



aktiv.

Halsmovegen 75, 8663 MOSJØEN

Enebolig med alt du trenger på ett plan. Garasje med el-billader. Bolig med mye potensiale. Flott utsikt!



Eiendomsmegler MNEF

Ninni Moldrem

Mobil 419 27 672
E-post ninni.moldrem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen
C.M. Havigs gate 21
8656 Mosjøen.
TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 390,-
Total ink omk.: Kr 2 666 390,-
Selger: Geir Jæger Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 218/239 kvm
Tomtstr.: 813.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 310
Oppdragsnr.: 1806260004

Enebolig med alt du
trenger på ett plan.
Garasje med el-billader.

Velkommen til Halsmovegen 75!

- Her finner du en boligeiendom som kan skilte med:
- * Vestvendt veranda og hage.
 - * Opparbeidet hage med privat lite innsyn.
 - * Flott utsikt mot Øyfjellet og Vefsnfjorden.
 - * Solrik tomt.
 - * Alt man trenger på ett plan: Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad, toalettrom, bod og 3 soverom.
 - * Stort potensiale i kjeller/sokkeletasjen (under forutsetning av at nødvendig søknadsarbeid blir utført av kjøper).
 - * Skiftet alle vinduer i 1. etg i 2012
 - * Byttet taktekking i 2012
 - * Boligen har behov for oppgraderinger.
 - * Hyggelig terrasse.
 - * Garasje med el.leddport og el-billader.
 - * Etablert boligområde.
 - * Fine turområder i nærmiljøet.
 - * Her har tidligere eiere trivdes godt. Samme eier siden byggeår.

Husk å meld deg på hyggelig visning.



Innhold

Velkommen2

Plantegning17

Om eiendommen20

Tilstandsrapport36

Egenerklæring80

Forbrukerinformasjon 114

Budskjema 115





Kjøkken







Fasade. Dette er en bolig som trenger en del oppgraderinger men som har masse potensiale. Er dette boligen for deg: husk å meld deg på visning.



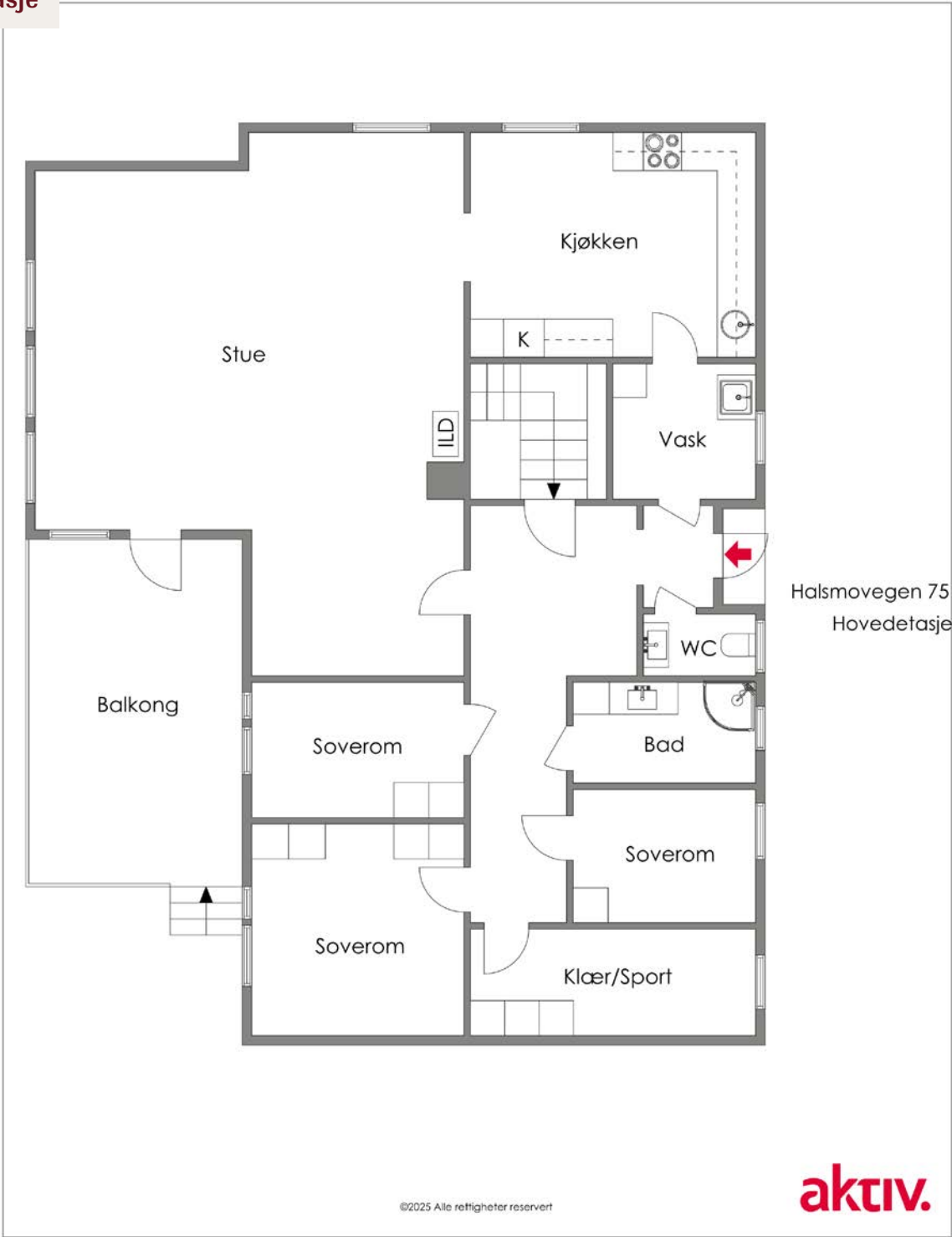




Notater

Plantegning

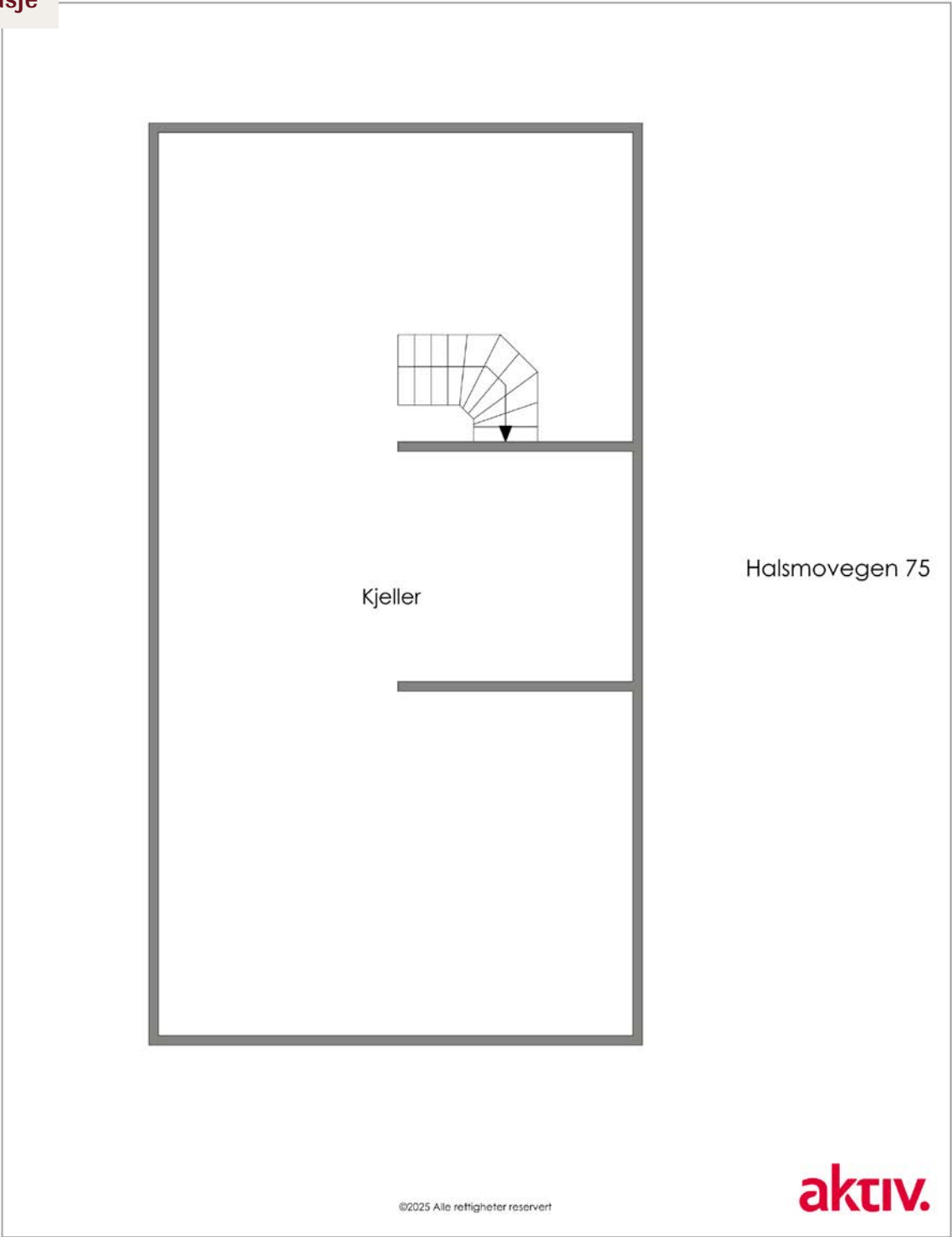
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Kjelleren er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 218 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 239 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 113 kvm Vindfang, entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, toalettrom, bod/sport/klær.

Kjeller

BRA-i: 105 kvm

Ikke omsøkt og godkjent.

Se under ferdigattest/brukstillatelse

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar:

Lovlighet

Byggemeldte tegninger fra1974.

