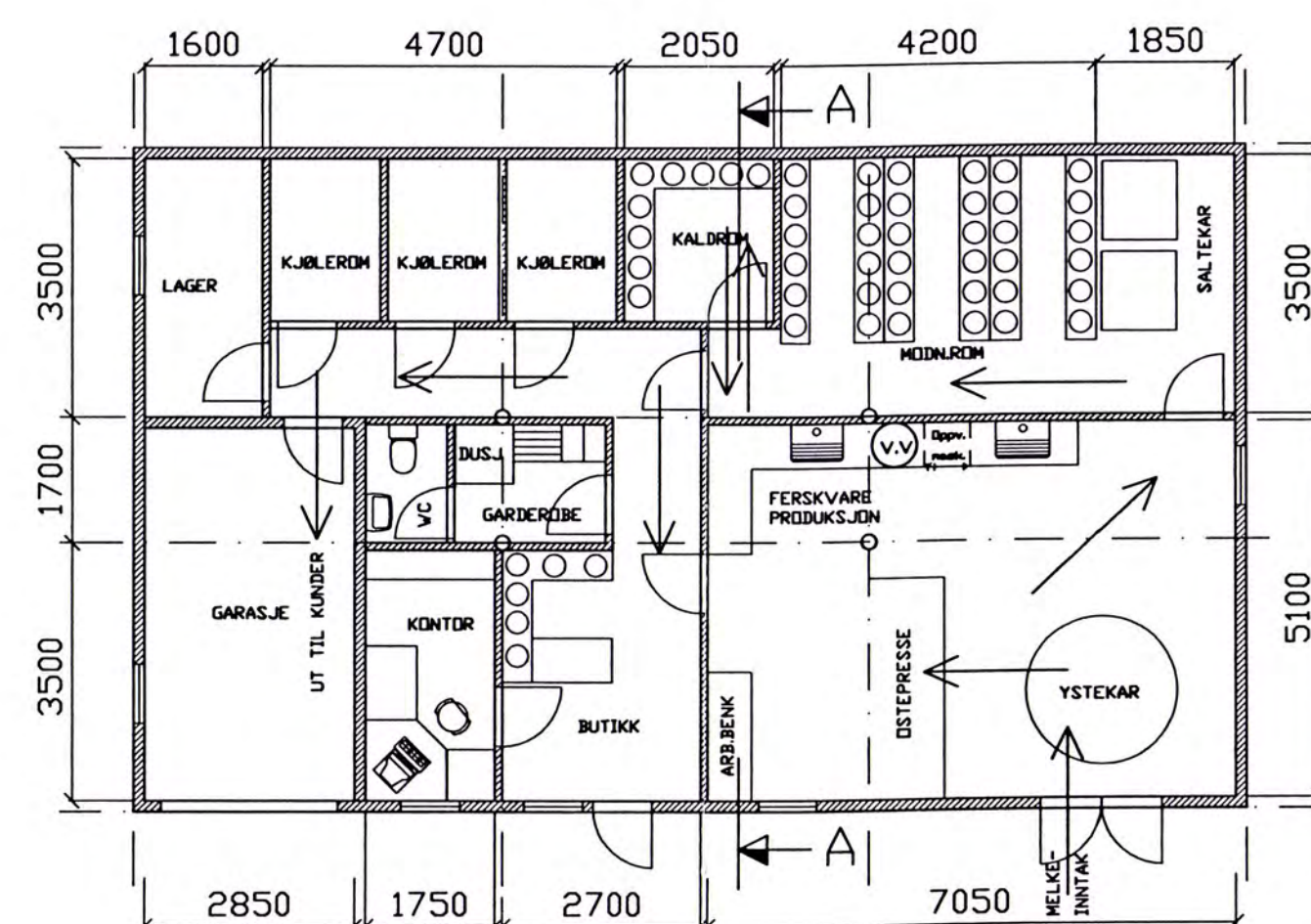
Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

