

Velkommen til

Haravollan 16, 8663 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haravollan 16
8663 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 200 000,-
Omkostninger	kr	131 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 331 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1997
BRA/BRA-i	212 / 184 m²
Soverom	4

Energimerke D

Velkommen til denne gode familieboligen i blindgate med fenomenal utsikt og gode solforhold.

Denne flotte eneboligen strekker seg over tre plan, og den har alt du trenger for et komfortabelt og praktisk hjem.

- Flere romslige rom: Perfekt for familien og gjester. Huset benyttes i dag med 4 soverom og 2 stuer.
- Hyggelige arealer inne og ute: Her kan du slappe av, invitere til godt selskap og nyte kvalitetstid med familien.
- Pent oppusset kjøkken: Et moderne kjøkken med alle fasiliteter du trenger.
- Bad, vaskerom og toalettrom: Praktisk og funksjonelt for en travel hverdag.
- Innvendige og utvendige boder: God plass til oppbevaring av alt fra sportsutstyr til hageverktøy.
- Garasje og biloppstillingsplass: Godt med parkeringsplass.
- Rolig og barnevennlig område: Perfekt for familier som ønsker trygge omgivelser.
- Kort avstand til barnehage, skoler og dagligvarehandel: Alt du trenger innen rekkevidde. Eiendommen sokner til Mosjøen skole.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 907 11 659
jan.westby@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Haravollan 16, 8663 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 104, Bnr. 253 og 1/3 av Gnr. 104, Bnr. 252, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 200 000,-
Omkostninger	kr	131 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 331 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 345 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 130 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,- f.o.m. 01.03.2025
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 131 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 25 058,- pr. år i 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon for 2025 kr 6 566,- og faktureres av SHMIL fordelt på 6 terminer i året.

Selger opplyser at utgifter for snøbrøyting av adkomstvei og snuplass fordeles i henhold til eierbrøk og ligger normalt sett på rundt kr 3 000,- pr. år pr. husstand. Opplyste kostnader er fra 2023/2024, og megler kan ikke verifisere om kostnadene for nåværende år er det samme eller om det vil forekomme endringer.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, internett/TV, vedlikehold av adkomstvei, ev. velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA-i: 184 m²
BRA-e: 28 m²
BRA totalt: 212 m²
TBA: 40 m²
GUA: 195 m²
ALH: 11 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen og på felleseid tomt sammen med naboene i midten av boligfeltet.

Tomt
Tomtestørrelse er 417 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten er opparbeidet med gårdsplass/parkeringsplass pålagt belegningsstein. Gangvei av skiferheller, støttemur av naturstein og betong mot gate, støttemur av naturstein mot nabo i sør og støpt terrengtrapp forblendet med skifer.

Til eiendommen medfølger det en felleseid tomt, gnr. 104, bnr. 252, eid med 1/3 av gnr/bnr. 104/253, 104/254 og 104/255. Arealet utgjør iht. matrikkelbrev samlet 1161,1 m². Ideell andel for Haravollan 16 er ca. 387 m². På denne matrikkelen inngår et fellesareal i krysset av innkjøringen til eiendommen tiltenkt lekeplass, vegarealet og et areal mellom Haravollan 18 og 20 som brukes til ekstra parkering og snuplass.

I henhold til skriftlig avtale fordeles kostnader for vedlikehold av adkomstvei, snuplass, grøfter, overvannsledninger og hovedstikkledninger for vann og kloakk i henhold til eierbrøken. Skriftlig avtale ligger vedlagt.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen for gnr. 104, bnr. 252. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
Enebolig og garasje oppført i ca. 1997 ifølge ferdigattest.

Innhold
Sokkeletasje:
BRA-i ca. 71 m²: Trapperom/gang, bod/berederrom, bad/wc, bod og tre soverom.

Hovedetasje:
BRA-i ca. 76 m²: Entré/garderobe, vaskerom/dusj, toalettrom, kjøkken og stue.

Loftsetasje:
BRA-i ca. 37 m²: Trapperom, soverom og loftstue.

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde.

I tillegg medfølger det en utebod med BRA-e på ca. 7 m² og garasje med BRA-e på ca. 28 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Lovlighetskontroll
Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger.
- I byggegodkjente tegninger er loftsetasjen oppgitt som "uinnredet". Her er det innredet soverom og stue samt satt opp vegg for å skille rommene. Det foreligger i samme dokumentasjon udaterte tegninger som viser både soverom og loftstue. Megler har vært i kontakt med Vefsn kommune som 21.05.2024 bekrefter pr. mail at rommene er innredet iht. gitt tillatelse. Grunnlaget er tilsendte bilder, plantegninger og opplysning om rømningsstige på husets sørfasade. Husets ferdigattest fra 1997 omfatter dette og forholdet anses som avklart. Tilbakemeldingen kan fås ved henvendelse til megler. Til orientering er ikke rømning via vindu ivaretatt på soverommet pga. størrelse, men iht. preakseptert løsning kan annethvert oppholdsrom ha 2 rømningsveier. Dette blir da loftstuen som tilligger soverommet. Vinduenes lysflate skal være minst 10 % av rommets bruksareal. Soverom i loftetasjen oppfyller ikke dette kravet. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

- I sokkeletasje er det tilbygget bod (søknadspliktig tiltak) og det er oppført terrasse (søknadspliktig tiltak).

Tiltak beskrevet som "søknadspliktig tiltak" er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt med normal standard i henhold til byggeår.

- Ca. 2020 ble det byttet alle halogenspotter i hele huset til LED, installert fiber til TV/data og montert ny motor for garasjeport.
- I 2023 ble det malt stuevegg og hovedsoverom, samt oppusset deler av kjøkken.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble oppusset sist i 2023 og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet ble da utvidet utover eksisterende innredning. Innredningen er både fra Idé-kjøkken og Nygård. Kjøkkenet har integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra Siemens, induksjonstopp og stekeovn fra Miele, samt glassplate på vegg bak kokeplass. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/WC:
Veggene har malte fliser på nedre del av vegger, glassfiberstrie på øvre del samt fliser i hele del av dusjsone og taket har malt panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er to plastsluker og ukjent tettesjikt/membran. Baderommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Vaskerom/dusj:
Veggene har malt glassfiberstrie, taket har himlingsplater og gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet er innredet med nedfelt servant, dusjkabinett og et garderobeskap, samt mekanisk avtrekk.

Toalettrom:
Gulv er tekket med parkett, vegger har våtromsstrie og himlingen er tekket med himlingsplater. Rommet er innredet med gulvtoalett og en servant.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av 3-stavs eikeparkett, laminat, vinyl og gulvbord av heltre furu. Veggene har trepanel, malt glassfiberstrie, malt miljøstrie, malt slett panel, MDF veggplater, tapet og malt sponplate. Innvendige tak har malt trepanel, himlingsplater og MDF himlingspanel. Boligen har malt trapp av heltre furu fra sokkel opp til loftetasjen og malte fyllingsdører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller i hovedetasje og i loftetasjen er av isolert trebjelkelag, etasjeskille/gulv sokkel er av isolert betongdekke.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, etasjeovn er montert i stua.

Rom under terreng:
Gulvet er oppforet tregulv på betong, på boder er det montert belegg. Veggene er innvendig utforet og kledd med plater og MDF på innfelt lekter i thermomur.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Ventilasjonsanlegg fra Flexit VG 400 med varmegjenvinning. Ifølge selger har filteret vært byttet hvert år. Avløpsslange fra ventilasjons apparatet er tilkoblet avløpsrør på vaskerommet og på kneloft i kald sone er avløpsslange påkoblet varmekabel.

Varmesentral:
Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og trykktank.

Andre installasjoner:
Sentralstøvsuger type Flexit montert i garasje, ett uttak i hver etasje.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer med hovedsikring på 50 Ampere og overspenningsvern og inntak via jordkabel. Sikringsskapet ble montert i 1997.

Branntekniske forhold:
Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) eller 2 (TG2):

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering på taktekking og undertak, samt har taktekking mose og slitasje på grunn av elde.
- Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass, at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke, noe innvendig kondensering i karmer og aldersmessig vurdering. På grunn av vinduenes alder kan det på sikt påberegnes glasspunkteringer.
- Takvinduer: Aldersmessig vurdering og på grunn av vinduenes alder kan det på sikt påberegnes glasspunkteringer.
- Terrassedører: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass og aldersmessig vurdering.
- Balkonger og terrasser: Rekkverkshøyder er ikke i henhold til dagens krav.
- Andre utvendige forhold: Innvendig kondensering på betongvegger i utvendig bod, samt ikke utført full inspeksjon grunnet manglet tilkomst.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren og støttemur er mosegrodd.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Det er påvist skader på overflater, samt en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er sprekker i fliser på gulv i entré, sprekker i flisfuger og bom i fliser. Det er noe knirk i gulv på hovedsoverom.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Gjennomgående høydeforskjell som ikke er i henhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og det er sprekk i fliser på gulv under vedovn.
- Trapper: Det er betydelig knirk i trapp, det mangler håndlist i trappeløpet, rekkverkshøyder er ikke i henhold til dagens krav.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad/wc: Det er påvist at noen fliser har bom, sprekker i fliser og avvik i høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel. Aldersmessig vurdering på membranløsning og det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet, blant annet små riss i servant.
- Vaskerom/dusj: Det er avvik i høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel, avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav, det er registrert knirk i gulv og misfarging i gulvbelegg. Aldersmessig vurdering på membranløsning og påvist skader på innredning.
- Ventilasjon: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket og aldersmessig vurdering på renner/nedløp/beslag.
- Takkonstruksjon/loft: Det ble påvist fuktskade i undertak på ark i nedre del på kilrenne over stue, registrert fuktskade i taksperre ved yttervegg mot nord i nedre del av kilrenne, påvist råteskade i konstruksjon i kilrenne, påvist lekkasje i møne på samme ark ytterst på mønespissen og påvist manglende isolering ved fuktskadet taksperre.
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk i trappeløp på noen trapper.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja (1 av 3): Badet er malt opp, og noen overskap er fjernet. Satt inn nytt badekar. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

- Ja (2 av 3): Montert opp lys og nye kontakter. Noen kontakter er flyttet. Faglært arbeid utført av Sinus. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

- Ja (3 av 3): Montert opp nytt speil. Det er limt på vegg. Faglært arbeid utført av Eberg Hansen AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja (1 av 2): Byttet strømskap. Faglært arbeid utført av Ukjent hvilket firma. Arbeidet ble ferdigstilt i 2011.

- Ja (2 av 2): Flyttet på kontakter under renovering/oppmaling av kjøkken. Faglært arbeid utført av Sinus. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?
- Ja: Sprekk i flis.

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?
- Ja: Kan komme istapper fra tak ved vaskerom/inngangsparti. Trolig pga. varme fra ventilasjonsanlegg som ligger på uisolert loft.