1.etg. Vedrørende disse tegninger stemmer de ikke med dagens bruk. Dør til utvendig sportsbod er fjernet, og montert vindu.

Vegg mellom rommene er fjernet og omgjort til en

bod. Balkongdør er innsatt mot sør og ikke mot vest som tegninger viser.

Matbod er omgjort til trapperom (adkomst til kjeller).

Det er full kjeller på bygningen, med ikke kjeller på tegninger. På byggekort er det er det bemerket fra bygningskontrollen:

Boligbygget er ført opp på ringmur dvs. kjellerløst.

Byggherren har støpt gulv på grunnen for å skjerme

"jorddamp". Dette er

utført uten forespørsel fra bygningsmyndigheten.

Anbefalning:

Helgeland BBL anbefaler å søke Vefsn kommune

om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige

plan-/bruksendringer. Dette med mål om å få

godkjent nye bygningstegninger, slik at alle

oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.

Kostnader ifm.søknader til kommunen i vil

tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep

i konstruksjoner for at rommene skal bli

godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt

innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de

godkjente

bygningstegninger som foreligger.

Rombenevnelsen ovenfor er basert på dagens bruk,

og gjenspeiler ikke godkjente tegninger. Se punkt

om ferdigattest/brukstillatelse for nærmere

beskrivelse av lovligheter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

813.2 kvm

Gategrunn utgjør ca. 106 m2 målt i kommunekart.

Netto tomteareal: 707,2 m2

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 813,20 m² iht. matrikkelbrev mottatt fra

Vefsn kommune. Tomten er opparbeidet med

innkjørsel/parkering. Tomten var snødekt ved

befaring og således ikke undersøkt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Halsåsen ca. 3,5 km nord for

Mosjøen sentrum. Kort avstand til populære

turområder. Flott utsikt mot Øyfjellet, Vefsnfjorden

og nærliggende bebyggelse.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bygningssakkyndig

Kim Roger Storeng

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport

avholdt 17.02.26 teknisk beskrivelse av

eiendommen.

Verditakst

Kr 2 600 000

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/

konstruksjon - jamfør beskrivelse under

konstruksjoner.

Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes

ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider

på bygningen.

GARASJE:

Byggeår: 1978

Normal standard på bygget ut ifra alder/

konstruksjon - jamfør beskrivelse under

konstruksjoner.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasjen er oppført som plate på mark. Ringmur og

vegger mot terreng av murt leca. Resterende

yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med

stående kledning. Plassbygde takstoler av tre.

Undertak av plast. Tekking av profilerte takplater

type Decra.

Heltre dør for adkomst og leddport av stål med

motorstyring. Nedstøpt slukrenne forran port.

Innlagt strøm med lys og stikk.

Montert el-bil ladder med 1-fas 16A sikring.

El-billader montert i 2025.

Byttet taktekking i 2012

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til

avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel

beskrivelse.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG:

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra

byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. I

forbindelse med bytte av vinduer er en del av

bordkledningen skiftet rundt vinduene.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte steder mangler musesperre i nedre del av

kledningen.

På fasaden mot sør er det flere bord i kledningen som er oppsprukket og værslitt.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
Musesperre må etableres der dette mangler for å hindre at gnagere får tilgang til konstruksjonen.
Manglende musesperre øker risikoen for skader på bygningen forårsaket av skadedyr, samt potensiell helsefare.
Oppsprukket og værslitt kledning bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre fuktinntrengning og ytterligere forringelse av fasaden.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Takkonstruksjon/loft:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og bordtro. Konstruksjonen er luftet med ventiler i røyser og ved raft.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/
takkonstruksjon.
Noen eldre fuktmerker er observert ved pipen. Det var tørt ved befaringsstidspunktet. Fuktmåling er utført med Protimeter MMS 2, korrigert for nordisk tre.
Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp og ventilasjonskanaler, er ikke fagmessig tett mot undertaket.
Luken til kaldloftet bør erstattes med ny luke for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
Tetting av undertak rundt rørføringer bør utføres for

å hindre vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen.
Eldre fuktmerker ved pipen bør følges opp, da dette kan indikere tidligere lekkasjer. Manglende tetting rundt gjennomføringer øker risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.
Luken til kaldloftet bør erstattes med ny luke for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Vinduer kjeller:
Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
Sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp av strekkmessig metall ved hovedinngang.
Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
Trappen bør rettes opp for å hindre videre skjevhet og forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevheten forverres over tid og medføre økt risiko for ulykker eller ytterligere skader på trappen.

INNSENDIG:
Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminatgulv og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene. Det ble ved hjelp av en punkt laser, foretatt kontroll på planhetsavvik.
Stue er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 20mm og ca. 12mm lokalt i en diameter på 2m.
Soverom sørvest er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 11mm og ca. 8mm lokalt i en diameter på 2m.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å vurdere oppretting ved eventuell fremtidig renovering, da slike tiltak sjelden er økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i eldre boliger. Dersom gulvbelegg skal skiftes, må underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking i skjøter og knirk. Ujevnheter kan ellers medføre redusert komfort og økt slitasje på gulvbelegg.

Rom under terreng:
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Gulvet er av betong og jordgulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering og fuktsikring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det bør foretas tiltak på enkelte dører:
Det bør utføres justering eller utbedring av dører som har avvik, for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker ordentlig, subber mot karm eller får redusert levetid.

Toalettrom:
Overflater og konstruksjon:
Toalettrom med beleg på gulv, malte plater på vegger og i tak. Enkel servant og gulvmontert toalett (2018). Naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid. Toalett byttet 2018

Tekniske installasjoner:
Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobberrør har en anbefalt brukstid på 50 år. Hovedstoppekransen er ikke funksjonstestet, da eldre stoppekraner ofte har stor risiko for funksjonssvikt. Det ble derfor ikke utført funksjonstest for å unngå potensiell skade eller lekkasje.

Takstingeniøren anbefaler at hovedstoppekransen undersøkes av fagperson, og eventuelt utskiftes. Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at hovedstoppekransen undersøkes av fagperson, og eventuelt utskiftes for å redusere risiko for funksjonssvikt og vannlekkasje. Videre bør det vurderes utskiftning av innvendige vannledninger, da forventet brukstid er overskredet. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Plastrør og plast sluker har en anbefalt brukstid på 50 år. Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Plastrør og plastsluk har nådd eller overskredet anbefalt brukstid, og det bør vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av rørene for å unngå risiko for lekkasjer eller andre skader som følge av aldring. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rørene. Manglende tiltak kan medføre plutselige skader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer. Fra kjøkken og bad er det periodisk avtrekk. Normal utførelse i henhold til byggeår. Vurdering av avvik:

Kunden har opplyst at det i kalde perioder forekommer noe kondensvann fra takventilene (bad, vaskerom, trapperom og kjøkken). Dette kan ha sammenheng med uisolerte kanaler på kaldloftet. I tillegg er ventilene fra kjøkken og trapperom avsluttet på kaldloftet, noe som kan bidra til kondensproblematikk. Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonskanalene bør isoleres og føres ut gjennom yttertak eller yttervegg, slik at varm og fuktig luft ikke slippes ut på kaldloftet.

Dette vil redusere risikoen for kondensskader og fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktsikring og drenering:
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
Dreneringen er fra 1974. Det er lagt ny grunnmursplast mot sør, vest (ikke ved jordkjeller) og nord. Det ble også foretatt kontroll av dreneringen ifølge kunde. Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler fuktsikring mot vest på jordkjelleren. Dreneringen er over 30 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør etableres fuktsikring mot vest på jordkjelleren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid. Dreneringen bør vurderes for utskifting eller forbedring, da den er over 30 år gammel og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Manglende eller svekket drenering øker risikoen for fuktproblemer og skader på bygningsmassen.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur av betong hulstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. I 1976 ble det påstøpt ekstra grunnmur mot gaten på

grunn av jord- og marktrykk fra gaten. Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er ikke registrert noen større sprekker eller riss utvendig etter påstøp av grunnmur i 1976 mot øst. Det er registrert noen sprekker/riss i mur mot vest. Store deler av muren lot seg ikke inispisere på grunn av snødekke. Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og eventuelt utbedring av horisontalriss og skråriss for å hindre videre utvikling av skader som følge av jordtrykk og setninger. Dersom slike riss utvikler seg, kan det føre til svekkelse av grunnmurens bæreevne og økt risiko for fuktinntrenging. Store deler av muren lot seg ikke inispisere på grunn av snødekke, noe som gir økt usikkerhet rundt tilstanden og risiko for at skjulte skader ikke oppdages i tide.

Forhold som har fått TG3:
Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Rommet har belegg på gulv med varme (folie el. kabler), vegger med baderomsplater og malte plater i tak. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt servant. Speil med overlys, to sideskap og et høyskap. Dusjkabinett. Stråleovn. Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet

skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i forventet brukstid og manglende tetthet i våtsonen.

- Det er registrert motfall til sluk på ca. 5 mm, laveste punkt ved dør.
- Belegg er ikke lagt bak baderomsplater, men ligger opp til platene.
- Sluk fra byggeår.
- Misfarging på gulvbelegg.
- Fuktskader på innredning (skrog og fronter).
- Flere hull i baderomsplater i våtsone.
- Gjennomføringer av vann- og avløpsrør er ikke tettet i våtsoner.
- Fuktstyrt vifte er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran og utbedring av alle påviste avvik, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt, feil fall mot sluk, utettheter rundt rørgjennomføringer og skader på overflater medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, samt følgeskader på innredning og omkringliggende bygningsdeler.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er at det kan oppstå omfattende skader som kan bli kostbare å reparere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Rommet har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. TG 3 er satt for rommet basert på forventet brukstid og påvist manglende tetthet i våtsonen.

- Fuktskade ved sluk, fullt utslag på fuktindikator.
- Det er registrert motfall til sluk på ca. 6 mm.