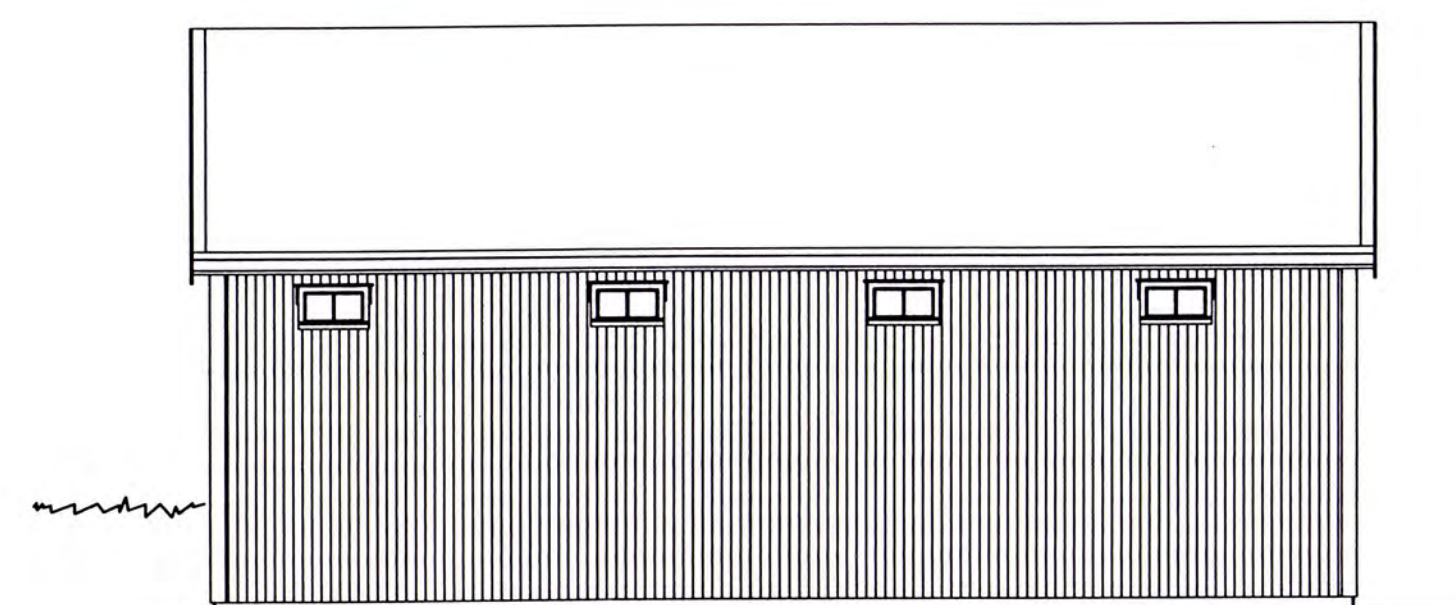


FASADE MOT SØR

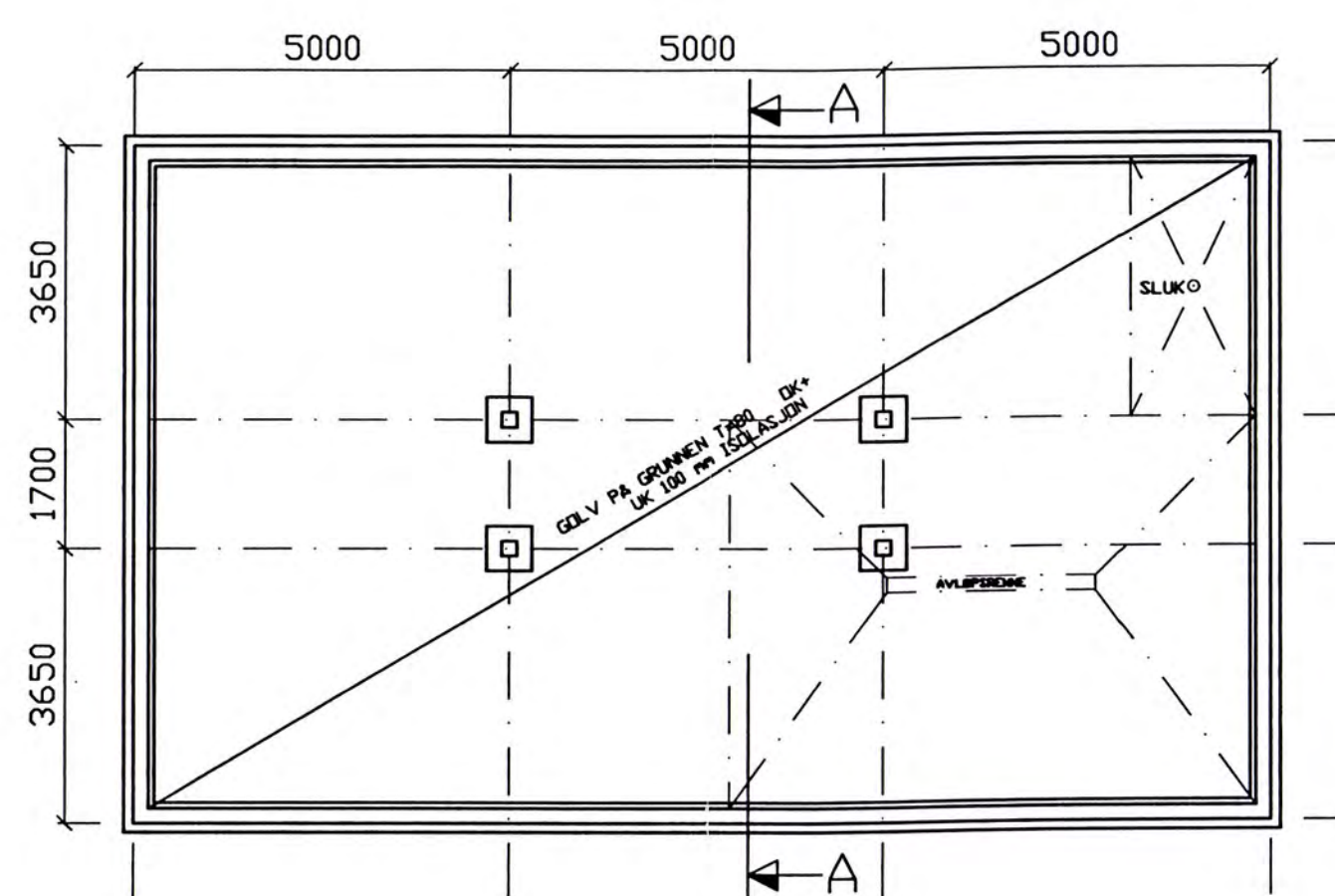
PLAN 2.ETG.
M.1:100



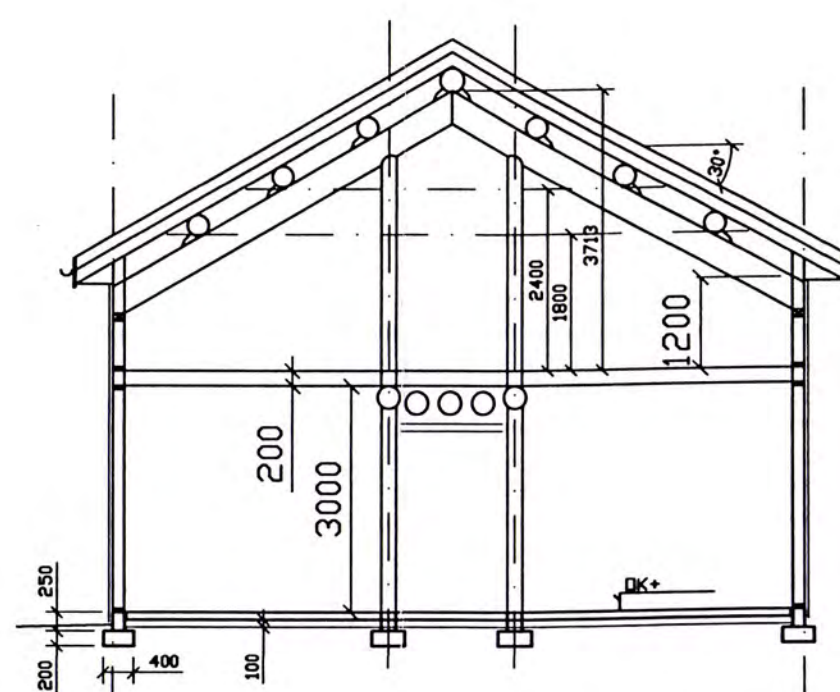
PLAN 1.ETG.
M.1:100



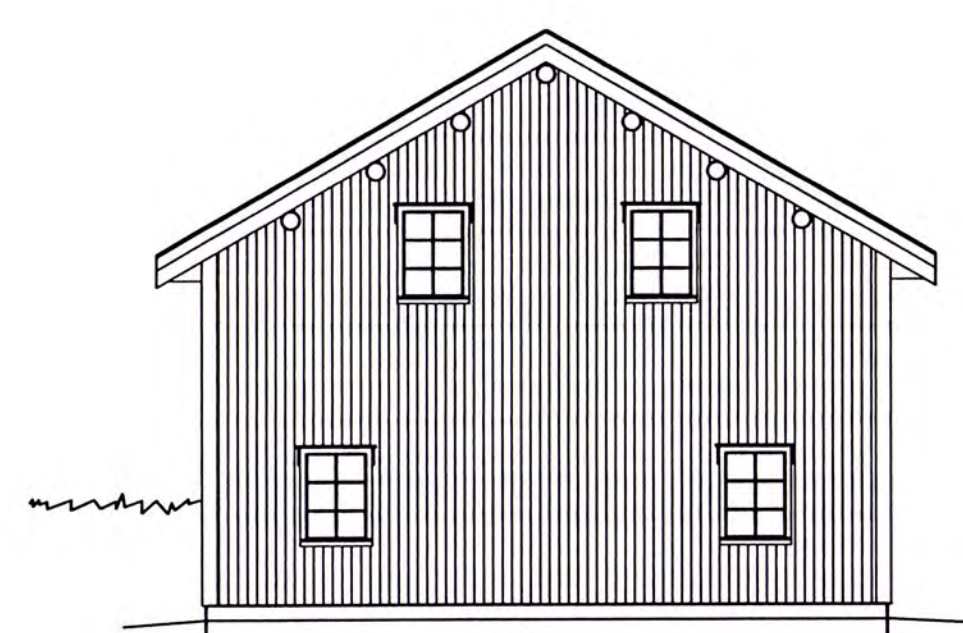
FASADE MOT NORD



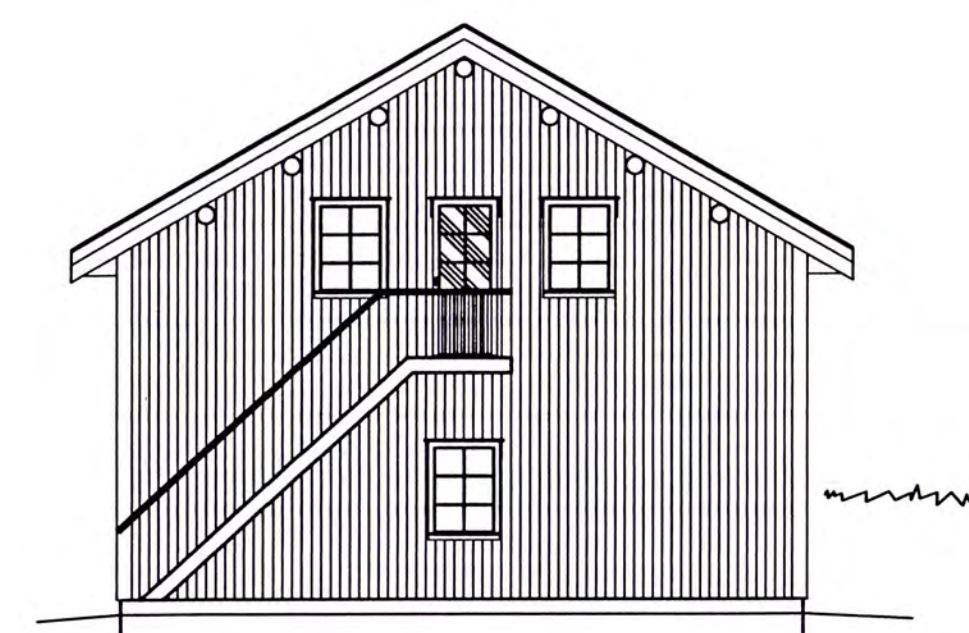
FUNDAMENTPLAN
M.1:100



SNITT A-A M.1:100



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

ANMERKNUNGER

[illegible]

Rev.	6/1/2018	Date	Signature
------	----------	------	-----------

REVISJONER	
------------	--

BESTEMMELSER

02-
E1

HENVISNINGER

Plot nr. 1	6-jøder BYGGEMELDING	Dato 14.11.02	Signatur Kee
---------------	-------------------------	------------------	-----------------

UTPLOTING	
-----------	--

Prosjekt Livvekanten Ysteri as Aufles		Miles tall 100	
Prosjektets koordinat N60.044 N 12.000 E Strekketid: Postboks 8651 MESJEN, Tlf:72 113590	PLAN,SNITT OG FASADER BYGGEMELDINGSSTEGNING	Dato 14.11.02	Revisjons 100
Tegnet av Kee	Kontrollert 20020924	Dato 14.11.02	Revisjons 100
Prosjekt nr. 2002M34	Teg. nr. 02	Dato 14.11.02	Revisjons 100



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Bjørn Sundsfjord, Tlf. 75 10 18 12
Epost: vkop@vefsn.kommune.no

Vår dato:
26.06.2007

Vår referanse:
07/888-4

Arkivkode:
GNR 20/33

Deres dato:
26.06.2007

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

John Magne Berg

Aufles

8658 MOSJØEN

GODTATT MELDING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86 A. ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 116/07

Gjelder : Nybygg/Garasje
Byggested : , Gnr.: 20/33
Tiltakshaver : John Magne Berg
Melding mottatt : 09.05.2007

Tiltaket er godtatt som melding etter plan- og bygningslovens § 86 a, jfr. SAK § 20, og behandlet administrativt 26.06.2007 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen.

Det foreligger ikke protester til meldingen.
Tiltaket tillates nå igangsatt.

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

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