Beliggenhet
Velkommen til Åsen, Åsbyen og Halsåsen

Åsen/Åsbyen er en bydel øst for Mosjøen sentrum og består av både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er lite leilighetsbebyggelse her. Bydelen kjennetegnes med at det både er rolig, barnevennlig og solrikt. Fra gammelt av var Mosjøen kun bestående av byflata. Da var store deler av det vi i dag kjenner som Åsen/Åsbyen, det det var – en ås og mark. I dag er den bare ett av mange byområder. Dolstad Kirke har holdt fortet siden 1735, og området rundt bykjernen var ellers landbruksjord før i tiden. Med industrialiseringen som fulgte utvidet byen seg og Åsbyen var da en naturlig plass for videre bebyggelse. Det utvidet seg deretter videre mot det vi i dag kjenner som Halsøy. Dagligvarehandlingen gjennomføres gjerne på Nyrud, sentrum eller Halsøy. Disse ligger hhv. ca. 2,5-3 kilometer fra området.

Tur og rekreasjon
Åsen/Åsbyen er kjent for sine flotte turområder i umiddelbar nærhet. Dolstadåsen sammen med Halsåsen i nord og Andåsåsen i sør er åsene som avgrenser Mosjøen mot øst. Området strekker seg fra Andås i sør til Breimoen i nord. Dolstadåsen har flere kilometer med tråkk, turstier, traktor- og skogsbilveger. I tillegg finnes det flere utsiktspunkt rasteplasser, benker og gapahuker. De to mest populære er Panorama og Tårnet. Tårnet når man med adkomst fra Snevegen, som er den øverste gaten i Åsen/Åsbyen. Her er det delvis gruset og asfaltert adkomst. Dette er en fin og relativt enkel tur sommer som vinter for både mennesker, gammel som ung, og dyr. Har man barn er området også svært populært for aking vinterstid. Videre har man Panorama, som da naturlig nok kanskje er det beste utsiktspunktet på denne siden av byen. Adkomst fra Åsen/Åsbyen skjer via Dambekkvegen i Kjerringlia.

Skoler og barnehager
Mosjøen har flere skoler og barnehager fordelt på de største byområdene. Åsen/Åsbyen har Dolstad Barnehage som nærmeste barnehage, som ligger i nærheten av kirken. Forøvrig er det god barnehagedekning i Mosjøen, med flere barnehager bl.a. på Skjervengan og i Kulstadlia. Åsen sokner til Mosjøen Barneskole som ligger ca. 3-4 kilometer unna samt Kippermoen Ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg og svømmehall. Kippermoen ligger i overkant av 3 kilometer fra området. Det går buss like ved. Halsåsen sokner til Kulstad barneskole. Skillet for hvilken del av Åsen som sokner til Kulstadlia- og Mosjøskolen går ca. i traseen for høyspentledningene ned til trafostasjonen i Åsbyen/Vollan.

Adkomst
Fra E6 ved Mosjøen Togstasjon. Følg E6 Nord forbi togstasjonen og ta første avkjørsel til høyre ved MRK-senteret. Følg veien "Grensen" ca. 700 meter. Ta deretter til høyre, ned mot Haravollan 16. Boligen ligger 20 meter lenger frem, første hus i blindgata.

For detaljert beskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Taktekkingen er av betongtakstein og undertak av Brettex. Renner og nedløp av plast, en luftehatt, stige til pipen og pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Takkonstruksjonen har isolert sperrekonstruksjon. Arken over inngangspartiet har ingen tilkomst for kontroll og ark over stue har tilgang bak knevegger på loft. Mot øst er det ingen tilgang bak knevegger grunnet ventilasjonskanaler. Takkonstruksjonen mot møne er gjenbygget og kan kun kontrolleres fra underliggende rom.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med fasade/kledning av stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt malte takvinduer i tre med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås, to-fløyet terrassedør med utgang fra stue med gjennomgående sprosser og påhengte sprosser på utvendig side, samt en malt balkongdør i tre med utgang fra hovedsoverom.

Balkonger/terrasser:
Terrasse med utgang fra stue og hage og terrasse med utgang fra hovedsoverom i underetasjen. Terrasser er fundamentert på betongpilarer med terrassegulv av impregnerte materialer.

Trapper:
Hovedinngangstrapp er ei tretrapp med takoverbygd terrasse og trapp til utvendig terrasse fra hage er av tre.

Utvendig bod:
Utvendig bod under terrasse mot sør med støpte betongvegger mot terreng.

Garasje:
Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med thermo ringmur, yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning og saltak takkonstruksjon av bjelker, samt limtredrager som er pålagt undertak av suplater og utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plast, innmontert ledport med portåpner som styres via bryter og fjernkontroll, inngangsdør og vindu med isolert glass. Det er innlagt elektrisitet med stikk og lys samt tre utelys som styres med fotocelle. Det er noen små sprekker i betonggulv, trolig svinnsprekker og mosegroing på Zanda takstein.

Grunnmur og fundamenter:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, drenering fra ca. 1997 hvor drenering rundt boligens øvre del føres til kommunalt overvann og drenering på nedre side ført ut i terreng. Det er egne rør for overvann. Bygningen har grunnmur av thermomur på tre vegger, det er stripefundamenter av betong under grunnmur og vegg mot vest i underetasjen er av bindingsverk som er isolert. Forstøtningsmurer er av selvbygger stein.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 23.04.1997. Det legges til grunn at ferdigattesten også omfatter garasjen da tegningene av hus og garasje fremgår av samme byggesak med datering. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er oppført utvendig bod i ukjent årstall. Dette gjelder også terrasse i boligens sokkeletasje. Det foreligger ikke bygningsgodkjente tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltakene. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med varmepumpe, vedfyring, elektrisk gulvvarme i entré/garderobe og bad/wc, samt elektrisitet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Internett- og tv-leverandør
Det er installert fiber fra Telenor i boligen. Kjøper tegner eget abonnement.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger i reguleringsplan for Haravollen Vest med plan-ID 20061224, datert 07.11.2006. Ifølge kommunedelplanen med plan-ID 1824D1017 skal reguleringsplan fortsatt gjelde.

Husene i denne gata, 3 av antall, er regulert til bolig. Denne eiendommen grenser i sør mot nabobolig, i vest mot friluftsområde og i nord til felleseid tomt/lekeområde. Eksisterende vegetasjon i området skal bevares. Det må ikke gjøres inngrep i området som hindrer den frie ferdsel. Reguleringskart og plan følger vedlagt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Adkomst til eiendommen over privat vei som er felles eid av denne eiendommen, samt naboene i 104/254 og 104/252. Det foreligger skriftlig avtale for forholdet, denne følger vedlagt. Denne brøytes og vedlikeholdes av brukerne/innleid.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 148 774,- for 2022
Sekundærverdi kr 4 365 340,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Eier
Øyvind Hagen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1515
Dato: 07.04.1998
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 613
Dato: 06.02.1998
Målebrev

Grensejustering
Dagboknr.: 202574
Dato: 16.02.2007
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Provisjon 1,25% av salgssum. Minimum kr 45 000,-. I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 990,-, visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,-, grunnpakke vederlag kr 3 690,- og markedsføring Øyfjell kr 10 990,-. I tillegg kommer eksterne utlegg.

Kunden skal kun betale eksterne utlegg dersom handelen ikke kommer i stand. Alle priser inkluderer 25% mva.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Sentrale lover
Avhendingsloven

Tilstandsrapport/takst
Utført 20.05.2024 av Knut Kjønnås i Helgeland Byggekontroll AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 million kroner bestilt før 17.oktober 2022, men økt til 14 millioner kroner om forsikring er bestilt f.o.m. 17. oktober 2022. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring.
Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
//Nabolagsprofil
//Tilstandsrapport, datert 21.05.2024
//Selgers egenerklæring, datert 13.02.2025
//Energiattest, datert 26.04.2024
//Målebrev 104/253, datert 06.03.1996
//Målebrev 104/252, datert 06.03.1996
//Bygningstegninger, datert 26.04.1996
//Ferdigattest, datert 23.04.1997
//Tinglyst avtale, udatert
//Reguleringsplan, datert 07.11.2006
//Reguleringsbestemmelser, datert 07.11.2006
//Matrikkelbrev for bnr. 253 og bnr. 252, datert 02.05.2024

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 907 11 659
Epost: jan.westby@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mosjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

Plantegning



Plantegning 1. etasje.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegning sokkeletasje.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegning loftsetasje.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.






















SENSE























HARAVOLLAN 16

Nabolaget Dolstad - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kirkelia	Linje 261	1 min / 0.1 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	9 min / 0.6 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		12 min

SKOLER

Mosjøen skole (1-7 kl.)	282 elever, 21 klasser	24 min / 1.8 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	399 elever, 31 klasser	7 min / 3.4 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	23 min / 1.6 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	350 elever	6 min / 3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Mosjøen	15 min
Mosjøen North Supercharger	20 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

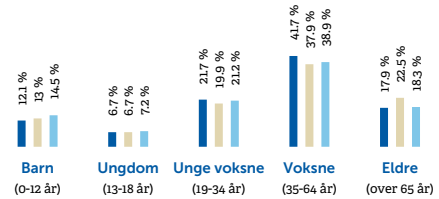
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Dolstad	1 066	581
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Dolstad barnehage (0-5 år)	41 barn	8 min / 0.5 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (1-5 år)	30 barn	18 min / 1.2 km
Askeladden barnehage (0-5 år)	31 barn	19 min / 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Mosjøen	PostNord, søndagsåpent	20 min / 1.5 km
Rema 1000 Mosjøen		21 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

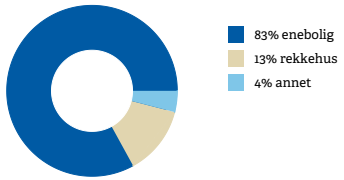
STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

SPORT

Søråkeren nærmiljøanlegg	Ballspill	19 min / 1.3 km
Mosjøen skole	Aktivitetshall, ballspill, basket	25 min / 1.8 km
Helsehuset Treningssenter		25 min
Vefsn skole og treningssenter		27 min

BOLIGMASSE



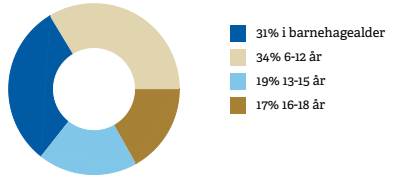
«Nært sentrum, stor uteplass. Greit for barn å bo her.»