Laveste punkt ved vegg mot trapperom.

- Sluk fra byggeår.
- Misfarging av tapet.
- Rommet mangler mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres med nytt tettesjikt/membran, korrekt fall mot sluk og etablering av mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid

og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilliggende konstruksjoner vaskerom:

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

Vurdering av avvik:

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

Ved overflatesøk rundt sluk ble det funnet fukt i gulvet. Det er også kul i gulvet ved dette området.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskaden, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for omfattende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Forhold som har fått TGIU:

Taktekking:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av papp, ukjent alder. Taket er besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette

at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekking, undertak og tilhørende detaljer når taket er snøfritt og under sikre forhold.

Konsekvensen av manglende vurdering er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Utvendig trapp terrasse:

Trapp av impregnerte materialer ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Manglende vurdering kan medføre at feil eller sikkerhetsrisikoer ikke oppdages, noe som kan føre til økt fare for ulykker eller behov for kostbare utbedringer senere.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i et skrånende terreng. Ved befaring var tomten snødekt, og det var derfor ikke mulig å vurdere fallforhold inn mot bygningen. Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for "kvikkleireskred" (tidligere "Aktksomhet marin leire") i henhold til kartportalen NVE (aktsomhetskart). Store deler av Vefsn har denne markeringen. For eiendommer som ligger innenfor dette området, kan kommunen kreve utvidede grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak. Vefsn kommune opplyser at kommuneplanen skal revideres med tanke på aktsomhetskart, men dette er ikke revidert på nåværende tidspunkt. Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terreng og fallforhold når tomten er snøfri, for å avdekke eventuell risiko for vanninntrenging mot bygningen. Videre bør det tas hensyn til at eiendommen ligger i et område med risiko for kvikkleireskred, og det anbefales å kontakte kommunen for å avklare behov for eventuelle grunnundersøkelser ved fremtidige tiltak. Manglende vurdering av grunnforholdene kan medføre økt risiko for skader på bygningen ved uforutsette grunnforhold eller skred.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser i vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Av hvitevarer medfølger:
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Dersom hvitevarer eller annet teknisk utstyr medfølger gis det ingen garantier på disse når det gjelder tilstand, funksjonalitet og levetid, utover leverandørens eventuelle garantier.

Moderniseringer og påkostninger
1976
Påstøpt ekstra grunnmur mot gate, grunnet trykk fra gate.

1980
Fjernet badekar og satt inn dusjkabinett. Toalett fjernet og blendet avløp. Nytt belegg på gulv.

2001
Lagt nytt taktekking type Decra

2008
Oppgravd mot sør, vest (ikke ved jordkjeller) og nord, lagt ny knotteplast og kontroll av drenering. Bygd ny terrasse.

2012
Byttet taktekking (garantisak). Skiftet vinduer i hele 1.etg.

TV/Internett/Bredbånd
Tidligere eiere har hatt parabol. Selger inforemerer om at fiber er lagt frem til husveggen.

Parkering
Biloppstillingsplass på egen eiendom. Enkel garasje.

Solforhold
Gode solforhold

Forsikringsselskap og Polisenummer
Fremtind, polisenummer 3855426

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmåling

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Varmepumpe. Vedovn. Elektriske panelovner. Varme i gulv på bad.

El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser. Det er sendt forespørsel til Linea om det elektriske anlegget som sist ble kontrollert 01.04.2025
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil og mangler ved anlegget.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra brann/feievesen. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Informasjon om strømforbruk
Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke
D

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 600 000

Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

- Omkostninger
- 65 000 (Dokumentavgift)
 - 300 (Panteattest kjøper)
 - 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 - 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
 - 16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
 - 2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

- 66 390 (Omkostninger totalt)
- 83 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
- 86 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

- 2 666 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
- 2 683 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
- 2 686 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 21 362 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Vann: kr 5 897

Avløp: kr 11 197

Branntilsyn, feiing: 672

Eiendomsskatt: 3 596

I tillegg kommer SHMIL (renovasjon) med kr 7 406,- pr. år. 240 l dunk.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 596

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3 596

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 704 049 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 816 196 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 310 i Vefsn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1824/105/310:

30.10.1974 - Dokumentnr: 5002 - Erklæring/avtale Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

14.03.1973 - Dokumentnr: 931 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1824 Gnr:105 Bnr:291

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.12.74.

Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for garasje.

At ferdigattest foreligger er alikevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger:

Byggetillatelse datert 4.7.74 og utskrift av møteboka for Vefsn bygningsråd datert 4.7.74

Søknad om byggetillatelse for oppføring av garasje datert 14.7.78

Byggetillatelse garasje datert 14.7.78

Tegninger garasje datert 14.7.78 som stemmer med dagens bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- 1) Vegg mellom klær og sportsbod er revet slik at det er et rom. Balkongdør ut fra sportsbod til terreng er erstattet med vindu. (se plantegning som viser endringen datert 02.02.26)
- 2) Balkongdør er innsatt mot sør og ikke mot vest som tegninger viser.
- 3) Matbod er omgjort til trapperom som gir adkomst til kjeller.
- 4) Det foreligger ikke godkjente tegninger av sokkel/kjelleretasjen, men det er full kjeller som stort sett ikke er innredet.

På byggekort er det er det bemerkt fra bygningskontrollen: Boligbygget er ført opp på ringmur dvs. kjellerløst. Byggherren har støpt gulv på grunnen for å skjerme "jorddamp". Dette er utført uten forespørsel fra bygningskontrollen.

Plan- og bygningsloven krever at det innhentes tillatelse fra kommunen for de fleste større byggearbeider iverksettes, herunder - Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring. Det foreligger ikke søknad om bruksendring for boligen. Det bør lages nye tegninger av bygningen (inkl. kjeller) slik den står i dag og søkes kommunen om nødvendige godkjenninger. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom og kjeller. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente tegninger.

Noen av avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting.

Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
12.12.1974.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Vann:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan: Hals
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for Hals i Vefsn datert 01.10.1968.

Reguleringsformål: Boliger,Boliger, felles garasjer, kjøreveg/parkering, gangveg/fortau, annen veggrunn/snøopplag, friareal/lek, offentlig formål

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag
Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 11 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar
9 900 Tilretteleggingsgebyr

Ansvarlig megler

Ninni Moldrem
Eiendomsmegler MNEF
ninni.moldrem@aktiv.no
Tlf: 419 27 672

Ansvarlig megler bistås av

Ninni Moldrem
Eiendomsmegler MNEF
ninni.moldrem@aktiv.no
Tlf: 419 27 672

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mosjøen,
organisasjonsnummer 989062751

Salgsoppgavedato

13.03.2026



Tilstandsrapport

Enebolig
Halsmovegen 75, 8663 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 105, bnr. 310

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 Rapportdato: 26.02.2026 Oppdragsnr.: 14188-1442 Referansenummer: ET9835

Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: Kim Storeng



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.
Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.
Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

Kim Storeng

Kim Storeng

krs@helgelandbbl.no
467 91 000



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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med allt på ett plan, i tillegg full kjeller som ikke er byggemeldt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	239 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	218 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger fra1974.

1.etg. Vedrørende disse tegninger stemmer de ikke med dagens bruk. Dør til utvendig sportsbod er fjernet, og montert vindu. Vegg mellom rommene er fjernet og omgjort til en bod. Balkongdør er innsatt mot sør og ikke mot vest som tegninger viser. Matbod er omgjort til trapperom (adkomst til kjeller).

Det er full kjeller på bygningen, med ikke kjeller på tegninger. På byggekort er det det bemerket fra bygningskontrollen: Boligbygget er ført opp på ringmur dvs. kjellerløst. Byggherren har støpt gulv på grunnen for å skjerme "jorddamp". Dette er utfør uten forespørsel fra bygningsmyndigheten.

Anbefalning:

Helgeland BBL anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

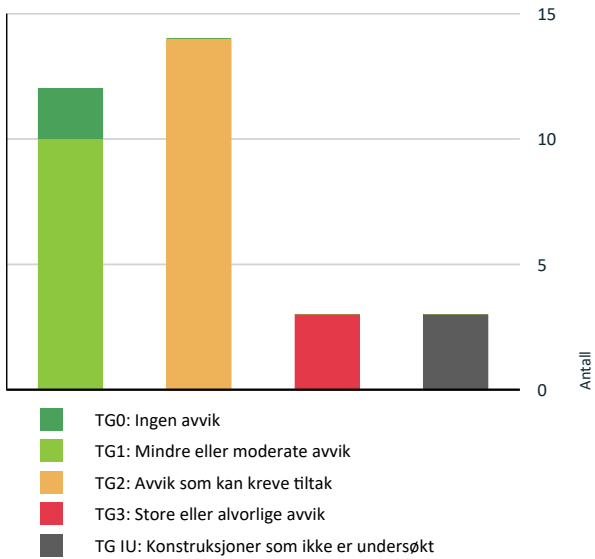
Garasje

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

Tegninger datert 27.07.1978.

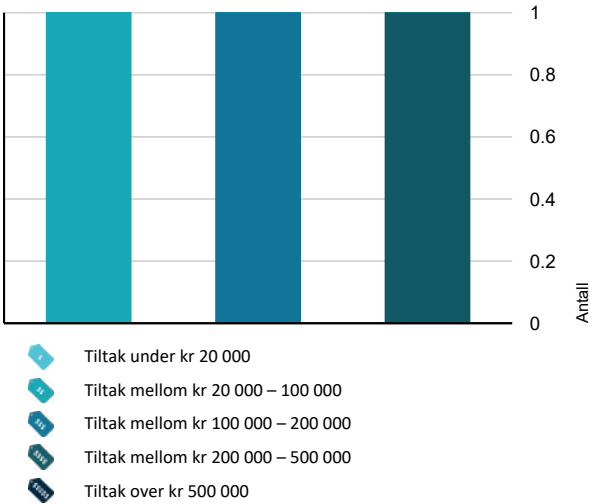
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales.