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

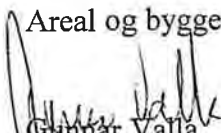
Regning for behandling av meldingen ettersendes.

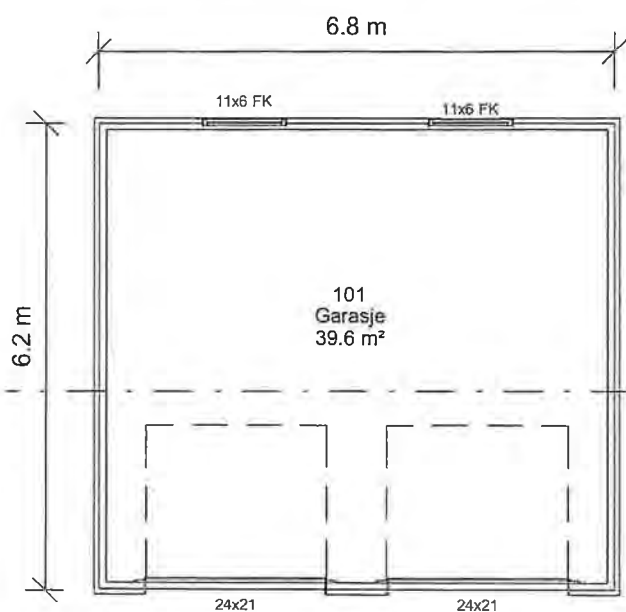
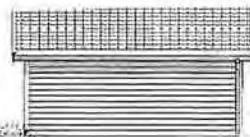
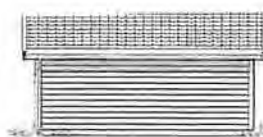
Rapportering

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

Med hilsen

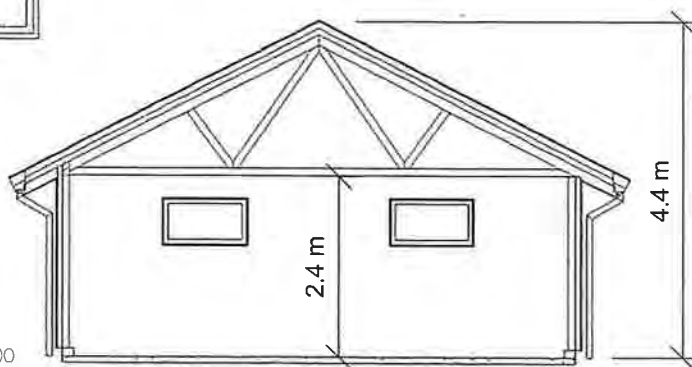
Areal og byggesak


Gunnar Valla
Fagleder byggesak



Målestokk 1:100

Areal: 39,6 m²
 Lengde: 6,2 m
 Bredde: 6,8 m
 Mønehøyde: 4,4 m
 Innvendig høyde: 2,4 m
 Takvinkel: 27°



Målestokk 1:100



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Håkon Strand, Tlf. 75 10 10 00
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato:
23.05.2011

Vår referanse:
11/1198-3

Arkivkode:
GNR 20/33

Deres dato:
05.05.2011

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

John Berg
Aufles

8658 MOSJØEN

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 20-2 a.

ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 80/11.

Gjelder	: Flytting av garasje
Byggested	: Aufles, Gnr.: 20/33
Tiltakshaver	: John Berg
Melding mottatt	: 05.05.2011

Saken er behandlet administrativt 23.05.2011 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende:

Vedtak:

Det gis med dette tillatelse til tiltak for flytting av garasje i samsvar med innsendt søknad datert 18.05.2011.

Det foreligger uttalelse fra nabo til søknaden. Eier av eiendommen 20/36 har i form av skriftlig brev, datert 16.05.2011, henvist til privatrettslig avtale mellom partene. Privatrettslig avtale vil ikke gjøre utslag på behandling av denne søknaden. Vist plassering i forhold felles tomtegrense er i tråd med tidligere innsendt og godkjent søknad.

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

Før bygget tas i bruk må det gis ferdigmelding til kommunen, se vedlagt skjema.

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

Regning for behandling av søknaden ettersendes.