Sitat fra en lokalkjent

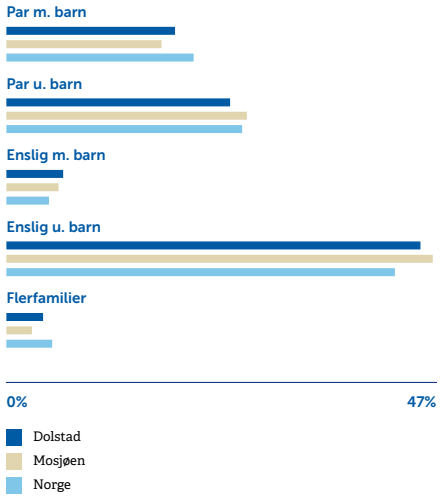
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	22 min
Apotek 1 Sjøsiden	21 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

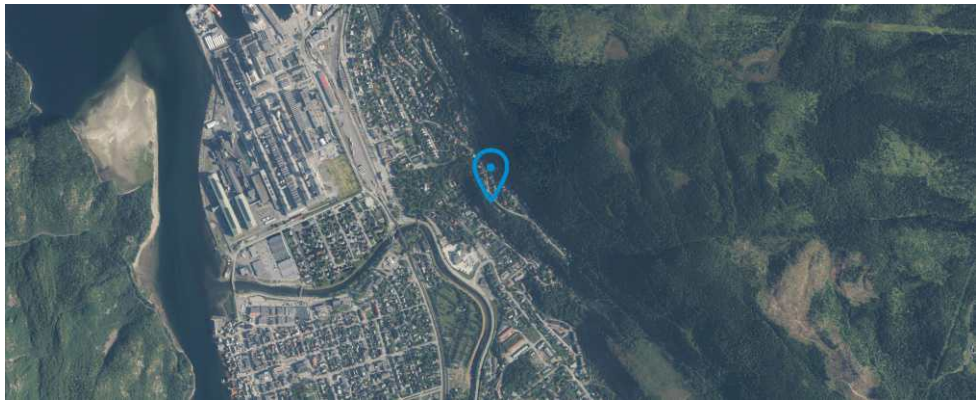


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Næringseiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Næringseiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Næringseiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 104,104, bnr. 253,252, snr. 0,0

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 20.05.2024 **Rapportdato:** 21.05.2024 **Oppdragsnr.:** 20352-1226 **Referansenummer:** BG6996

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Kjønnås

HBK AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

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

Rapportansvarlig

Knut Kjønnås
Uavhengig Takstingeniør
knut@hbk.no
900 61 282

Norsk takst

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1996

VÅTROM Gå til side

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m²
Totalpris	5 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

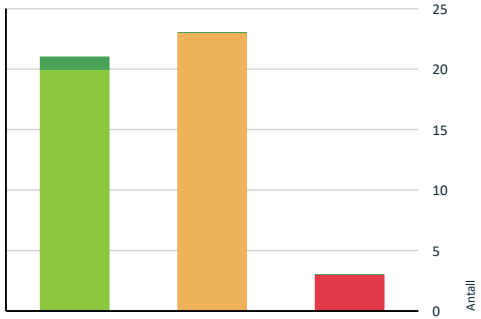
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

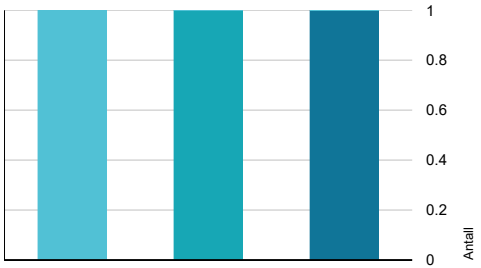
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/dusj > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/dusj > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/dusj > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
I følge byggeanmeldelse.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Renovert bad, malt opp vegger, innredning. Byttet badekar. Fjernet overskap og montert opp nytt speil. Div. flytting av kontakter og montering av lys. (Sinus)
2022	Modernisering	Malt opp stuevegg og hoved soverom.
2022	Modernisering	Renovert kjøkken. Fjernet overskap, Malt opp vegger. Ny kjøkkenøy og vitrineskap. Ny benkeplate og vask. Div. flytting av kontakter (Sinus).
2020	Modernisering	Byttet alle halogen spotter i hele huset til LED.
2020	Modernisering	Installert fiber til tv/data
2020	Modernisering	Montert ny motor for port i garasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertaket er av Brettex.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er mosegrodd. Mosegroe på takstein forkorter levetiden. Tilgroing er ikke et problem i seg selv, men mose og algevekst kan føre til frostsprengning.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig takteking må rengjøres for mose.
Taktekking må samtidig kontrolleres og evt. bytte ut knekt stein.





TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
En luftehatt, og stige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
I følge bygningstegninger er dette taket 36 grader.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er i sørveggen påvist sprekker i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Jevnlig overflatebehandling/ stedvis utbytte av utvendig kledning.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som er isolert med 20 cm. isolasjon.
Det er bygd en ark ut over stue mot vest og en ark over inngangspartiet. Arken over inngangspartiet har ingen tilkomst for kontroll. Ark over stue har tilgang bak knevegger på loft. Mot øst er det ingen tilgang bak knevegger grunnet ventilasjonskanaler.
Takkonstruksjonen mot møne er gjenbygget og kan kun kontrolleres fra underliggende rom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det ble påvist fuktskade i undertak på ark i nedre del på kilrenner over stue. Mot nord ble det registrert fuktskade i taksperre ved yttervegg i nedre del av kilrenne.
Det ble påvist lekkasje i møne på samme ark ytterst på mønespissen.
Manglende isolering ved fuktskadet taksperre.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utvendig taktekking på ark må demonteres for å tette undertak.
Råteskadet takkonstruksjon må kontrolleres.
Årsak til råteskade må avdekkes og nødvendige tiltak må utføres for å få tett konstruksjon.
Lekkasje i spiss i møne: Demontere mønekam for å finne årsak til lekkasje og utføre tiltak for å tette lekkasje.
Nærmere kontroll bør utføres i nedre kant av ark mot sør grunnet påviste fuktskjolder i undertak.
Komplettering av isolering i loftskillet.

Det anbefales å etablere luke i himlingen på loftet for å kunne inspisere takkonstruksjonen opp mot møne.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskade i konstruksjon i kilrenne.



Fuktskade i undertak ark mot sør.



Lekkasje i undertak ark mot nord.



Lekkasje i mønet på ark.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår. Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.
Det ble påvist noe innvendig kondensering i karmer.
På grunn av vinduenes alder kan det på sikt påberegnes glasspunkteringer.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Vinduer må justeres.

Grunnet alder på vinduer må det på sikt påberegnes utbytting av vinduer.



Innvendig kondensering i vinduskarmer.



Utvendige sprekker i vinduskarmer.

TG 2 Takvinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er over 20 år. Takvinduer er i tillegg mer vær utsatt grunnet plassering på utvendig tak. Vinduer er ikke utvendig inspisert, kun inspisert fra innsiden.
På grunn av vinduenes alder kan det på sikt påberegnes glasspunkteringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takvinduer må på sikt påberegnes utbyttet.



TG 2 Terrassedører

To-fløyet terrassedør med utgang fra stue med gjennomgående sprosser. Påhengte sprosser på utvendig side.
Ei malt balkongdør i tre med utgang fra hovedsoverom.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Dører er fra byggeår, normal levetid på vinduer i dørblad nærmerer seg.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.





Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue og hage på ca. 20 m² og terrasse med utgang fra hovedsoverom i underetasjen på ca. 20 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer. Terrasser er fundamentert på betongpilarer.
Rekkverkshøyder er på 91 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





TG 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp med takoverbygd terrasse på 4 m².
Trapp til utvendig terrasse fra hage er av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk i trappeløp på noen trapper. Det er forskriftskrav på rekkverk i trapper som har høyde på mer enn 50 cm. fra marka.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovedinngangstrapp.



Trapp fra plen mot sør.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

En utvendig bod på ca. 7 m² under terrasse mot sør. Støpt betongvegger mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendig kondensering på betongvegger.
Boden var lagret fullt med saker, full inspeksjon var begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør utføres når boden blir tømt.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av 3-stavs eikeparkett, laminat, vinyl og gulvbord av heltre furu.
Veggene har trepanel, malt glassfiberstrie, malt miljøstrie, malt slett panel, MDF veggplater, tapet og malt sponplate.
Innvendige tak har malt trepanel, himlingsplater og MDF himlingspanel.

El- gulvvarme av Eswa i entré/garderobe og el- gulvvarme med termostatstyring på bad/wc.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist skader på overflater.

Entrè: Det er sprekker i fliser på gulv, sprekker i flisfuger og bom i fliser (limet har sluppet under fliser).
Noe knirk i gulv på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Flisgulvet i entrè bør renoveres.



Stue.



Sprekk fliis på gulv i entrè.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i hovedetasje og i loftetasjen er av trebjelkelag.
Bjelkelaget er isolert med 20 cm. isolasjon.

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 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer:
Hovedetasje: Måling foretatt i stue.
Totalt planavvik ca.14 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 11 mm.
Loftsetasje: Måling foretatt i gang.
Totalt planavvik ca. 16 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 10 mm.

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

Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Måling av planavvik stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv sokkel

Etasjeskiller er av betongdekke. Betongen er isolert med 10 cm. isopor mot bakken og på innsiden oppforet tregulv som er isolert med 5 cm. i alle rom foruten bad/wc og bod i kjeller med bereder.
Måling av planavvik foretatt i gang.
Det er målt ca 7 mm. høydeforskjell på gulv i sokkeletasje og ca. 6 mm. over en lengde på ca 2 m.

Årstall: 1997

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. En etasjeovn er montert i stua.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er sprekk i fliser på gulv under vedovn.

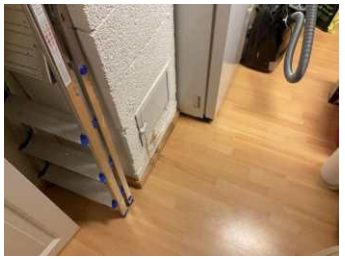
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Bytte/renovering av sprukne fliser under vedovn.





Sprekk i fliser under ovn.



Manglende ubrennbar plate under feieluke på gulv i sokkeletasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet er oppforet tregulv på betong, på boder er det montert belegg.
Veggene er innvendig utforet og kledd med plater og MDF på innfelt lekter i thermomur. Hulltaking er foretatt på lekt i thermomur uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hjørne på bod mot sørøst.
Dert ble fuktmålt i line på gulv under dør til bod med hammerelektrode. Ingen unormale fuktforhold ble påvist.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt trapp av heltre furu fra sokkel opp til loftetasjenetasje.
Rekkverkshøyde er ca. 85 og 90 cm.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Nærmere undersøkelser av knirk i trapp bør utføres.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.





VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/WC

Generell

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

Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte fliser på nedre del av vegger og glassfiberstrie på øvre del samt fliser i hele del av dusjsone.
Taket har malt panel.



SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall til sluk ble målt til 0, gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

I følge takst fra 2017 er det opplyst om samme sprekker i fliser på gulv som er i dag.
Den gang ble det opplyst at sprekker var av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Sprukne fliser på badegulv.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluker og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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





Sluk under badekar.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Små riss i servant.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



Riss i servant.





SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via avtrekksvifte.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

To vegger på badet er yttervegger og en vegg er soverom med fastmontert garderobeskap. Hulltaking er foretatt på bod mot badet. Skillevegen på boden besto av lettklinkerstein. Ingen unormale forhold ble påvist innvendig i veggkonstruksjonen.



HOVEDETASJE > VASKEROM/DUSJ

Generell

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

HOVEDETASJE > VASKEROM/DUSJ

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt glassfiberstrie.
Taket har himlingsplater.



HOVEDETASJE > VASKEROM/DUSJ

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er avvik:

Gulvbelegget har misfarging.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

For å lukke avviket bør gulvbelegget skiftes ut med nytt belegg.