I eldre bygninger kan det være brukt forskjellige miljøfarlige stoffer i bygningsmaterialer. Disse kan være skjult i konstruksjoner, dette oppdages ikke ved visuell befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Utvendige trapp terrasse [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning med detalj på vinduer/dør.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

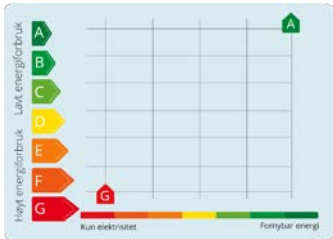
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Ferdigattest fra kommunen datert
12.12.1974

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

Tilbygg / modernisering			
1976	Modernisering	Påstøpt ekstra grunnmur mot gate, grunnet trykk fra gate.	
1980	Modernisering	Fjernet badekar og satt inn dusjkabinett. Toalett fjernet og blendet avløp. Nytt belegg på gulv.	
2001	Modernisering	Lagt nytt taktekking type Decra.	
2008	Modernisering	Oppgravd mot sør, vest (ikke ved jordkjeller) og nord, lagt ny knotteplast og kontroll av drenering. Bygd ny terrasse.	
2012	Modernisering	Byttet taktekking (garantisak). Byttet de vinduer i hele 1.etg.	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak av papp, ukjent alder. Taket er besikktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekking, undertak og tilhørende detaljer når taket er snøfritt og under sikre forhold. Konsekvensen av manglende vurdering er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag av sort metall. Takstige med faste trinn. Heltrukket pipebeslag.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. I forbindelse med bytte av vinduer er en del av bordkledningen skiftet rundt vinduene.

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

Enkelte steder mangler musesperre i nedre del av kledningen. På fasaden mot sør er det flere bord i kledningen som er oppsprukket og værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

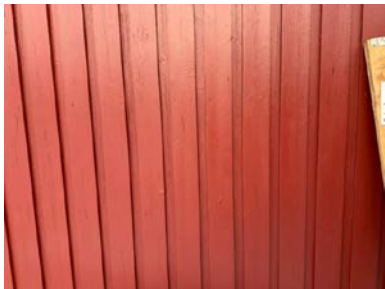
Musesperre må etableres der dette mangler for å hindre at gnagere får tilgang til konstruksjonen. Manglende musesperre øker risikoen for skader på bygningen forårsaket av skadedyr, samt potensiell helsefare.

Oppsprukket og værslitt kledning bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre fuktinntrengning og ytterligere forringelse av fasaden. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sprukket kledning mot sør



Sprukket kledning mot sør



Mangler musesperre enkelte steder



Mangler musesperre enkelte steder

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og bordtro. Konstruksjonen er luftet med ventiler i røyster og ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Noen eldre fuktmerker er observert ved pipen. Det var tørt ved befaringstidspunktet. Fuktmåling er utført med Protimeter MMS 2, korrigert for nordisk tre.

Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp og ventilasjonskanaler, er ikke fagmessig tett mot undertaket.

Luken til kaldloftet er lite isolert og mangler pakning.

Konsekvens/tiltak

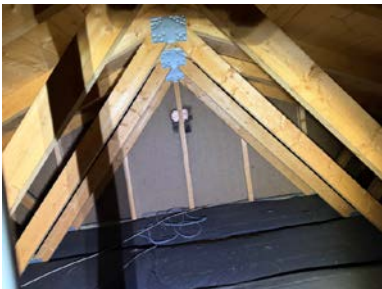
- Lokal utbedring bør utføres.

Tetting av undertak rundt rørføringer bør utføres for å hindre vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen.

Eldre fuktmerker ved pipen bør følges opp, da dette kan indikere tidligere lekkasjer. Manglende tetting rundt gjennomføringer øker risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Luken til kaldloftet bør erstattes med ny luke for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tilstandsrapport



Noen eldre fuktmerker ved pipe. Måling er utført med Protimeter MMS 2, korrigert for nordisk tre. Tørt ved befaring.



Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tett mot undertaket.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Montert screen på stuevinduer



TG 2 Vinduer kjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Knust/sprukket glass



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass, samt malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdøren er fra 2008.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 20m² oppført i 2008. Fundamentert med støpte pillarer. Rekkverk har en høyde på 88 cm.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av strekkmetall ved hovedinngang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Trappen bør rettes opp for å hindre videre skjevhet og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevheten forverres over tid og medføre økt risiko for ulykker eller ytterligere skader på trappen.



Trappen er noe skjev

TG IU Utvendige trapp terrasse

Trapp av impregnerte materialer ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Manglende vurdering kan medføre at feil eller sikkerhetsrisikoer ikke oppdages, noe som kan føre til økt fare for ulykker eller behov for kostbare utbedringer senere.



Trappen var snødekt ved befaring.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminatgulv og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene har en del slitasje og det må påregnes behov for renovering.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Overflater bør renoveres eller skiftes ut for å oppnå ønsket standard og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert estetisk uttrykk og eventuelt forringelse av underliggende konstruksjoner.



Slitasje parkett kjøkken.



Fuktmerker i panel under stuevinduer, tørt ved befarings.



Skade på belegget på soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene.
Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik.
Stue er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 20mm og ca. 12mm lokalt i en diameter på 2m. Soverom sørvest er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 11mm og ca. 8mm lokalt i en diameter på 2m.

Vurdering av avvik:

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

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å vurdere oppretting ved eventuell fremtidig renovering, da slike tiltak sjelden er økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i eldre boliger.

Dersom gulvbelegg skal skiftes, må underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking i skjøter og knirk. Ujevnheter kan ellers medføre redusert komfort og økt slitasje på gulvbelegg.

Tilstandsrapport



Stue 95 cm.



Stue 97 cm. Totalt avvik på ca. 20 mm.



Soverom sørvest 96,2 cm.



Soverom sørvest 97,3 cm. Totalt avvik på ca. 11 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering og fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.



Litt saltutslag på yttervegg mot vest



Litt saltutslag på yttervegg mot vest



Saltutslag mot vest



Saltutslag mot sør

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp mellom etasjene. Rekkverk på en side.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som har avvik, for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker ordentlig, subber mot karm eller får redusert levetid.



Enkelte dører tar i karm/terskel

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Rommet har belegg på gulv med varme (folie el. kabler), vegger med baderomsplater og malte plater i tak. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt servant. Speil med overlys, to sideskap og et høyskap. Dusjkabinett. Stråleovn.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i forventet brukstid og manglende tetthet i våtsonen.

- Det er registrert motfall til sluk på ca. 5 mm, laveste punkt ved dør.
- Belegg er ikke lagt bak baderomsplater, men ligger opp til platene.
- Sluk fra byggeår.
- Misfarging på gulvbelegg.
- Fuktskader på innredning (skrog og fronter).
- Flere hull i baderomsplater i våtsone.
- Gjennomføringer av vann- og avløpsrør er ikke tettet i våtsoner.
- Fuktstyrt vifte er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran og utbedring av alle påviste avvik, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt, feil fall mot sluk, utettheter rundt rørgjennomføringer og skader på overflater medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, samt følgeskader på innredning og omkringliggende bygningsdeler.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er at det kan oppstå omfattende skader som kan bli kostbare å reparere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk fra byggeår



Belegg er ikke lagt bak baderomsplater

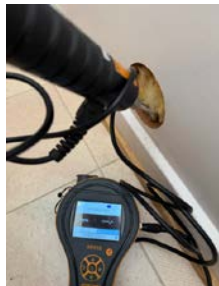


Belegg er ikke lagt bak baderomsplater

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måling er utført med Protimeter MMS 2, korrigert for nordisk tre. Hulltaking er kun en stikkprøve og ikke garanterer for at det ikke er fukt andre steder i rommet.



Ingen utslag på Protimeter MMS2 ved bruk av pigger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Rommet har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. TG 3 er satt for rommet basert på forventet brukstid og påvist manglende tetthet i våtsonen.

- Fuktskade ved sluk, fullt utslag på fuktindikator.
- Det er registrert motfall til sluk på ca. 6 mm. Laveste punkt ved vegg mot trapperom.
- Sluk fra byggeår.
- Misfarging av tapet.
- Rommet mangler mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres med nytt tettesjikt/membran, korrekt fall mot sluk og etablering av mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk fra byggeår



Gulv ved sluk 94,9 cm.



Laveste punkt ved vegg til trapperom 95,5 cm, motfall til sluk på ca. 6 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Ved overflatesøk rundt sluk ble det funnet fukt i gulvet. Det er også kul i gulvet ved dette området.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskaden, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for omfattende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vått i gulv



Litt lavere verdi, men utslag.



Tørt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fliser mellom benkeplate og overskap. Normal bruksslitasje i henhold til alder.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator. Ok.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegger og i tak. Enkel servant og gulvmontert toalett (2018). Naturlig ventilasjon.

- Vurdering av avvik:**
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Konsekvens/tiltak**
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



Toalett byttet 2018



Naturlig ventilasjon i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Hovedstoppekran i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har en anbefalt brukstid på 50 år.

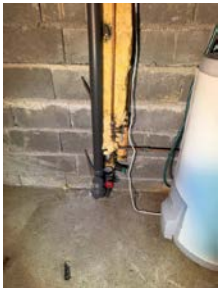
Hovedstoppekranen er ikke funksjonstestet, da eldre stoppekraner ofte har stor risiko for funksjonssvikt. Det ble derfor ikke utført funksjonstest for å unngå potensiell skade eller lekkasje. Takstingeniøren anbefaler at hovedstoppekranen undersøkes av fagperson, og eventuelt utskiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at hovedstoppekranen undersøkes av fagperson, og eventuelt utskiftes for å redusere risiko for funksjonssvikt og vannlekkasje.