Rapportering

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

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 10 01

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com

Med hilsen
Plan og utvikling

Gunnar Valla
fagleder byggesak

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur
Vedlegg: Skjema for søknad om ferdigattest

Søknad om ferdigattest for tiltak uten ansvarsrett

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnr.
11/1198

Søknaden gjelder

Eiendom/ Byggested	Tiltakets art			Byggets art		
	Gnr. / Bnr. 20/33	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune 1824
	Adresse			Postnr.	Poststed	

Ferdigattest

Tilfredstiller tiltaket kravene til ferdigattest ☐ **Ja** ☐ **Nei** Hvis nei, fyll ut informasjon nedenfor

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:

Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:

Dato

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

☐ **Ja** ☐ **Nei** Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan	D	-	
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	
Redegjørelser/Kart	F	-	
Andre vedlegg	Q	-	

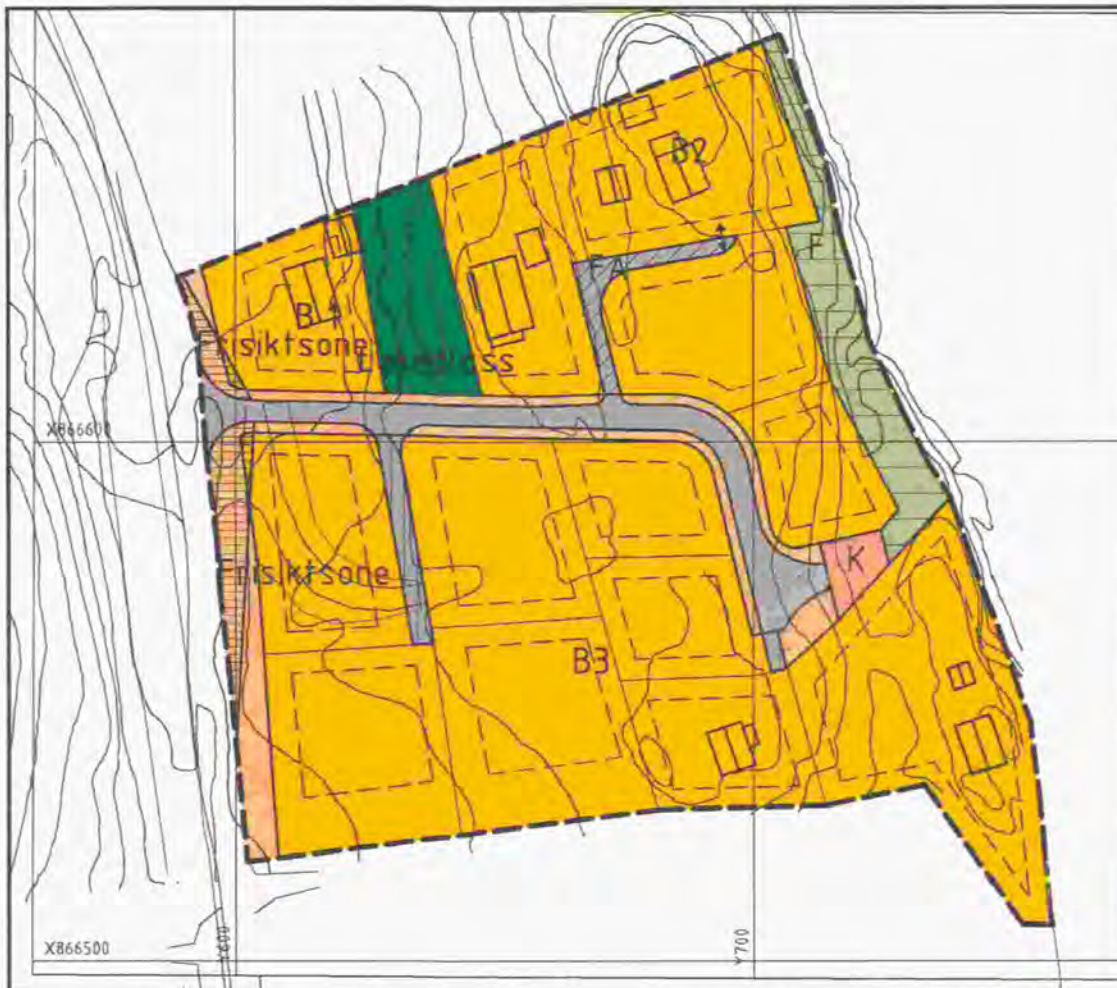
Underskrift

Tiltakshaver

Navn | **Telefon**

Epost

Dato | **Underskrift**



PBL 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- B** BOLIGER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER

- K** KJØREVEG
F TRAFIKKDELER/SNØOPPLAG

4. FRILUFTSOMRÅDER

- L** LEKEPlass

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

- K** KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
F FRILUFTSOMRÅDE
F FRISIKTSONE

7. FELLESOMRÅDER

- FA** FELLES AVKJØRSEL

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING**
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
TOMTEGRENSE
EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
FRISIKT LINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
AUTOVERN
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES
BYGNING SOM SKAL RIVES
REGULERT AVKJØRSEL



0 10 20 30 40 50

REGULERINGSPLAN

MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Vollstad, Aufles del av gnr 20 bnr 5

Målestokk: 1:1000

Kartblad:

Forslagstiller: Gunnar J Holmen

Dato:

Nr	Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Dato

Saksnr.

Signatur

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

06.02.2002

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn

26.04.2002

0075/02 Del.myn

Offentlig utleggelse

03.05.2002

Vedtak i kommunestyret

18.06.2002

0078/02 KST



**VEFSN
KOMMUNE**

Saksbehandler: **Asmund Pedersen**

Dato: **05.06.02**

Tegningsnummer: **D5**

Reguleringsbestemmelser for VOLLSTAD, AUFLES DEL AV GNR 20 BNR 5

§ 1 – Fellesbestemmelser

- a) Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning D5, datert 05.06.02.
- b) Området er regulert til følgende formål:
 - Byggeområde; boliger(B1 – B3)
 - Trafikkområder; kjøreveg, trafikkdelersnøopplag
 - Friområder; lekeplass
 - Spesialområder; kommunalteknisk anlegg, friluftsområde, frisiktsone
 - Fellesområder; felles avkjørsel
- c) Før utbyggingstiltak iverksettes innenfor reguleringsområdet, kan det faste utvalg for plansaker (DFUP) kreve at det skal foretas geotekniske undersøkelser.
- d) Ved behandling av byggemeldinger, skal DFUP se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form og materialbehandling.
- e) Før behandling av byggesaker skal det foreligge godkjente utslippstillatelser.
- f) Innen frisiktsområdene skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebans plan.

§ 2 – Byggeområder; boliger

- a) Områder merket med "B" kan nyttes til boligformål.
- b) I den utstrekning det etter kommunens skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan det tillates at enkelttomter eller deler av enkelttomt/bolig benyttes til mindre servicetiltak som frisørsalong, mindre foretning, mindre kontor og lignende.
- c) Tomtene kan ikke bygges ut før veg med snuplass, vann og avløpsanlegg er ferdig utbygd.
- d) Områdene skal brukes til frittliggende småhusbebyggelse med saltak. Tillatt bebyggt areal er 30 % av tomtearealet (30 % - BYA)
- e) Tilbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset i form, materialvalg og farger. Selv om garasje ikke bygges samtidig med boligen, skal garasje være vist på situasjonsplan som følger med byggemeldingen.
- f) Før ferdigattest gis på boligtomtene (i B2) som grenser mot Vefsna skal det være satt opp gjerde mot friluftsområde.
- g) For de to ubebygde tomtene langs Vefsna skal det før byggetillatelse gis dokumenteres at det ikke er fare for isgang, flom eller utglidning og eventuelle tiltak mot dette skal være utført.