HOVEDETASJE > VASKEROM/DUSJ

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



HOVEDETASJE > VASKEROM/DUSJ

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og et garderobeskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Innredningen har små overflateskader.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



HOVEDETASJE > VASKEROM/DUSJ

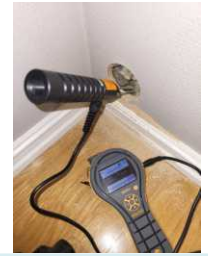
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > VASKEROM/DUSJ

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. (Protimeter viser ikke utslag under 8 %)
Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Glassplate på vegg bak kokeplass.
Kjøkken ble renovert 2020: Fjernet overskap, Malt opp vegger. Ny kjøkkenøy og vitrineskap. Ny benkeplate og vask. Div. flytting av kontakter.

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Gulv er tekket med parkett, vegger har våtromsstrie og himlingen er tekket med himlingsplater.
Rommmet er innredet med gulvtoalett og en servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Flexit VG 400 - ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Filter har vært byttet vært år av dagens eier.
Avløpsslange fra ventilasjons apparatet er tilkoblet avløpsrør på vaskerommet. På kneloftet i kald sone er avløpsslange påkoblet varmekabel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvpartens av ventilasjons aggregatets levetid er oppbrukt. Normal levetid for ventilasjonsanlegg er ca. 12- 17 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og trykktank.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Andre installasjoner

Type Flexit montert i garasje, ett uttak i hver garasje.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. inntak via jordkabel.
Sikringsskapet ble montert i 1997.
Hovedsikring på 50 Ampere og overspenningsvern.

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.
   1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja - Omlegging av skjult- anlegg ved speil på bad i kjeller.
   - Omlegging av skjult- anlegg kjøkken.
   Samsvarserklæring fra Sinus ligger i boligmappa.

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

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
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?
    Nei



TG 0 Brannteknikse forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 1997.
Drenering rundt boligens øvre del føres til kommunalt overvann og drenering på nedre side ført ut i terreng.
Det er egne rør for overvann.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av thermomur på tre vegger. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Vegg mot vest i underetasjen er av bindingsverk som er isolert med 15 cm. isolasjon.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av selvbygger stein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemur er mosegrodd.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Muren bør rengjøres for mose.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På sørøst side ved plen er det lite helling ut fra vegg.
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og utvendige vannrør (PEL) av plast fra 1997.
Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bilparkering.

Byggeår
1996

Kommentar
I følge byggeanmeldelse.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med thermo ringmur. Yttervegger er
av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon av bjelker og limtredrager som
er pålagt undertak av suplater og utvendig tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør av plast. Innmontert leddport med portåpner som styres via bryter og fjernkontroll, inngangsdør og vindu
med isolert glass. Innlagt el. med stikk og lys samt 3 stk. utelys som styres med fotocelle.

Avvik: Noen små sprekker i betonggulv, trolig svinnsprekker og mosegroing på zanda takstein.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Bod, Bad, 4 Soverom, Entré, Vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Loftstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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	**5 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 200 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haravollan 19 ,8663 MOSJØEN				03-11-2022	3 600 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**28 623**
	138 m²	1963	4 sov							
2	Kjerkelia 41 ,8663 MOSJØEN				25-05-2023	4 500 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**22 831**
	219 m²	1971	4 sov							
3	Jacob Fayes gate 7 ,8663 MOSJØEN				21-09-2021	3 900 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**21 564**
	211 m²	1978	4 sov							
4	Solbakkgata 23 ,8663 MOSJØEN				22-08-2023	4 590 000	**4 590 000**	0	4 590 000	**21 349**
	215 m²	1953	5 sov							
5	Kjerkelia 2 ,8663 MOSJØEN				13-04-2023	3 300 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**20 126**
	159 m²	1973	4 sov							
6	Sankarvegen 11 ,8663 MOSJØEN				27-08-2023	4 400 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**18 966**
	232 m²	1985	3 sov							
7	Kjerringlia 38 ,8663 MOSJØEN				28-09-2021	2 590 000	**2 870 000**	0	2 870 000	**17 289**
	166 m²	1961	3 sov							
8	Dambekkvegen 20 ,8663 MOSJØEN				23-03-2020	3 290 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**13 478**
	230 m²	1983	3 sov							

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 600 000
Tillegg for terrasser/ platter/ tak uttrekk terrasse	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 600 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**210 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 810 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 600 000**

Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

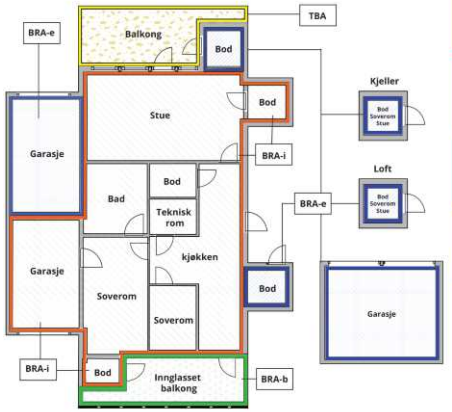
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Sokkeletasje	71			71	20		71
Hovedetasje	76			76	20		76
Loft	37			37		11	48
SUM	**184**				**40**	**11**	**195**
SUM BRA	**184**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Trapperom/gang , Bod/beredderrom , Bad/wc , Bod 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Hovedetasje	Entré/garderobe , Vaskerom/dusj , Toalettrom , Kjøkken , Stue		
Loft	Trapperom , Soverom , Loftstue		

Kommentar

Innvendige romhøyder:
Underetasje: Ca. 2,43 meter.
Hovedetasje: Ca. 2,37- 2,39 meter.
Loftetasje: Ca. 1,05- 2,25 meter.

Det bemerkes at 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.
Ikke måleverdig gulvareal i loftetasjen er på ca. 11 m² og er medtatt i "Areal ved lav himlingshøyde", (ALH). Totalt gulvareal (GUA) i loftetasjen er på 48 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduenes lysflate skal skal være minst 10 % av rommets bruksareal. Soverom i loftetasjen oppfyller ikke dette kravet.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		28		28			28
SUM		**28**					**28**
SUM BRA	**28**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	167	17
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2024	Knut Kjønnås	Takstingeniør
29.1.2024	Knut Kjønnås	Takstingeniør
	Øyvind Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	253		0	417.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haravollan 16, 8663 Mosjøen

Hjemmelshaver
Hagen Øyvind (1/1)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	252		0	1162.4 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Haravollan 14- fellesareal

Hjemmelshaver
JAKOBSEN SVEIN GUNNAR , ideell 2/6
HAGEN ØYVIND, ideell 1/3
SLIND BODIL OLIVIA, ideell 1/3
Ideel andel fellesareal: 1 162,4 m²/ 3 stk. = 387,5 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i åsen, ca. 2,1 km. nordøst for Mosjøen sentrum.
Eiendommen har god utsikt over Mosjøflata og har ellers gode utsiktsforhold.
Sentral beliggenhet med tanke på skoler, barnehager og tilbud som normalt hører med i byer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og felles privat vei med asfaltert standard for 3 husstander.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via felles private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via felles private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Haravollan Vest med Ikraftredelsesdato 07.11.2006.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass/ parkeringsplass pålagt belegningsstein. Gangvei av skiferheller, støttemur av naturstein og betong mot gate, støttemur av naturstein mot nabo i sør og støpt terrengtrapp forblendet med skifer. Markterrasse på nedre side.
Gode utsiktsforhold utover Mosjøflata, mot Olderskog og deler av Vefsna.

Gnr. 104 bnr. 252 (fellesareal)
Opparbeidet med asfaltert felles adkomstvei, sluk for overvann, lekeplass m.m.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2017

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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 brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Haravollan 16, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 253
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

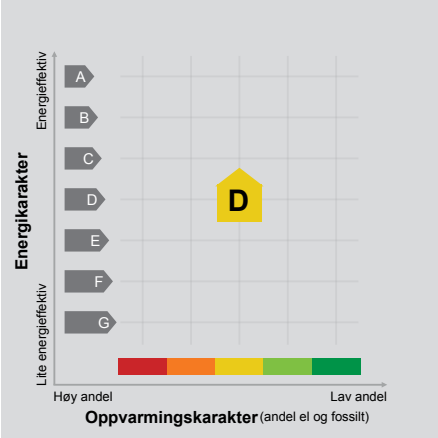
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BG6996

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Haravollan 16
Postnummer	8663
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	253
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20337087
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0669ce15-c7bf-407e-942a-a4b8e43871d7
Dato	26.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	184
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haravollan 16
Postnummer: 8663
Sted: MOSJØEN
Kommune: Vefsn
Bolignummer: H0101
Dato: 26.04.2024 15:01:52
Energimerkenummer: 0669ce15-c7bf-407e-942a-a4b8e43871d7

Kommunenummer: 1824
Gårdsnummer: 104
Bruksnummer: 253
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 20337087

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

bankID SIGNERT 13.02.2025 Hagen, Øyvind

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Øyvind Hagen

Boligen

Haravollan 16
8663 Mosjøen

1824-104/253/0/0

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Sprekk i flis.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Sinus

   Beskrivelse av arbeidet: Montert opp lys og nye kontakter. Noen kontakter er flyttet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Eberg Hansen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert opp nytt speil. Det er limt på vegg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Badet er malt opp, og noen overskap er fjernet. Satt inn nytt badekar.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Takstmann informerer om fuktinntrenging i takutspring mot byen. Dokumentert i taksten.
Kan komme istapper fra tak ved
vaskerom/inngangsparti. Trolig pga varme fra
ventilasjonsanlegg som ligger på uisolert loft

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Helgeland Kjølservice
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Ukjent
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet strømskap.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Sinus
   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet på kontakter under renovering/oppmaling av kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• Ja