Videre bør det vurderes utskiftning av innvendige vannledninger, da forventet brukstid er overskredet. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.



Hovedstoppekran, ikke testet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

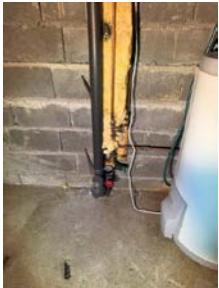
Plastrør og plast sluker har en anbefalt brukstid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Plastrør og plastsluk har nådd eller overskredet anbefalt brukstid, og det bør vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av rørene for å unngå risiko for lekkasjer eller andre skader som følge av aldring.

Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rørene. Manglende tiltak kan medføre plutselige skader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Stakepunkt



Stakepunkt

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer. Fra kjøkken og bad er det periodisk avtrekk. Normal utførelse i henhold til byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kunden har opplyst at det i kalde perioder forekommer noe kondensvann fra takventilene (bad, vaskerom, trapperom og kjøkken). Dette kan ha sammenheng med uisolerte kanaler på kaldloftet. I tillegg er ventilene fra kjøkken og trapperom avsluttet på kaldloftet, noe som kan bidra til kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonskanalene bør isoleres og føres ut gjennom yttertak eller yttervegg, slik at varm og fuktig luft ikke slippes ut på kaldloftet. Dette vil redusere risikoen for kondensskader og fuktskader i takkonstruksjonen.



Lufting fra kjøkken er avsluttet på kaldloft. Uisolert.



Lufting fra trapperom er avsluttet på kaldloft. Uisolert.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe med innedel montert på stue i 1.etg. Siste service utført 2025.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er tilkoblet strøm via bryter. Det er registrert transportskade på dekelet, men dette har kun visuell betydning.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Transportskade på deksel, kun visuel betydning.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsfordeling montert i entré og utstyrt med patronsikringer samt en automatsikring.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring vedrørende montering av el-bil laddert datert 13.10.2025. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra Elektriker'n vedrørende varmepumpe og og kobling av bryter til varmtvannsbereider ref. egenerklæring punkt 23.

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Boligen har elektriske komponenter fra byggeår, eldre komponenter kan være utsatt for "lysbue" og bør sjekkes av faglærte personer. Med dette utgangspunktet bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er registrert eldre sikringsskap med patronsikringer, disse er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Det anbefales at sikringsskapet renoveres.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1974. Det er lagt ny grunnmursplast mot sør, vest (ikke ved jordkjeller) og nord. Det ble også foretatt kontroll av dreneringen ifølge kunde.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler fuktsikring mot vest på jordkjelleren.

Dreneringen er over 30 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres fuktsikring mot vest på jordkjelleren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid.

Dreneringen bør vurderes for utskifting eller forbedring, da den er over 30 år gammel og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Manglende eller svekket drenering øker risikoen for fuktproblemer og skader på bygningsmassen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong hulstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. I 1976 ble det påstøpt ekstra grunnmur mot gaten på grunn av jord- og marktrykk fra gaten.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert noen større sprekker eller riss utvendig etter påstøp av grunnmur i 1976 mot øst.

Det er registrert noen sprekker/riss i mur mot vest.

Store deler av muren lot seg ikke inspisere på grunn av snødekke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og eventuelt utbedring av horisontalriss og skråriss for å hindre videre utvikling av skader som følge av jordtrykk og setninger.

Dersom slike riss utvikler seg, kan det føre til svekkelse av grunnmurens bæreevne og økt risiko for fuktinntrengning. Store deler av muren lot seg ikke inspisere på grunn av snødekke, noe som gir økt usikkerhet rundt tilstanden og risiko for at skjulte skader ikke oppdages i tide.

Tilstandsrapport



Sprekker etter jordtrykk



Sprekker etter jordtrykk



Sprekker etter jordtrykk



Noen sprekker utvendig på mur.

TG IU **Terrengforhold**

Eiendommen ligger i et skrånende terreng. Ved befaring var tomten snødekt, og det var derfor ikke mulig å vurdere fallforhold inn mot bygningen.

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for "kvikkleireskred" (tidligere "Aksomhet marin leire") i henhold til kartportalen NVE (aktsomhetskart). Store deler av Vefsn har denne markeringen. For eiendommer som ligger innenfor dette området, kan kommunen kreve utvidede grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen.

Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak. Vefsn kommune opplyser at kommuneplanen skal revideres med tanke på aktsomhetskart, men dette er ikke revidert på nåværende tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terreng og fallforhold når tomten er snøfri, for å avdekke eventuell risiko for vanninntrenging mot bygningen.

Videre bør det tas hensyn til at eiendommen ligger i et område med risiko for kvikkleireskred, og det anbefales å kontakte kommunen for å avklare behov for eventuelle grunnundersøkelser ved fremtidige tiltak. Manglende vurdering av grunnforholdene kan medføre økt risiko for skader på bygningen ved uforutsette grunnforhold eller skred.

TG 0 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge kunde er utvendig stoppekran montert i kum i gata.

Vann- og avløpsledningene ble byttet av Vefsn kommune.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk og håndløper der dette mangler, samt utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker og personskade.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

218 m²/218 m²

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

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg								
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS
1	Breimovegen 13 ,8665 MOSJØEN	102 m²	1960	4 sov	22-12-2022	2 800 000	2 650 000	2 650 000
2	Eremitten 8 ,8665 MOSJØEN	85 m²	1920	3 sov	22-01-2023	2 200 000	2 160 000	2 160 000
3	Bjørklundvegen 7 ,8664 MOSJØEN	112 m²	1950	2 sov	23-06-2025	2 700 000	2 840 000	2 840 000
4	Halsmovegen 77 ,8663 MOSJØEN	125 m²	1974	3 sov	07-06-2022	2 990 000	3 050 000	3 050 000
5	Halsmovegen 22 ,8663 MOSJØEN	153 m²	1966	3 sov	13-01-2026	2 550 000	2 700 000	2 700 000
6	Halsmovegen 55 ,8663 MOSJØEN	164 m²	1970	2 sov	29-10-2025	3 090 000	2 775 000	2 775 000
7	Halsmovegen 84 ,8663 MOSJØEN	169 m²	1975	5 sov	03-06-2025	2 990 000	3 000 000	3 000 000

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomskatt	Kr.	3 596
Forsikring	Kr.	5 960
Kommunale avgifter. Vann/avløp og feiing/tilsyn.	Kr.	17 766
Renovasjon 240L	Kr.	7 406
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)		
	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Tillegg for balkong/terrasse (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Tillegg for varmepumpe (utregnet som for ny)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Tillegg for el-bil ladder (utregnet som for ny)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

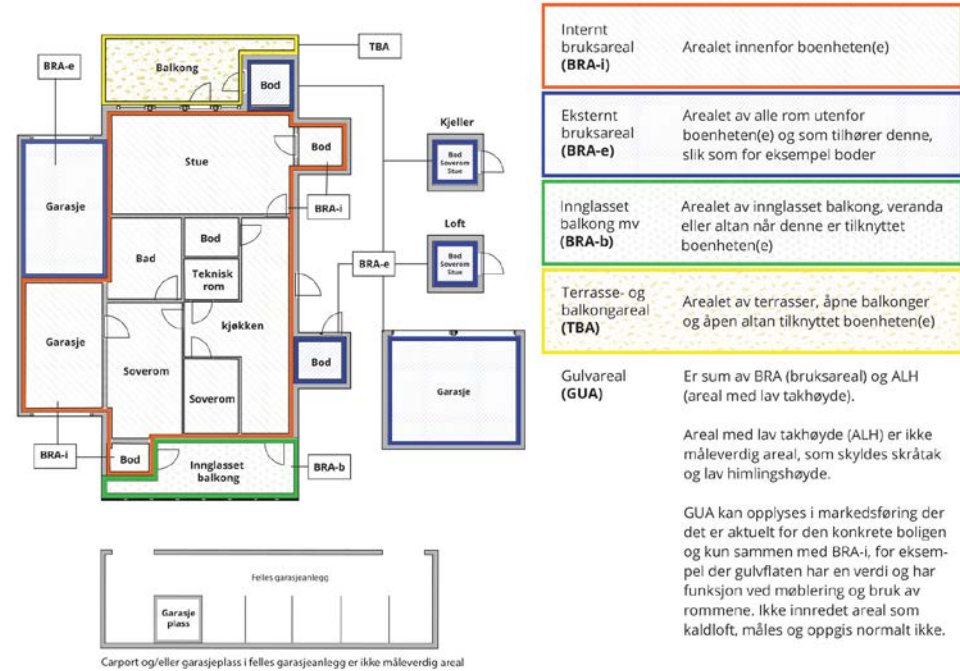
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke 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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
899 000	2026	Vefsn Kommune

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	3855426	Fullverdi		5 960
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
1978

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Signert ferdig oppsatt på byggekort 03.10.1979

Beskrivelse
Garasjen er oppført som plate på mark. Ringmur og vegger mot terreng av murt leca. Resterende yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Plassbygde takstoler av tre. Undertak av plast. Tekking av profilerte takplater type Decra. Heltre dør for adkomst og leddport av stål med motorstyring. Nedstøpt slukrenne forran port. Innlagt strøm med lys og stikk. Montert el-bil ladder med 1-fas 16A sikring.

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



Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Byttet takteking.
2025	Modernisering	Montert el-bil ladder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.02.2026		Gjennomgått	5	Ja
Ordrebekreftelse	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	15.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunalinformasjon	15.02.2026	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Aktiv ,pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, m.m.	Gjennomgått	23	Nei
Grunnbokutskrift	17.02.2026	Ubekreftet utskrift av grunnboken	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	13.10.2025	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra Elektriker´n vedrørende varmepumpe og og kobling av bryter til varmtvannsbereder.	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.12.1974		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	17.02.2026	Mottatt per mail.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	08.07.1974		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	14.07.1978		Gjennomgått	1	Nei
Kontrollrapport Linea	17.02.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	Kunde har godkjent rapporten per telefon 26.02.2026.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 17.02.2026
Vår ref.: Arve Kjønnås

Saksnummer: 117135

HANSEN GEIR JÆGER
Halsmov 75

8663 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Halsmovegen 75, 8663 MOSJØEN.