§ 3 – Spesialområder, K

- a) På område regulert kommunalteknisk anlegg kan det oppføres bygning for kommunalteknisk anlegg. Det skal tas estetiske og arkitektoniske hensyn ved utforming av bygget. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides og beplantes.
- b) Allmennheten har rett til å gå over dette område for å komme ned til friluftsområde langs Vefsna.

Mosjøen, den 05.06.02
Godkjent av Vefsn kommunestyre, 18.06.2002

Jann- Arne Løvdahl
ordfører



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 08.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 20 **Bruksnr.:** 33

Adresse: Vollstad 6, 8658 MOSJØEN

Referanse: Adv. Marita Pedersen

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Vollstad, Aufles del av gnr 20 bnr 5
Reguleringsformål	Boliger, Boliger, kjørevege, trafikkdelar/snøopplag, lekeplass, kommunalteknisk anlegg, friluftsområde, felles avkjørsel

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

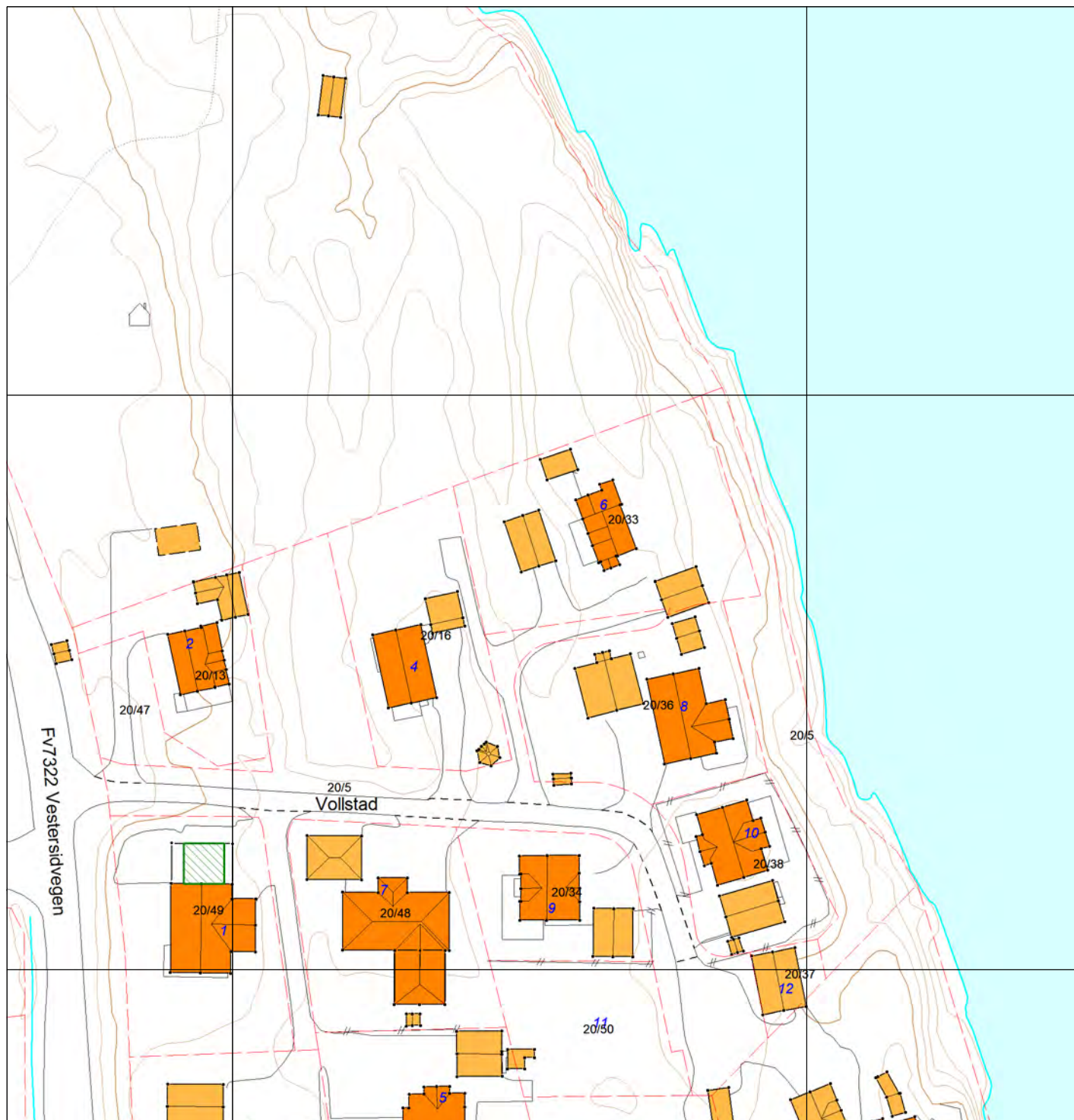
Vedlegg
5 vedlegg
Kommentar
Planen er ikke blitt digitalisert i digital form, derav vedlagt rasterkart.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 20/33