Takst fra 2017

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

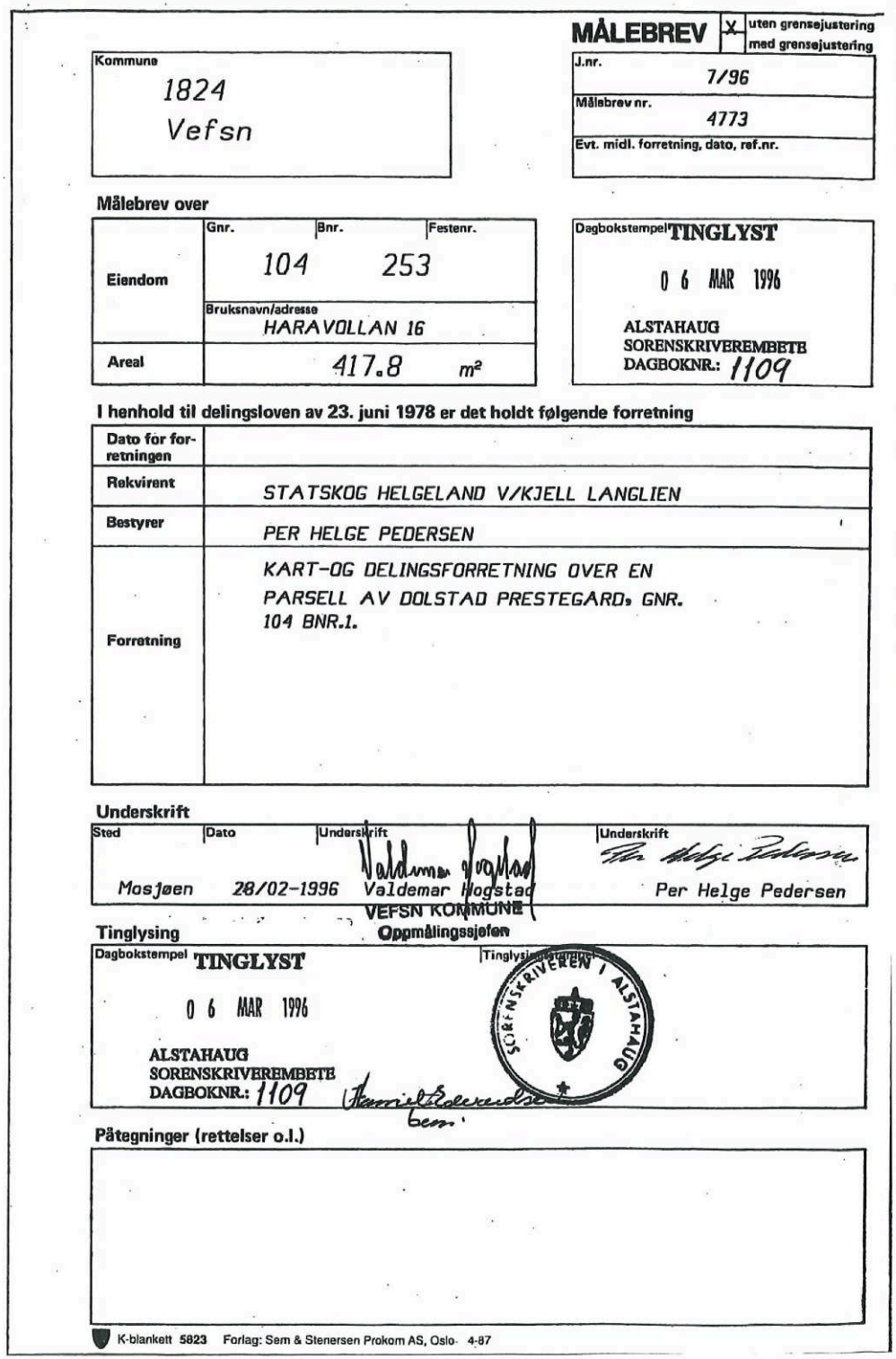
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



MÅLEBREV — X uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: 1824 Vefsn

J.nr.: 7/96

Målebrev nr.: 4773

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	104	253	
Bruksnavn/adresse	HARAVOLLAN 16		
Areal	417.8 m²		

Dagbokstempel TINGLYST 06 MAR 1996 ALSTAHAUG SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 1109

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	
Rekvirent	STATSKOG HELGELAND V/KJELL LANGLIEN
Bestyrer	PER HELGE PEDERSEN
Forretning	KART-OG DELINGSFORRETNING OVER EN PARSELL AV DOLSTAD PRESTEGARD, GNR. 104 BNR.1.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mosjøen	28/02-1996	Valdemar Vogstad VEFSN KOMMUNE Oppmålingssjefen	Per Helge Pedersen

Tinglysing

Dagbokstempel TINGLYST 06 MAR 1996 ALSTAHAUG SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 1109

Tinglysingsattest SORENSKRIVEREN I ALSTAHAUG

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

Gnr.	Bnr.	Festenr.
104	253	

Representasjonspunkt
X 874040. Y -327. Z

Kartblad: ON183-1-64 | X Landsnett

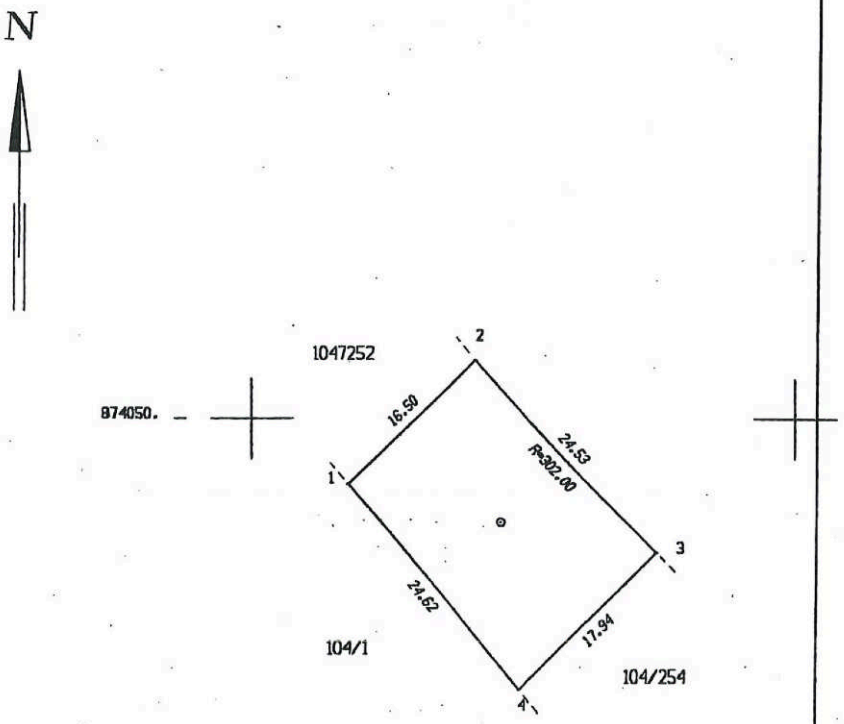
Målestokk: 1 : 500. | Areal: 417.8 m²

MÅLEBREVKART

J.nr.: 7/96

Målebrev nr.: 4773

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
1	--------	874043.90	-341.21		
				16.50	
2	--------	874055.55	-329.53		
				24.53	302.00
3	--------	874037.53	-312.90		
				17.94	
4	--------	874024.87	-325.60		
				24.62	



MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: 1824 Vefsn

J.nr.: 6/96

Målebrev nr.: 4772

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	104	252	
	Bruksnavn/adresse: HARAVOLLAN 14		
Areal	1095.0 m²		

Dagbokstempel: TINGLYST 06 MAR 1996 ALSTAHAUG SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 1108

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	
Rekvirent	STATSKOG HELGELAND V/KJELL LANGLIEN
Bestyrer	PER HELGE PEDERSEN
Forretning	KART-OG DELINGSFORRETNING OVER EN PARSELL AV DOLSTAD PRESTEGÅRD, GNR.104 BNR.1.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mosjøen	28/02-1996	Valdemar Hogstad	Per Helge Pedersen

VEFSN KOMMUNE
Oppmålingssjefen

Tinglysing

Dagbokstempel: TINGLYST 06 MAR 1996 ALSTAHAUG SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 1108

Tinglysingsstempel: SORENSKRIVEREN I ALSTAHAUG

ben.