Navn nettkunde: HANSEN GEIR JÆGER
Målernummer: 6970631405563085
Anlegget ble sist kontrollert: 01.04.2025
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799
Side 1 av 1



Energiattest



Adresse Halsmovegen 75, 8663 MOSJØEN	
Dato for energimerking 25.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-263133
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 187953510
Gårdsnummer 105	Bruksnummer 310
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1974	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 218,0 m²	Oppvarmet bruksareal 113,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
232,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
280,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år
34 180 kWh



Halsmovegen 75, 8663 MOSJØEN

Detaljering	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Halsmovegen 75, 8663 MOSJØEN

Tiltak
Brukertiltak
Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: Luft kort og effektivt Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta luften i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.
Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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	Geir Jæger Hansen
Boligen	• Boligen ble kjøpt 1974 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Halsmovegen 75	
8663 Mosjøen	
1824-105/310/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ 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?: 1980

Firmanavn: Br.Skjervstad og Malermester Søttar

Beskrivelse av arbeidet: Badekar tatt ut og erstattet med dusjkabibnett.Toalett fjernet og blendet avløp.Nytt belegg ble lagt på gulv og ny badeinnredning ble satt inn.

Vet du om tettesjikt, 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

Lekasje på tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Asle Nordås A/S

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av tak.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Harald Granmo

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu i hele huset.Noe bordkledning skiftet.Det ble også skiftet tak på nytt da det forrige taket slapp steinstrø og ble blankslitt.Garantisak

281



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Harald Granmo

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak på garasje.

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

♦ Ja

Støttemur mot vei.Den er blitt skiftet av kommunen 2 ganger..

Støttemur mot nabo i vest heller og er ikke skiftet.

Små sprekker i puss på grunnmur.Sprekk i det ene hjørne på garasje.

Det ble også støpt en ekstra grunnmur utenpå den gamle muren mot gate p.g.a.ekstra trykk ca.1976.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vefn kommune

Beskrivelse av arbeidet: Ved renovering av gategrunn ble det satt opp ny støttemur,

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?

♦ Ja

Fukt på kjellermur.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd opp på sør-vest og nordsiden av huset og lagt knorteplast på mur. Dreneringen ble sjekket og funnet i orden.



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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2025

Firmanavn: Håland

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til elbillader i garasje. Tidligere lagt ny kurs til vatmepumpe samt nytt opplegg til varmvannstank utført av Elektrikern

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?
♦ **Ja**

Dør til utebod fjernet og det ble satt inn vindu.Veggen mellom uteboden og et klesrom ble fjernet og omgjort til arbeidsrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
♦ **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 om 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 om det er utført målinger for boligen?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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. Er det bestilt Norgespris på strøm?
♦ **Nei**