Adresse: Vollstad 6
8658 Mosjøen

Dato: 09.10.2025

Målestokk: 1:1000

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
Toppunkt

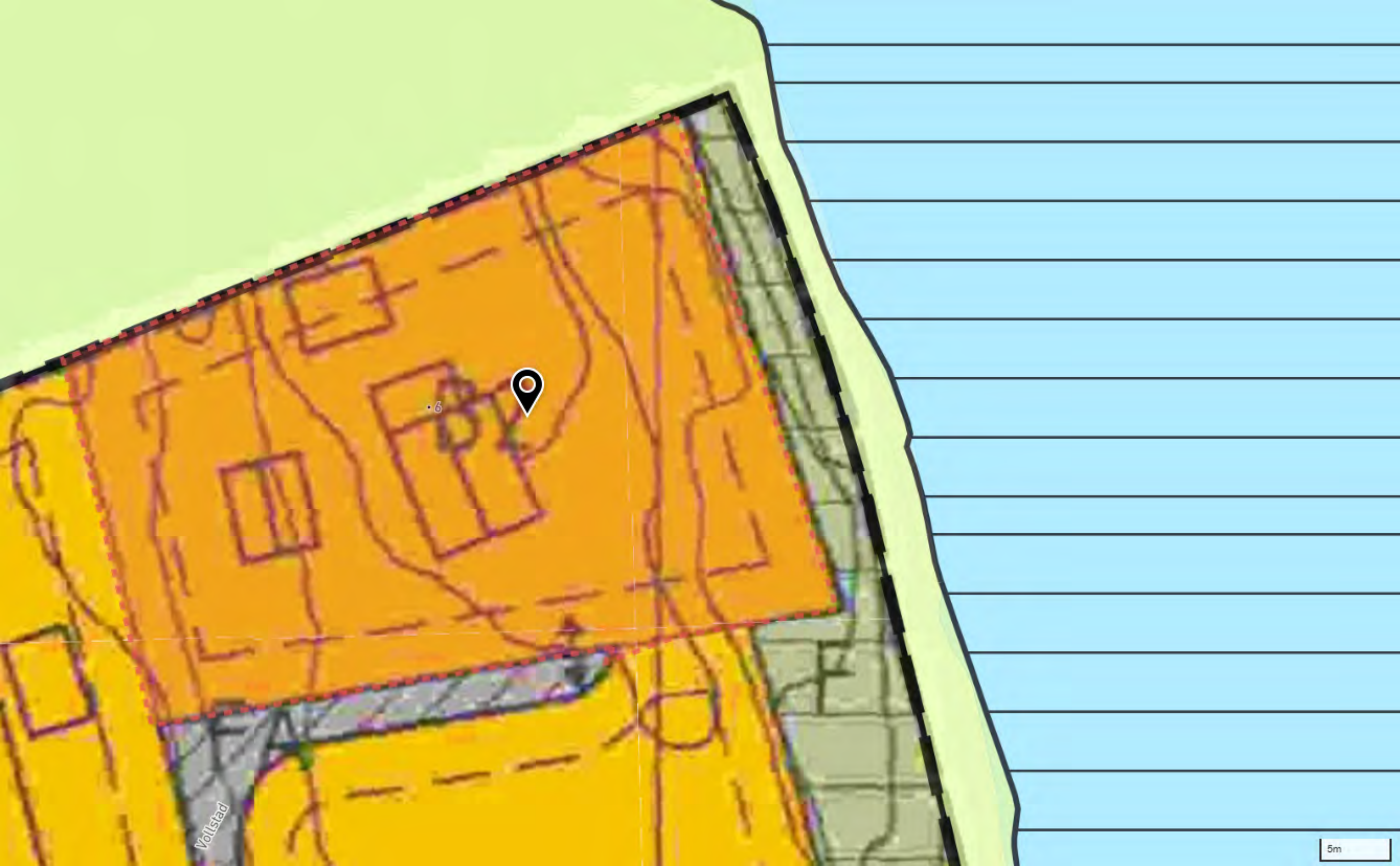
Innsjøer og vassdrag

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

Kyst

Havflate
Kystkontur

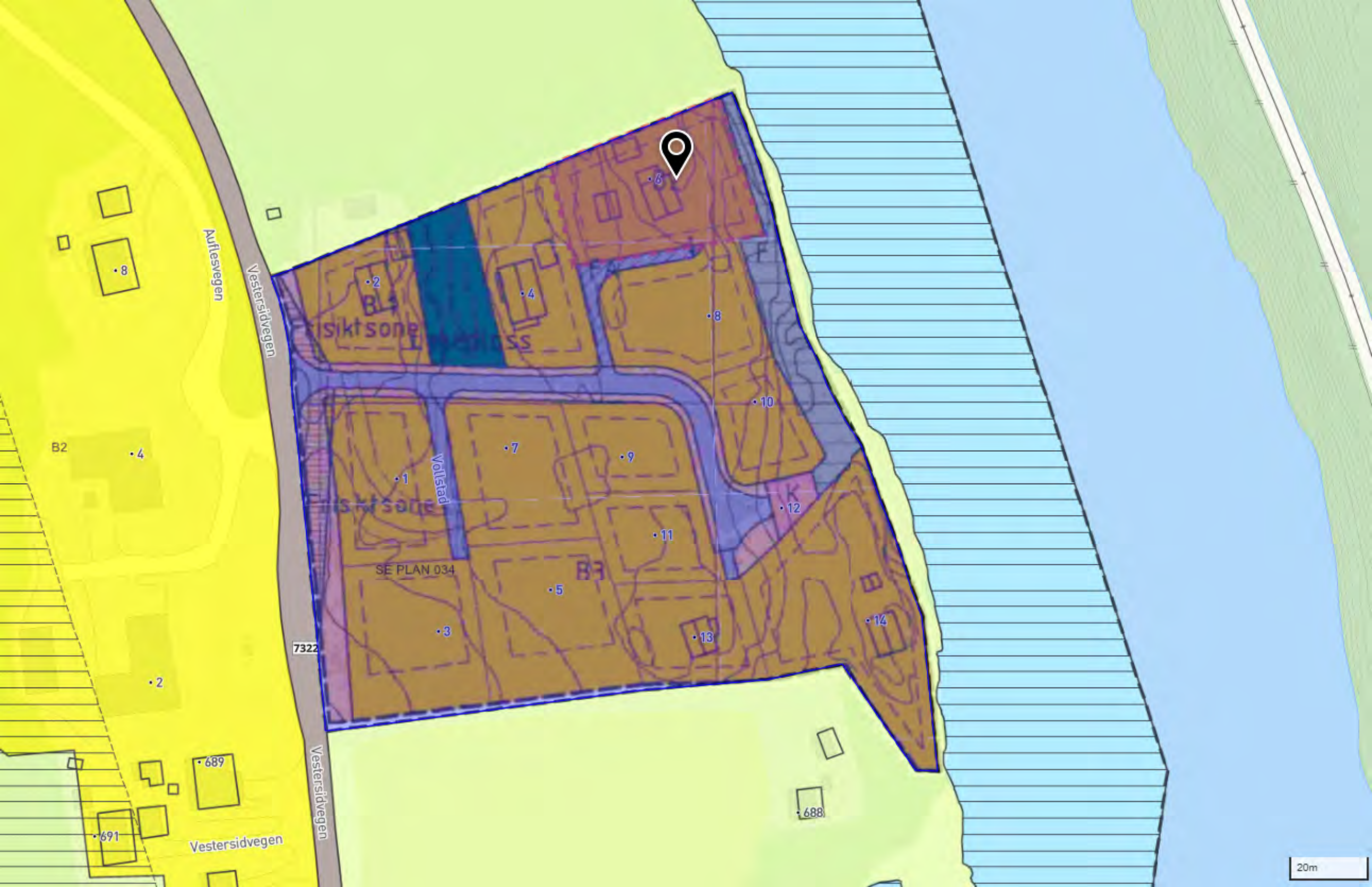
Planinnsyn: <https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search>



• 6

Vollstad

5m



7322

Reguleringsplan

Planidentifikasjon 034

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn VOLLSTAD, AUFLE
S DEL AV GNR 20 B
NR 5

Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato 18.06.2002

Lovreferanse PBL 1985 eller før

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 33

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.10.2025 kl. 10:53
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: ELVEKANTEN
Etableringsdato: 06.11.1998
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 20 / 33	1 465,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020266	BERG JOHN MAGNE		VOLLSTAD 6 8658 MOSJØEN	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten		020266	BERG JOHN MAGNE		VOLLSTAD 6 8658 MOSJØEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7296278	419065		1 465,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	30.08.2016				1824nyg 09.09.2016
Oppmålingsforretning/grensejustering	J 26/16	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 20/36	-2,2	
	M 6415	Mottaker	1824 - 20/33	2,2	
		Berørt	1824 - 20/5	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.11.1998				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 20/5	-1 464,3	
		Mottaker	1824 - 20/33	1 464,3	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Vollstad	15120	6		Grunnkrets 0402 Nes Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7296280	419064		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 029 499
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7296267 Øst: 419077
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 38 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 38 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Ferdigattest:
Meldingssak registrer tiltak: 26.06.2007
Meldingssak tiltak fullført: 24.11.2007
Midlertidig brukstillatelse:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	38	38	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	20/33

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BERG JOHN MAGNE		Aufles 8658 MOSJØEN

Bygningsnr: 187 974 070
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7296280 Øst: 419064
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 72 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 72 vannverk
Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig
Bruttoareal annet: 0 kloakk
Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Nei