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

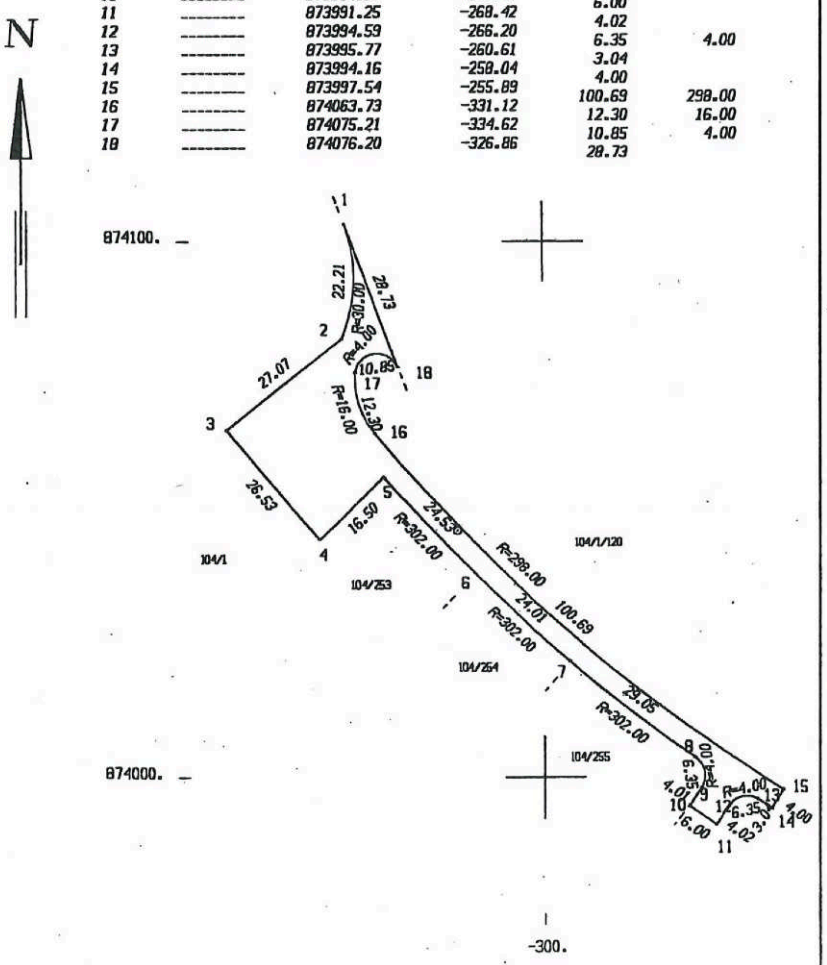
Gnr.	Bnr.	Festenr.
104	252	

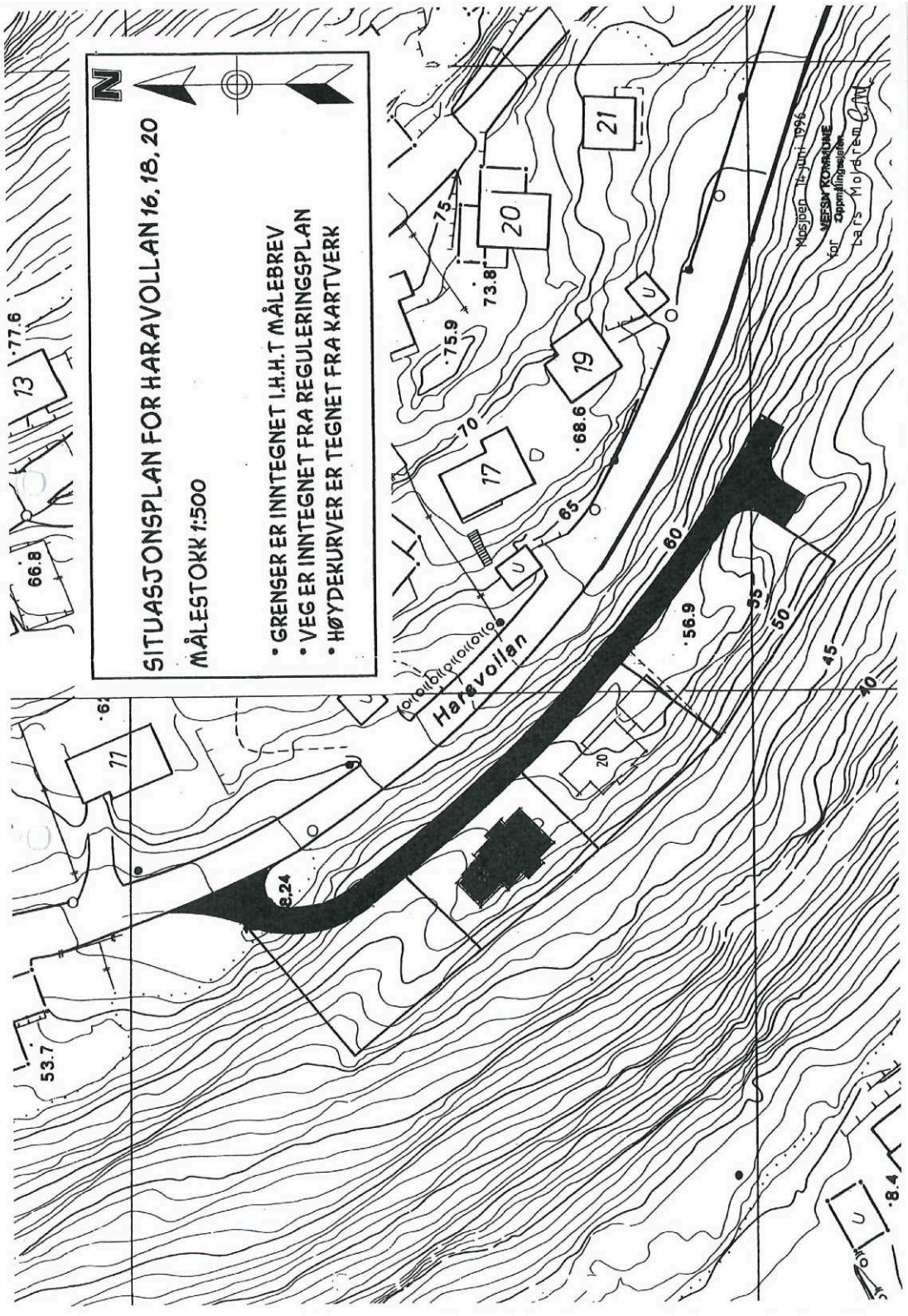
MÅLEBREVKART

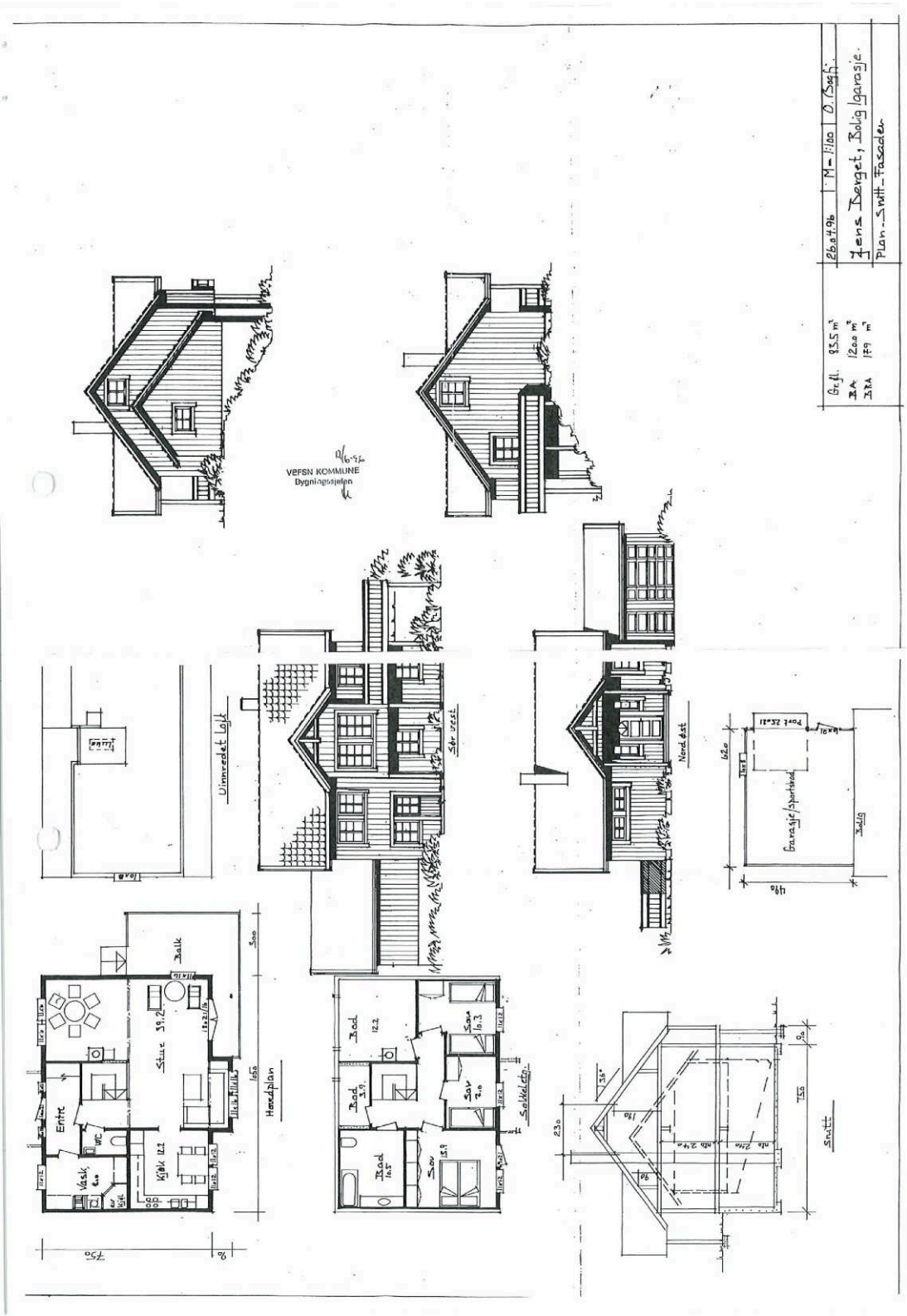
Representasjonspunkt			Landsnett
X 874046.	Y -316.	Z	X
Kartblad: ON183-1-64			
Målestokk: 1 : 1000.	Areal: 1095.0 m²		

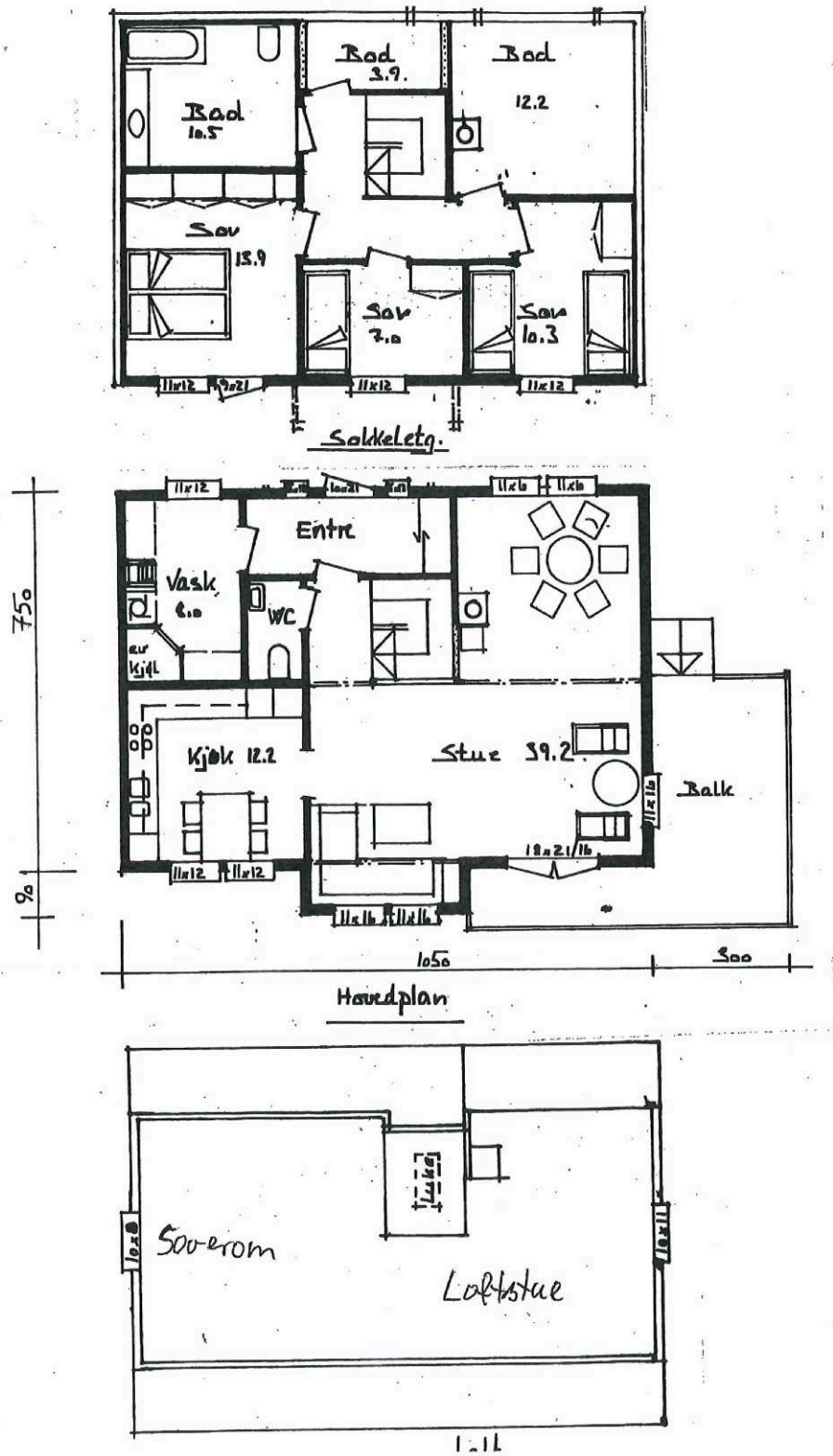
J.nr.	6/96
Målebrev nr.	4772

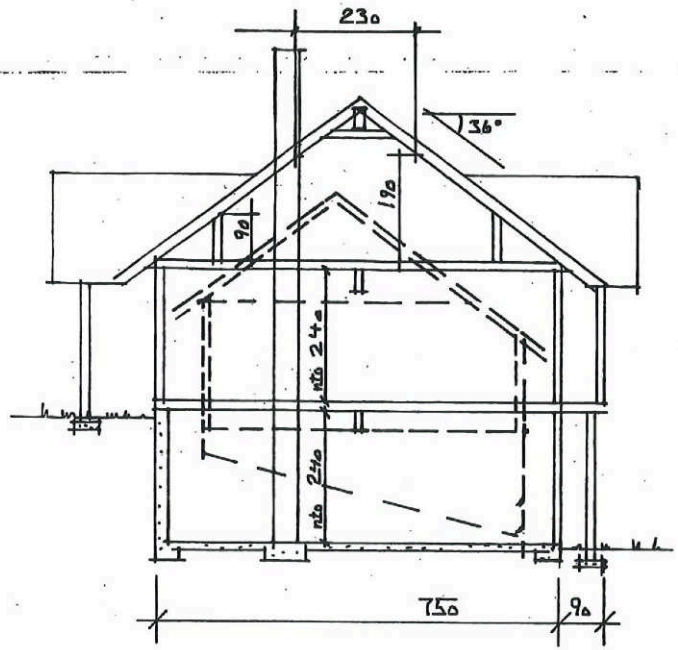
Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
1	-------	874103.27	-336.47	22.21	30.00
2	-------	874081.58	-337.10	27.07	
3	-------	874064.41	-358.03	26.53	
4	-------	874043.90	-341.21	16.50	
5	-------	874055.55	-329.53	24.53	302.00
6	-------	874037.53	-312.90	24.01	302.00
7	-------	874021.26	-295.26	29.05	302.00
8	-------	874003.51	-272.28	6.35	4.00
9	-------	873997.91	-271.19	4.01	
10	-------	873994.57	-273.41	6.00	
11	-------	873991.25	-268.42	4.02	
12	-------	873994.59	-266.20	6.35	4.00
13	-------	873995.77	-260.61	3.04	
14	-------	873994.16	-258.04	4.00	
15	-------	873997.54	-255.89	100.69	298.00
16	-------	874063.73	-331.12	12.30	16.00
17	-------	874075.21	-334.62	10.85	4.00
18	-------	874076.20	-326.86	28.73	