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



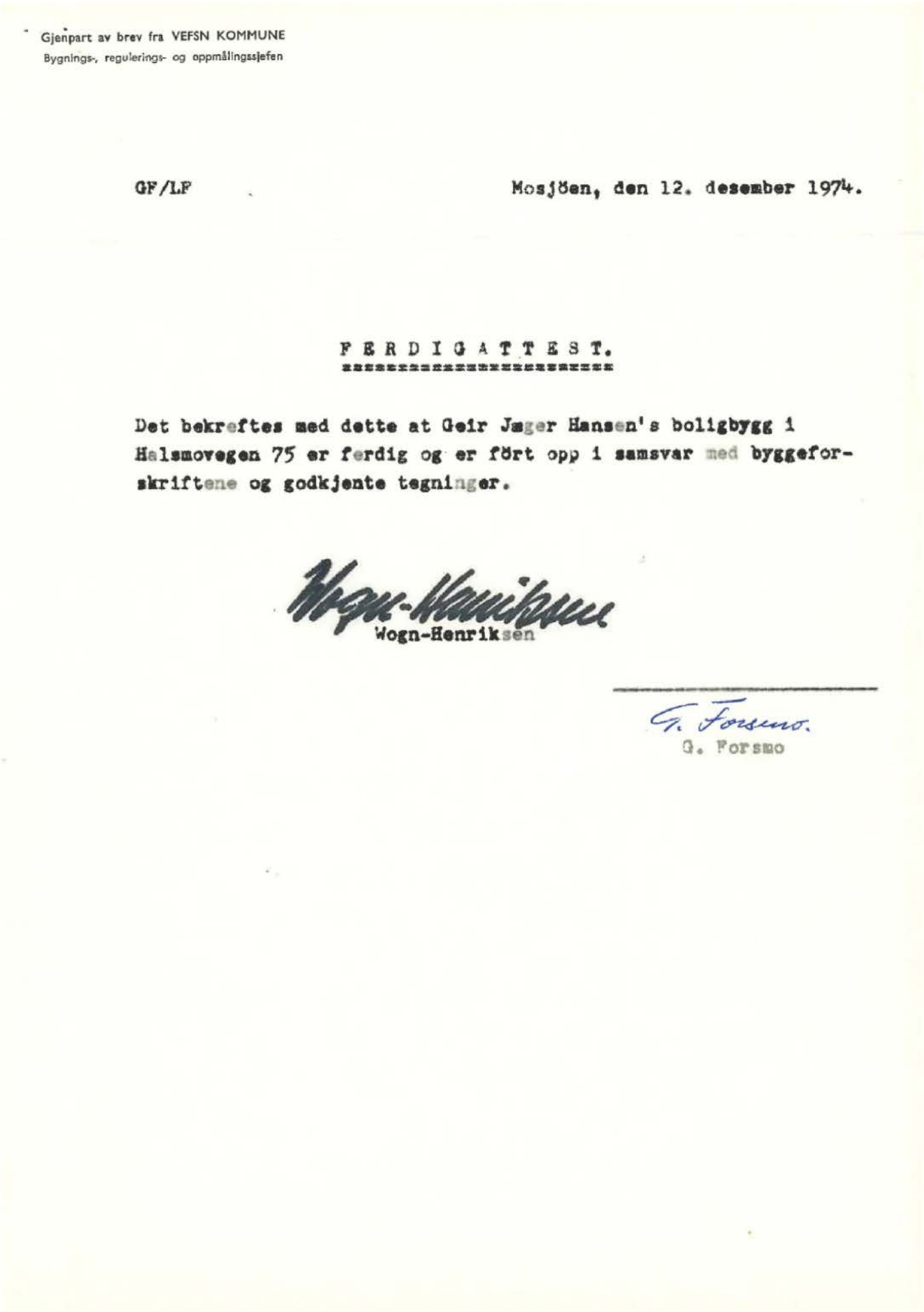
Bolig selges med boligselgerforsikring

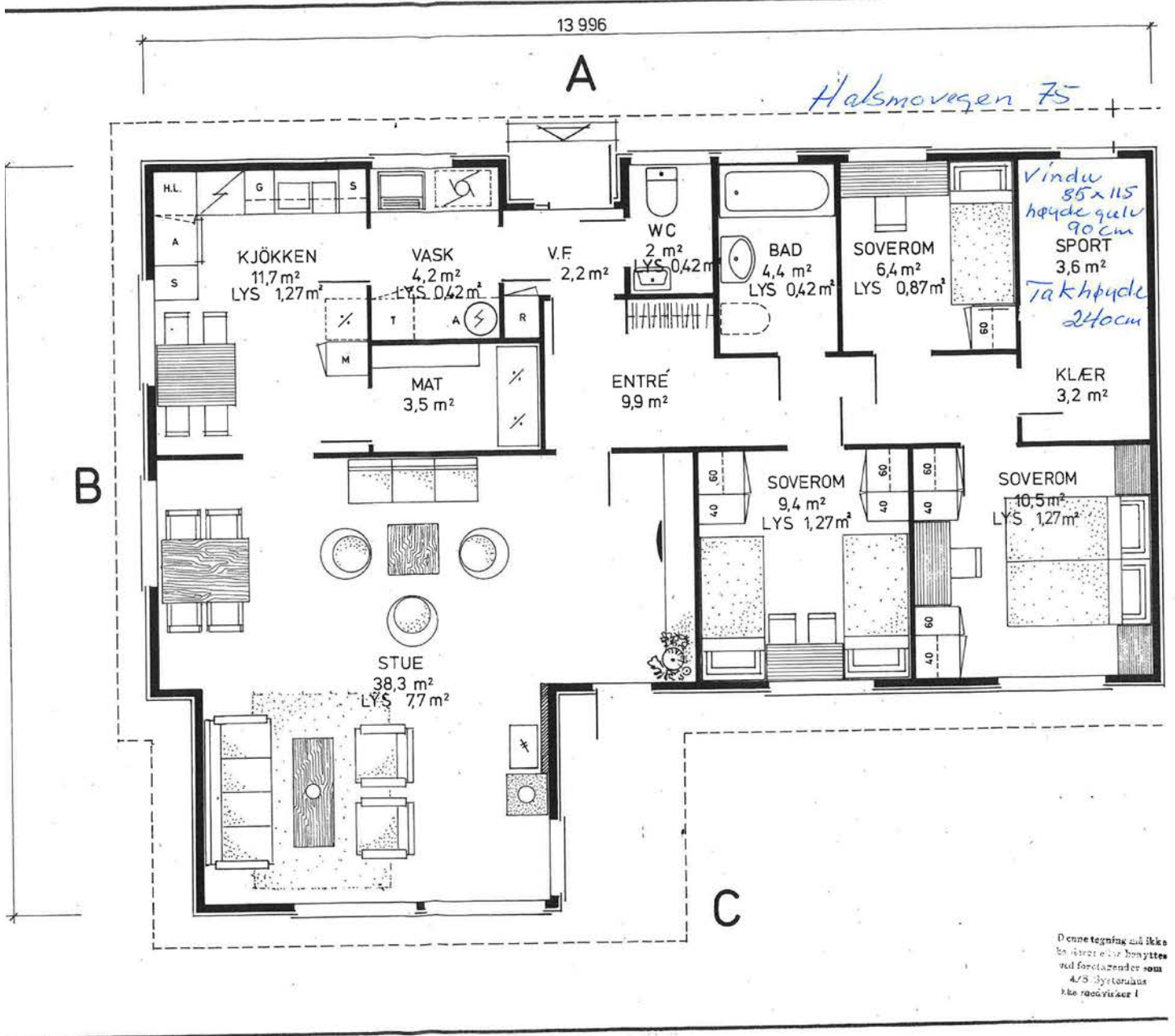
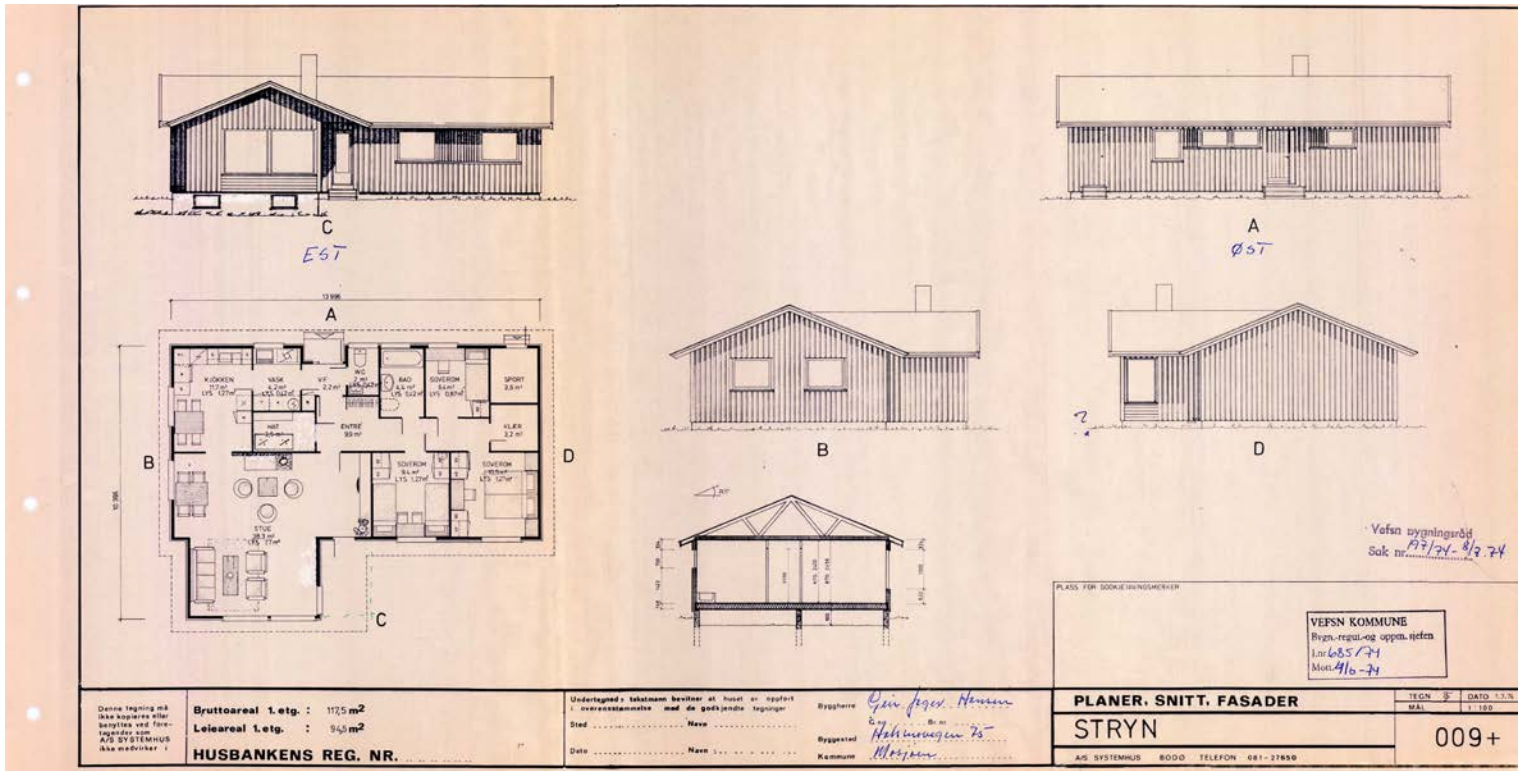
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

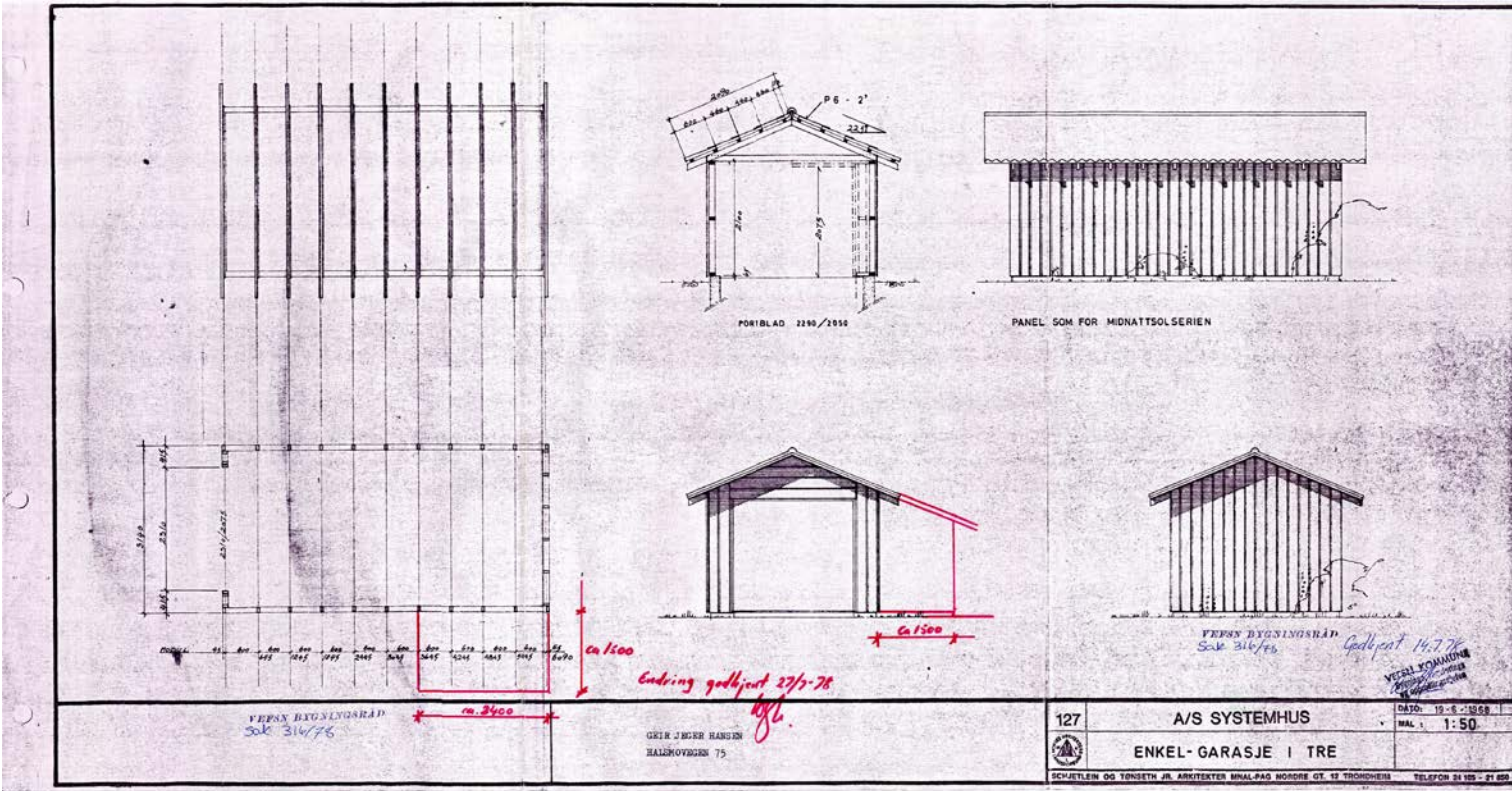
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.







VEFSN BYGNINGSRÅD
Sak 316/76

VEFSN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

BYGGETILLATELSE

Arbetssted	Sak nr.
Halsmovegen 75, 8662 Halsøy i Vefsn.	
Arbeidets art	Byggemeld. innlevert dato
Nybygg	18.5-78.
Bygningens art	
Garasje	
Byggherre	
Geir J. Hansen, Halsmovegen 75,	
Byggemelder	
Nes Trelastbruk, v/Almås, 8662 Halsøy i Vefsn.	
Ansvarshavende	

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

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

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

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

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

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

Mosjøen, den 14.7.-78.

W. B. Klaveness.
Bygningssjef

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
3/10-79	Ferdig oppsatt	AL

SKJØTE
Vefsn kommune v/ordfører Arne Aalbotsjord erkjenner hermed å ha solgt, liksom den hermed skjøter og overdrar til herr Geir Jæger Hansen, f. 21.2.1948, tomte Halsmovegen 75 gnr. 105 bnr. 310 i Vefsn kommune.