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

Etasjer

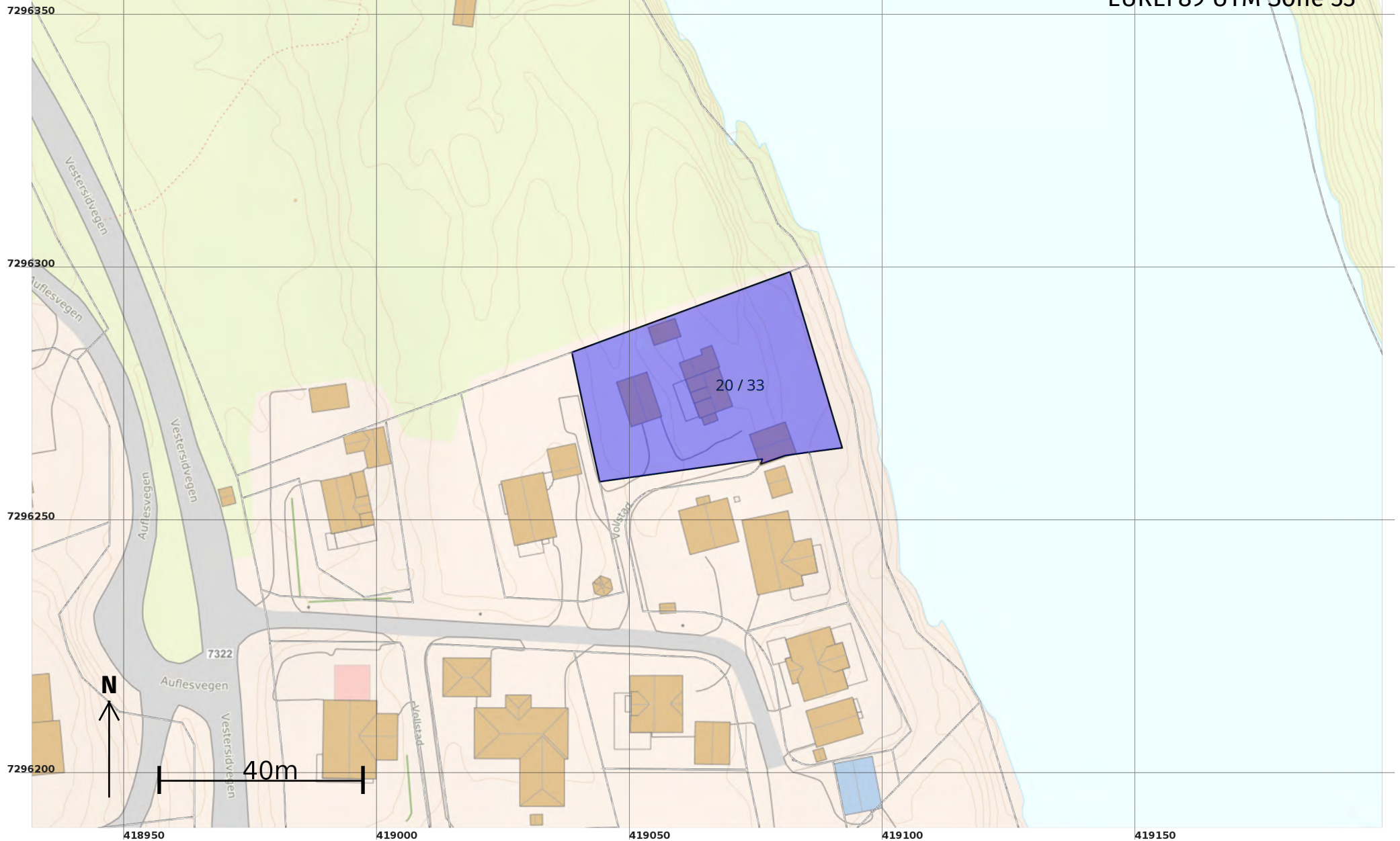
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	20	0	20	0	0	0
H01	1	52	0	52	0	0	0

Bruksenheter

Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
15120 Vollstad 6		H0101	Bolig	72	0	Kjøkken	0	0	20/33
Bygningsnr:	187 974 097		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7296273 Øst: 419052		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	20/33

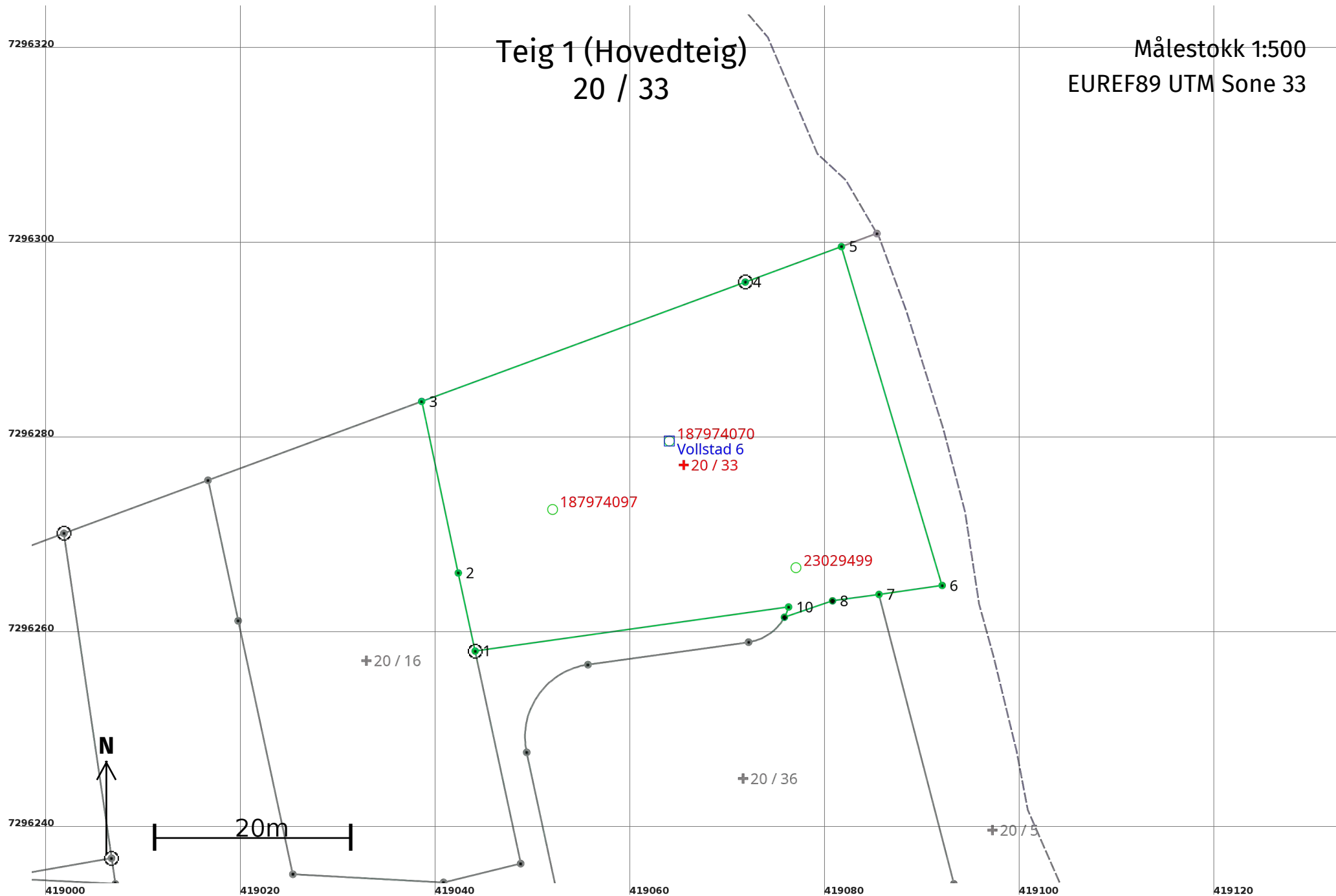
Oversiktskart for 20 / 33

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 20 / 33

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 1 465,4

Arealmerknad:

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

Nord: 7296278

Øst: 419065

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7296258,46	419044,07	Jord 8,19	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7296266,47	419042,34	18,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7296284,07	419038,58	35,39	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7296296,31	419071,79	Fjell 10,52	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7296299,95	419081,66	36,27	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7296265,19	419092,00	6,54	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7296264,27	419085,52	4,82	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7296263,61	419080,75	5,22	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
9	7296261,93	419075,81	1,14	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-5,00
10	7296262,98	419076,24	32,49	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 07.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 20 **Bruksnr.:** 33

Adresse: Vollstad 6, 8658 MOSJØEN

Referanse: Adv. Marita Pedersen

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

[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.