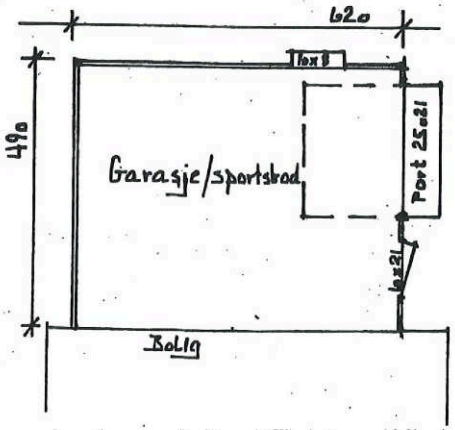



VEFSN KOMMUNE
Dygningsetaten
Tegn.nr.
Dato 26.4.96
Målestokk M = 1:100
Tegnet av O. Sæth
Tegning Tverrsnitt, Bolig/garasje.
Plan-, snitt-, fasader.
Bebygd areal 93.5 m²
BRA 120.0 m²
BYA 119 m²
Uinnredet loft
Sør-vest
Nord-øst
Grønnsjø/sportsfelt
Bolig
Balk
Stue 39.2
Entre
WC
Vask 6.0
Kjøk 12.2
Bad 14.5
Bad 3.9
Bad 12.2
Sov 15.9
Sov 2.0
Sov 10.3
Hovedplan
Soklekelg.
Snitt
750
900
1050
300


Bad 3.9.
Bad 12.2
Bad 10.5
Sov 15.9
Sov 2.0
Sov 10.3
Soklekelg.
Entre
Vask 6.0
WC
Kjøk 12.2
Stue 39.2
Balk
Hovedplan
750
900
1050
300
Soverom
Loftstue
1:11



Snitt



Kommune

VEFSN

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Jens Berget
Haravollan 16

8650 MOSJØEN

Byggherre (navn, adresse)

Jens Berget
Haravollan 16

8650 MOSJØEN

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Haravollan 16	104	253		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
20.05.96	Nybygg	Enebolig		
Behandling/vedtak			**Vedtak dato**	**Saksnr**
Bygningssjefen			17.06.96	758/96

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl § 99
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningsovgivningen
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr § 93) forutsetter Bruksendring krever særskilt tillatelse jfr pbl § 93

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Mosjøen	Vefsn kommune Bygningssjefen Kai Fagervik Kai Fagervik (e.f.)
Dato	
23. april 1997	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

AVTALE

mellom beboere
i
HARAVOLLAN VEST

Gjelder for folgende eiendommer:

Gårdsnr. 104, bruksnr. 253 - Haravollan 16
Gårdsnr. 104, bruksnr. 254 - Haravollan 18
Gårdsnr. 104, bruksnr. 255 - Haravollan 20

Fellesareal: gårdsnr. 104, bruksnr. 252

1. Vedlikehold av adkomstvei inklusive snuplass, grøfter og overvannsledninger, hovedstikkledninger for vann og kloakk (fra kum 468 til sørligste tomt) fordeles med 1/3-del på hver av partene. Likeledes fordeles utgifter til snøbrøyting av adkomstvei og snuplass likt på hver av partene.

2. Ved eventuelle eierskifter/hjemmelsoverføringer plikter nye eiere å slutte seg til denne avtalen.

3. Avtalen kan fornyes/revideres/endres etter 1 år fra første innflyttingsdato og deretter hvert 5. år de påfølgende år.

4. Tvister om forståelse av avtalen og praktisering av denne avgjøres av en tvistenemnd på 4 medlemmer, der hver av partene oppnevner ett medlem og sorenskriveren i Alstahaug oppnevner formannen.

5. Avtalen tinglyses som en heftelse på hver eiendom. Utgifter til tinglysing fordeles likt mellom partene. Hver av partene skal ha en kopi av tinglyst avtale.

For Haravollan 16

For Haravollan 18

For Haravollan 20



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HARAVOLLAN VEST

§ 1 GENERELT

1.1 Bestemmelsene gjelder for område som på plankart er avgrenset med en kraftig stiplet linje. Plankartet har tegningsnummer D 47, datert 07.11.06.

1.2 Området disponeres til følgende formål:

- **Byggeområder:**
  Boliger
- **Offentlige trafikkområder:**
  Kjøreveg
  Annen veggrunn
- **Spesialområder:**
  Friluftsområde
  Privat veg
- **Fellesområder:**
  Felles lekeareal for barn

§ 2 BYGGEOMRÅDE: BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

2.1 Innenfor området kan det oppføres 3 boliger med tilhørende uthus.

2.2 De enkelte bygninger skal gis en slik form at de samlet framstår som en arkitektonisk helhet. Dette betyr at byggemelding for alle tre boliger må leveres samtidig.

2.3 Bygningene oppføres med synlig grunnmur på maksimum 0,6 m.
Bygningenes sokkel mot vest skal være bordkledt.
Bygningene skal tilpasses terrenget.

2.4 Boligene kan oppføres med en gesimshøyde på maksimum 7 m.
Gesimshøyde regnes fra laveste terrengnivå ved bygningen, til skjæringspkt. yttervegg/takflate. Om flatt tak velges, tillates en gesimshøyde på 8,5 m.
Max. takvinkel er 36°.

2.5 Garasje skal ferdigstilles samtidig som boligen.

2.6 Evt. forstøtningsmurer skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

§ 3 SPESIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE

3.1 Eksisterende vegetasjon i området skal bevares.

3.2 Friluftsområdet skal sikre adkomst til natur- og friluftsområdet utenfor planområdet.
Det må ikke gjøres inngrep i området som hindrer den frie ferdsel.

§ 4 FELLESOMRÅDE: FELLES PRIVAT LEKEAREAL FOR BARN

4.1 Lekeplassen som er vist på plankartet er felles privat areal og skal opparbeides ved å uttynne vegetasjonen noe.

4.2 Når feltet er ferdig utbygd, endrer området "Felles privat lekeareal" reguleringsformål til offentlig friområde: "anlegg for lek."

§ 5 SPESIALOMRÅDE: FELLES PRIVAT VEG

5.1 Adkomst til boligfeltet skal skje via felles privat veg fra Haravollan.

§ 6 FOR ØVRIG

6.1 Vann og avløp innenfor planområdet er private anlegg.

Mosjøen 07.11.06

Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	02.05.2024 kl. 08:51
Gårdsnummer:	104	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	253	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:	
Etableringsdato:	28.02.1996
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 253	417,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		201268	HAGEN ØYVIND		HARAVOLLAN 16 8663 MOSJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7303687	418262		417,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.02.1996			
Kart- og delingsforretning				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 104/1	-417,8
Mottaker	1824 - 104/253	417,8

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Haravollan	5800	16			Grunnkrets	0212	Stasjonen	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7303692	418264	Postnr.område:	8663	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 20 337 087
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7303687 Øst: 418264
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	212	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	18.06.1996
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.07.1996
Bruksareal totalt:	212			Tatt i bruk:	02.05.1997
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	29				

Etasjer

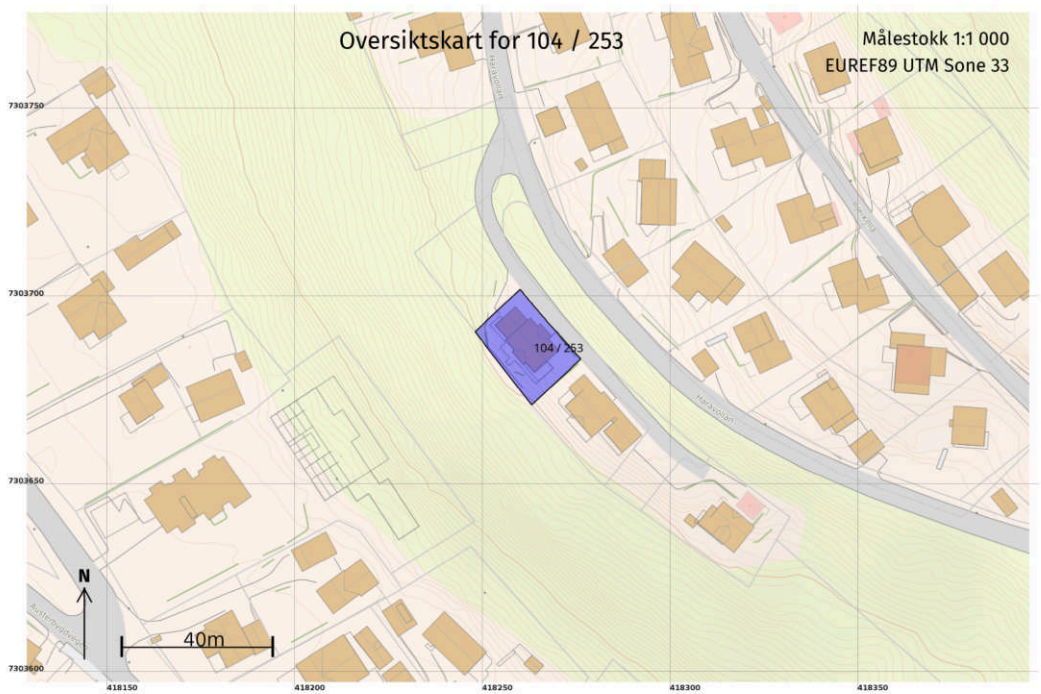
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	36	0	36	0	0	0	0	0
H01	1	106	0	106	0	0	0	0	29
U01	0	70	0	70	0	0	0	0	0