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 08.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 20 **Bruksnr.:** 33

Adresse: Vollstad 6, 8658 MOSJØEN

Referanse: Adv. Marita Pedersen

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	4241
Avløp	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	7410
Renovasjon	Ekstern leverandør	SHMIL
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	672
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag se kommentarer	1742

Kommentar

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 435 600,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 08.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 20 **Bruksnr.:** 33

Adresse: Vollstad 6, 8658 MOSJØEN

Referanse: Adv. Marita Pedersen

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

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

Inkasso/legalpant

Følgende inkassokrav/legalpant foreligger pr.

Type	Grunnlag	Rente/kostnader	Total
Kommunale avgifter			0
Eiendomsskatt			0

Kommentar

Vedlagt oversikt fra Kredinor inkl faktura forfalt som ikke er sendt til inkasso.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

1297277/25 - Ikke rettslig innkreving Berg John Magne - Alle saker (Vis kun aktive saker)

Saksnr/år	Kundenr	Kundenavn	Reg.dato	Type	Hovedstol	Tot. utest.	Utest. h.stol	Utest. salær	Oppdragsg.	Score	A.kode	A.dato
1297277/25	200252	Berg John Magne	11.09.2025	CC	2 428,61	2 785,73	2 428,61	280,00	8192000	33	0	
1150530/25	200252	Berg John Magne	12.08.2025	CC	1 256,52	1 879,56	1 256,52	560,00	8192000	57	0	
878108/25	200252	Berg John Magne	11.06.2025	CC	1 256,52	1 904,13	1 256,52	560,00	8192000	72	0	
799379/24	200252	Berg John Magne	08.05.2024	PB	14 835,16	23 613,83	14 835,16	6 720,00	8192000	49	0	
997286/23	200252	Berg John Magne	12.06.2023	RI	15 016,75	27 562,01	10 016,75	14 724,50	8192000	49	0	
5 saker					34 793,56	57 745,26	29 793,56	22 844,50				



Vefsn kommune

Retur: Postboks 560,8651 MOSJØEN

FAKTURA

Berg John Magne
Vollstad 6
8658 MOSJØEN

Org.nr. NO 844824122 MVA
Kundenummer 200252
Fakturanummer 32550801
Ordrenummer 60266310
Fakturadato 01.08.2025
Forfallsdato 21.08.2025
Deres ref.

Gjelder: Eiendomsavgifter

Eiendom 20/33/0/0, Vollstad 6

Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Beløp
16257 Abonnementsgebyr vann, boliger	1,0	ENH	190,00	190,00 *
1 ENH 2280.00 1/1 0 010825-310825	2280.00			
16259 Vann stipulert forbruk etter M2	65,0	M2	1,81	117,33 *
65 m² 21.66 1/1 0 010825-310825	1407.90			
16367 Abonnementsgebyr avløp, boliger	1,0	ENH	331,93	331,93 *
1 ENH 3983.20 1/1 0 010825-310825	3983.20			
16369 Avløp stipulert forbruk etter M2	65,0	M2	3,15	205,02 *
65 m² 37.85 1/1 0 010825-310825	2460.25			
16510 Feie- og tilsynsgebyr	1,0	ENH	56,00	56,00
1 ENH 672.00 1/1 0 010825-310825	672.00			
18751 Eiendomsskatt Bolig	435 600,0	TUS	0,00	145,17
435600 ENH 4.00 1/1 0 010825-310825	1742.00			

Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
21.08.2025	1 045,45	126,64	1 172,09

Kvittering

Innbetalt til Beløp Betalerens kontonummer Blankettnummer
1506 84 71661 1172,09

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO0415068471661. BIC/SWIFT: DNBANOKKXXX
Kundenummer 200252
Fakturanummer 32550801
Fakturadato 01.08.2025
KID 20025203255080120023

GIRO

Betalingsfrist 21.08.2025

Underskrift ved girering

Betalt av

Betalt til

Berg John Magne
Vollstad 6
8658 MOSJØEN

Vefsn kommune
Postboks 560
8651 MOSJØEN

Belast
konto

Kvittering
tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
20025203255080120023	1172	09	7 1506 84 71661	

KOMMUNE	1824	GNR	20	BNR	33	FNR	0	SNR	0
EIER	Berg John Magne								
EIENDOM / GATE	Vollstad 6								

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

	RENOVASJON
Type abonnement	240 L
Årsgebyr inkl. mva.	Kr. 5704,98
Antall terminer	6
Fakturert til	01.11.2025
Neste forfall	22.11.2025
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,-

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)	
Restanser SHMIL IKS	Kr. 2711,86 KID 0043670813211 Konto 7016.05.01217 (INTRUM) Kr. 950,83 KID 25080001012040026 Konto 4530.05.12295 (SHMIL)



Vefsn kommune

Retur: Postboks 560,8651 MOSJØEN

FAKTURA

Berg John Magne
Vollstad 6
8658 MOSJØEN

Org.nr. NO 844824122 MVA
Kundenummer 200252
Fakturanummer 32562148
Ordrenummer 60278819
Fakturadato 01.10.2025
Forfallsdato 21.10.2025
Deres ref.

Gjelder: Eiendomsavgifter

Eiendom 20/33/0/0, Vollstad 6

Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Beløp
16257 Abonnementsgebyr vann, boliger	1,0	ENH	190,00	190,00 *
1 ENH 2280.00 1/1 0 011025-311025	2280.00			
16259 Vann stipulert forbruk etter m ²	65,0	M2	1,81	117,33 *
65 m ² 21.66 1/1 0 011025-311025	1407.90			
16367 Abonnementsgebyr avløp, boliger	1,0	ENH	331,93	331,93 *
1 ENH 3983.20 1/1 0 011025-311025	3983.20			
16369 Avløp stipulert forbruk etter m ²	65,0	M2	3,15	205,02 *
65 m ² 37.85 1/1 0 011025-311025	2460.25			
16510 Feie- og tilsynsgebyr	1,0	ENH	56,00	56,00
1 ENH 672.00 1/1 0 011025-311025	672.00			
18751 Eiendomsskatt Bolig	435 600,0	TUS	0,00	145,17
435600 ENH 4.00 1/1 0 011025-311025	1742.00			

Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
21.10.2025	1 045,45	126,64	1 172,09

Kvittering

Innbetalt til Beløp Betalerens kontonummer Blankettnummer
1506 84 71661 1172,09

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO0415068471661. BIC/SWIFT: DNBANOKKXXX
Kundenummer 200252
Fakturanummer 32562148
Fakturadato 01.10.2025
KID 20025203256214820025

GIRO

Betalings-
frist 21.10.2025

Underskrift ved girering

Betalt av

Berg John Magne
Vollstad 6
8658 MOSJØEN

Betalt til

Vefsn kommune
Postboks 560
8651 MOSJØEN

Belast
konto

Kvittering
tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
20025203256214820025	1172	09	7 1506 84 71661	

Budskjema tvangssalg fast eiendom

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	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon: Kontaktperson, telefonnummer:	
Sum tilgjengelig finansiering	0

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt budet begjært stadfestet. Dette skjer normalt etter ca. 14 dager av budfrist.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsetten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med: - at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. - at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. - at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). - at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest. Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Navn til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.		

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

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

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

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

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

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

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

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

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

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

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

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

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

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer. Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

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

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

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

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

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

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

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

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

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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