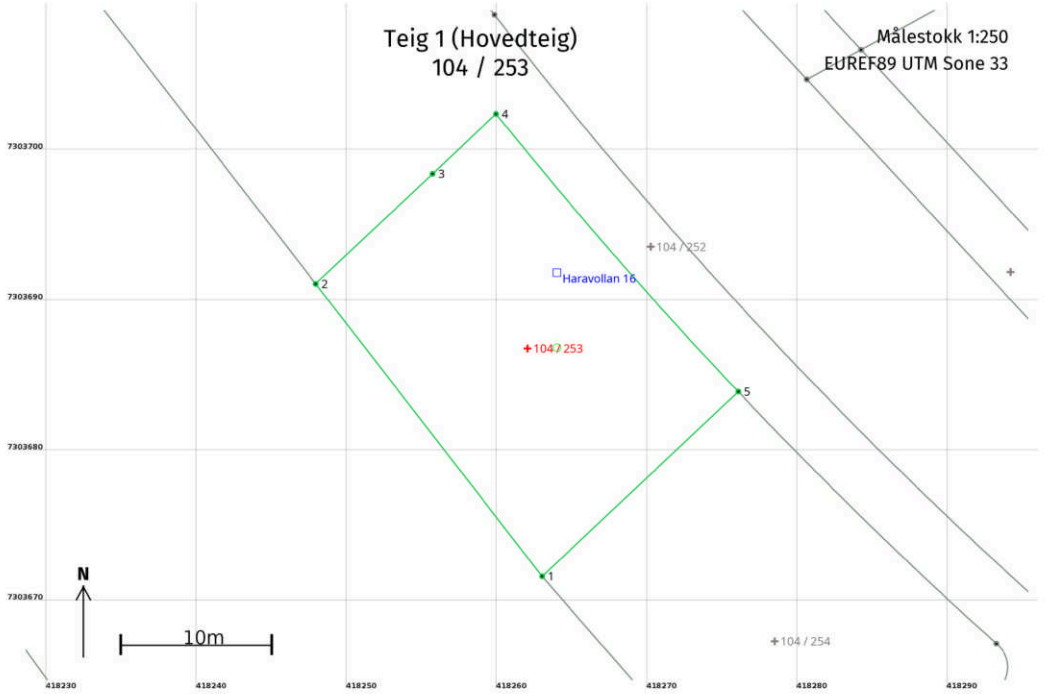
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5800 Haravollan 16	H0101	Bolig	241	4	Kjøkken	1	2	104/253

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BERGET, JENS		





Areal og koordinater

Areal: 417,4 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7303687 **Øst:** 418262

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7303671,78	418263,03		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			24,61				
2	7303691,24	418247,97		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			10,67				
3	7303698,56	418255,74		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,81				
4	7303702,55	418259,97		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	-301,90
			24,52			13	
5	7303684,07	418276,08		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			17,93				

Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	02.05.2024 kl. 08:51
Gårdsnummer:	104	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	252	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:	
Etableringsdato:	28.02.1996
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 252	1 161,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		201268	HAGEN ØYVIND		HARAVOLLAN 16 8663 MOSJØEN	1 / 3
Hjemmelshaver		100268	JAKOBSEN SVEIN GUNNAR		HARAVOLLAN 18 8663 MOSJØEN	2 / 6
Hjemmelshaver	Død	150352	SLIND BODIL OLIVA			1 / 3

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

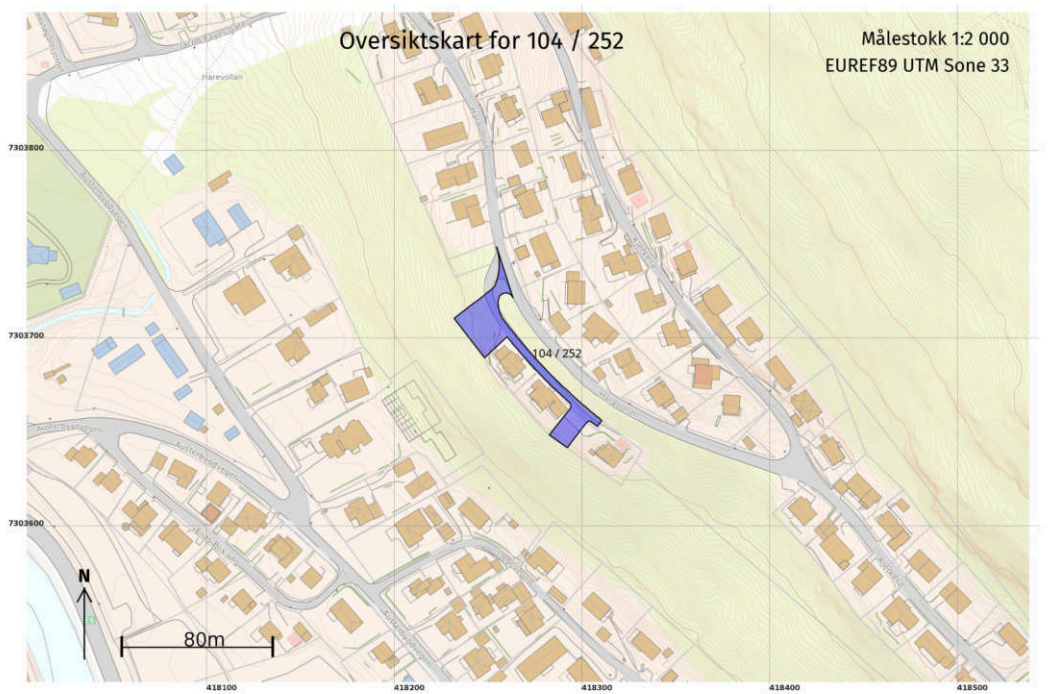
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7303694	418270		1 161,1 m2	

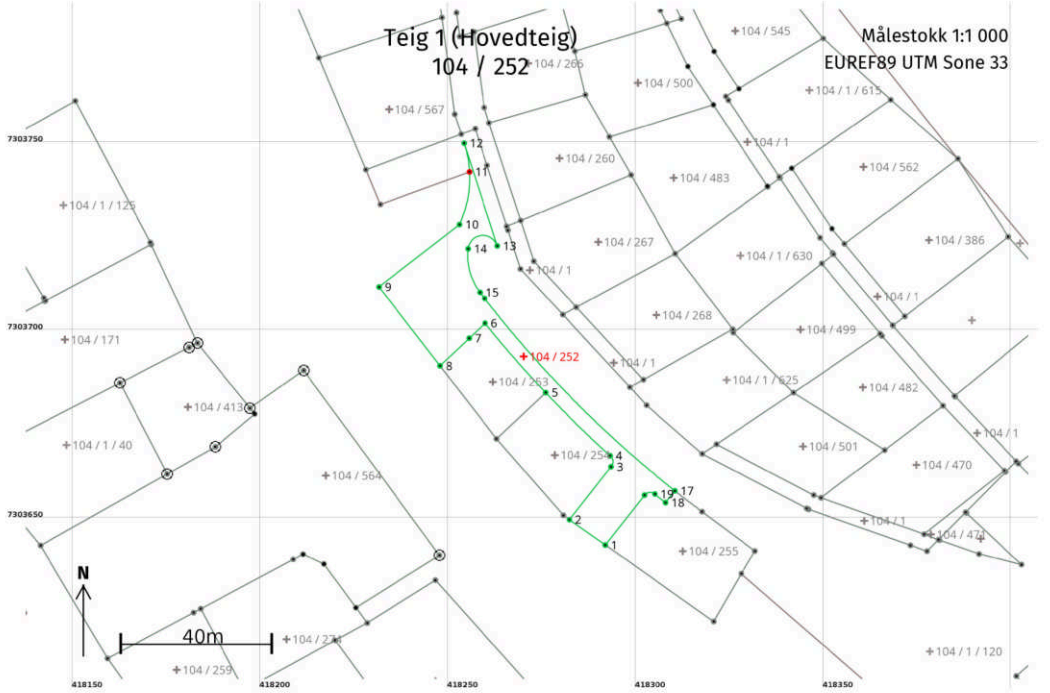
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	30.01.2007		
Grensejustering	82/06		

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 104/255	-1,5
Mottaker	1824 - 104/252	1,5

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	28.01.1998				
Grensejustering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/1	-1,7	
		Mottaker	1824 - 104/252	1,7	
Grensejustering	28.01.1998				
Grensejustering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/255	-64,2	
		Mottaker	1824 - 104/252	64,2	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.02.1996				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/1	-1 095	
		Mottaker	1824 - 104/252	1 095	





Areal og koordinater

Areal: 1 161,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7303694 **Øst:** 418270

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7303643,55	418291,97		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			11,68				
2	7303650,28	418282,42		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			17,93				
3	7303664,39	418293,49		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	-2,00
			3,29			13	
4	7303667,31	418293,25		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	301,90
			24,00			13	
5	7303684,07	418276,08		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	301,90
			24,52			13	
6	7303702,55	418259,97		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			5,81				
7	7303698,56	418255,74		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			10,67				
8	7303691,24	418247,97		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			26,52				
9	7303712,21	418231,74		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			27,07				
10	7303728,78	418253,14		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	-29,99
			14,43			13	
11	7303742,82	418255,80		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	-29,99
			7,77			13	
12	7303750,44	418254,39		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			28,71				
13	7303723,12	418263,23		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			10,89			13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7303722,35	418255,44		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	-16,00
			12,31			13	
15	7303710,77	418258,62		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			2,05			13	
16	7303709,14	418259,87		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	-297,90
			72,19			13	
17	7303657,94	418310,51		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			4,00				
18	7303654,80	418308,03		Geometrisk hjelpepunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			3,68			13	
19	7303657,10	418305,16		Geometrisk hjelpepunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-2,00
			3,10			13	
20	7303656,80	418302,38		Geometrisk hjelpepunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			16,85				

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

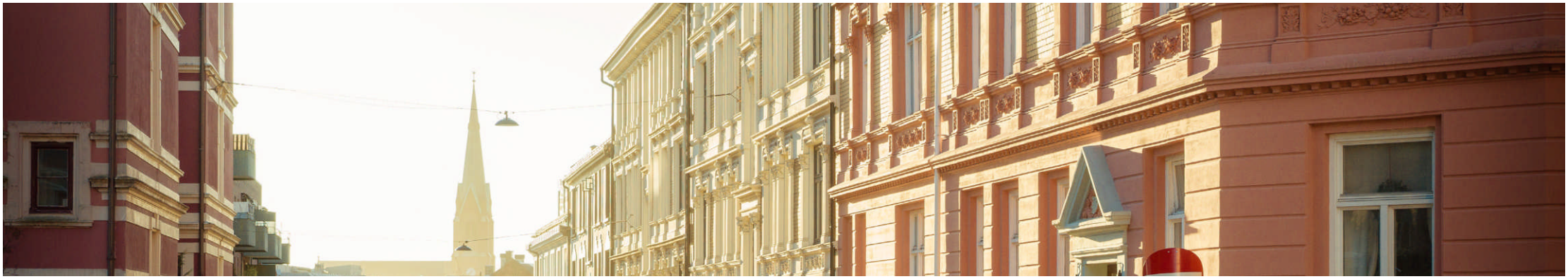
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no







Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15240037 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Haravollan 16, 8663 Mosjøen.
Gnr. 104, Bnr. 253 og Gnr. 104, Bnr. 252, Vefsn kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 12 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 15240037
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.02.2025

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no