Tomta er 813,4 m² stor og prisen er kr. 17 895,- som betales kontant mot skjøte.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen et tilskott på kr. 3 000,- til bygging av felles kloakkrenseanlegg. Tilskottet betales også kontant mot skjøte, og er ikke å anse som heftelse på eiendommen.

Helgeland Kraftlag A/L skal ha rett til å føre kabel i grøft over eiendommen i ca. 1,0 meters avstand fra grenselinjen mot Halsmovegen 73.

Kjøperen bærer omkostningene ved overdragelsen.

Mosjøen den 29. okt. 1974.

Vefsn kommune, Mosjøen

Arne Aalbotsjord

Det attesteres at Arne Aalbotsjord er over 20 år og i vårt nærver egenhendig har underskrevet ovenstående dokument.

[Signature]
Født: 20.9.08
Adr.: Høgen 4, Mosjøen

[Signature]
Født: 26.3.36
Adr.: Aspiv. 3, Mosjøen

5002 74 30/10/74 17.15.
Alstahaug sorenskriverembete

[Signature]

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd.

Sak nr. 197/74 - 8. juli 1974.

Geir Jæger Hansen, Halsmovegen 75 - Boligbygg.

Søknad om byggetillatelse av 28. mai 1974 fra Nes Trelastbruk på vegne av Geir Jæger Hansen vedr. oppføring av nybygg som boligbygg i en etasje på Halsmovegen 75.

Vedtak gjort av bygningssjefen og ref. for bygningsrådet:

Søknaden godkjennes.

Den viste garasje plassering godkjennes, men garasjen må anmeldes særskilt.

Overkant grunnmur tillates senket så langt som det er mulig under hensyntagen til tilfredsstillende avløp til kloakknett i gate.

Byggearbeidet tillates ikke satt igang før godkjent ansvars-
havende har underskrevet byggemeldingen.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på varslingsplikten ifølge byggetillatelsesskjemaet.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, den 4. juli 1974.

[Signature]
L. Forsmo

Sendes herr Geir Jæger Hansen, Helligbergvegen 54, 8650 Mosjøen,
idet vi viser til ovenstående vedtak.

Mosjøen, den 4. juli 1974.

[Signature]
Wogn-Henriksen

Vedlegg: 1 byggemelding
1 situasjonskart
1 tegning
1 byggetillatelsesskjema
1 regning
1 melding om klage

Gjenpart: Nes Trelastbruk v/Almås, 8662 HALSØY I VEFSEN

BYGGETILLATELSE

Arbetssted	Halsmovegen 75	Sak nr.	197/74
Arbeidets art	Nybygg	Byggemeld. innlevert dato	28/5 1974
Bygningens art	Boligbygg		
Byggherre	Geir Jæger Hansen		
Byggemelder	Nes Trelastbruk v/Almås		
Ansvarshavende	Johan Almås		

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

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

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

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

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

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

Mosjøen, den 4.7. 1974.
Wogn-Henriksen
Bygningssef
Wogn-Henriksen

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
1/7-74	Kontroll av bygggrunnen: Fast leier. Benytt: Høyde 25 cm 2. Anmerkning: Bredd 50 cm 5 25 16 og samme dim. forarming i benytt for gjellevende delvegg. Vedvending med 2 stk. Røtt- bryter mot jordtrykk etter ferdigside mot Halsmør. Ringmuren fjes opp med 2C-Rør.	F.F.
20/8-74	Kontroll av drenering/forarming o.k. tilfylling med grov tilfyllingsmater. Grov gitts den utffes.	G.F.
26/8-74	Kontroll forarming/forarming i murekrone o.k.	G.F.
5/9 74	Kontroll av isolasjon i kjerner o.k. Det er gitt Tillatelse til og bruke Dip 16 isteden for HE-F 160. Satt på grunn av at det taper- fentes i Mosjøen	J. J.
20/9 74	Kontroll av isolasjon i gulv og forarming av konstruksjon o.k.	J. J.
7/10	Kontroll av isolasjon i vegger og tak o.k.	J. J.
29/10-74	Kontroll av utpøppløgg bad samt fluk i badegulv er i. o. Kontroll av utpøppløgg samt fluk i gulv på vaskerom er i. o.	G.F.
10/12-74	Kontroll vedr. puske om ferdigattest utffes idag. Boligbygget er fgt opp i samsvar med bygningskontrollen og godkjente tegninger. Boligbygget anses som ferdig. 13. Boligbygget er fgt opp på rekomm. d. v.s. kjellerst. Byggherren har støpt gulv på grunn for å skjermu jord- dampen. Dette er utffet uten forpøppløgg til Bygningskontrollen.	G. J.

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	17.02.2026 kl. 11:49
Gårdsnummer:	105	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	310	Attestert av:	Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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:	14.03.1973	
Skyld:	0,01	
Er tinglyst:	Ja	
Har festegrunner:	Nei	
Er seksjonert:	Nei	

Arealrapport		
Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 105 / 310	813,2 m2	

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210248	HANSEN GEIR JÆGER		Mathias Bruns gate 22B 8657 MOSJØEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210248	HANSEN GEIR JÆGER		Mathias Bruns gate 22B 8657 MOSJØEN	

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 33)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	7305482	417740		813,2 m2		

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

Skylddeling	14.03.1973					
Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
	Avgiver	1824 - 105/291	-813			
	Mottaker	1824 - 105/310	813			

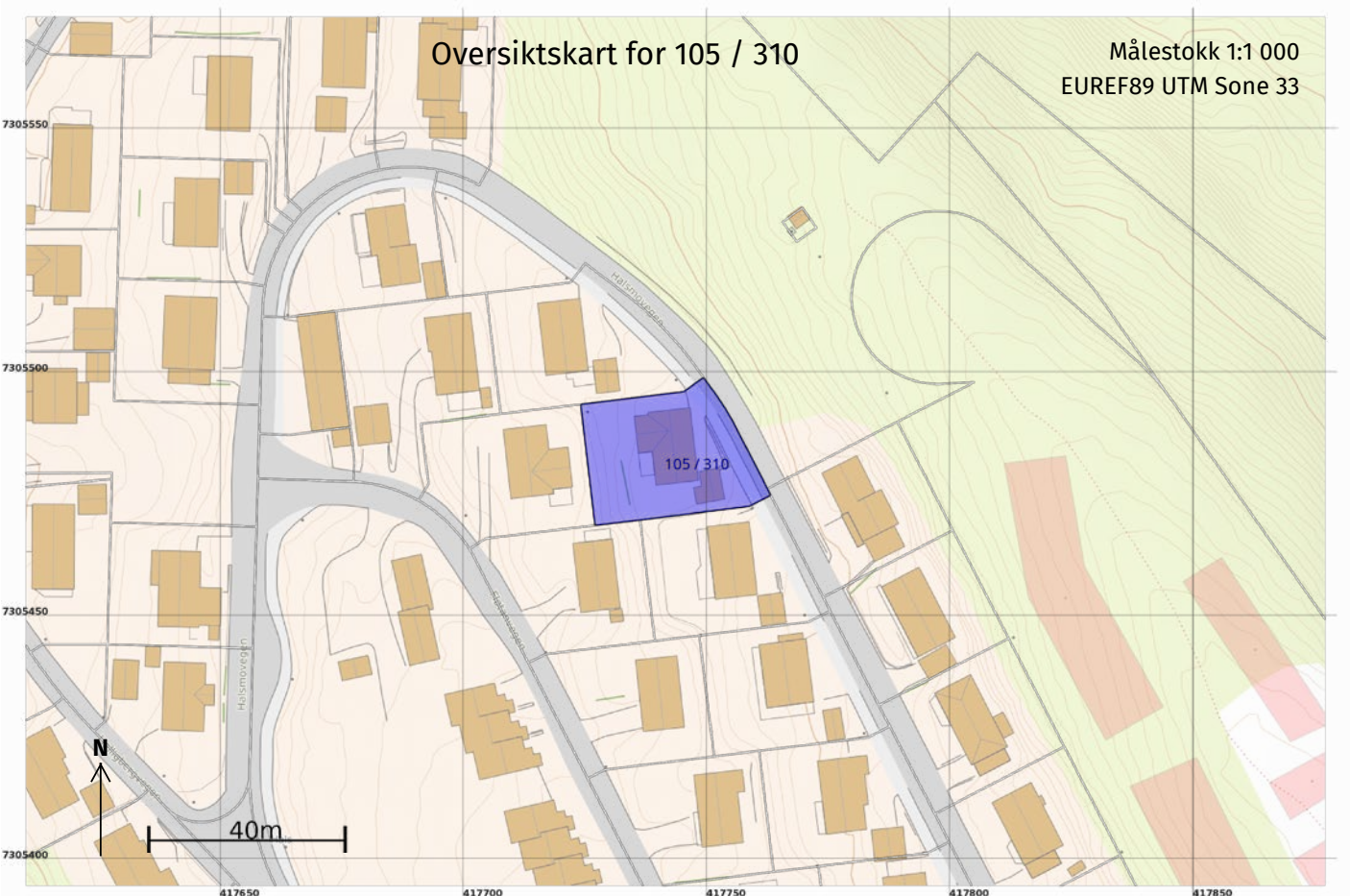
Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		Atkomstpunkt
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst		
Vegadresse	Halsmovegen	5600	75			Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Grunnkrets 0208 Hals	
			7305485	417742	Stemmekrets: 1 Mosjøen	
					Kirkesokn: 10030701 Dolstad	
					Postnr.område: 8663 MOSJØEN	
					Tettsted: 7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	187 953 502		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	22	Vannforsyning:	
	Nord: 7305477 Øst: 417750		Bruksareal totalt:	22	Avløp:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:	0		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	22	22	0	0	0	
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Annet enn bolig	22	0		0	0	105/310

Bygningsnr:	187 953 510	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	112	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7305485 Øst: 417742	Bruksareal totalt:	112	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 20.08.1974
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0			Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:	Elektrisitet					
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

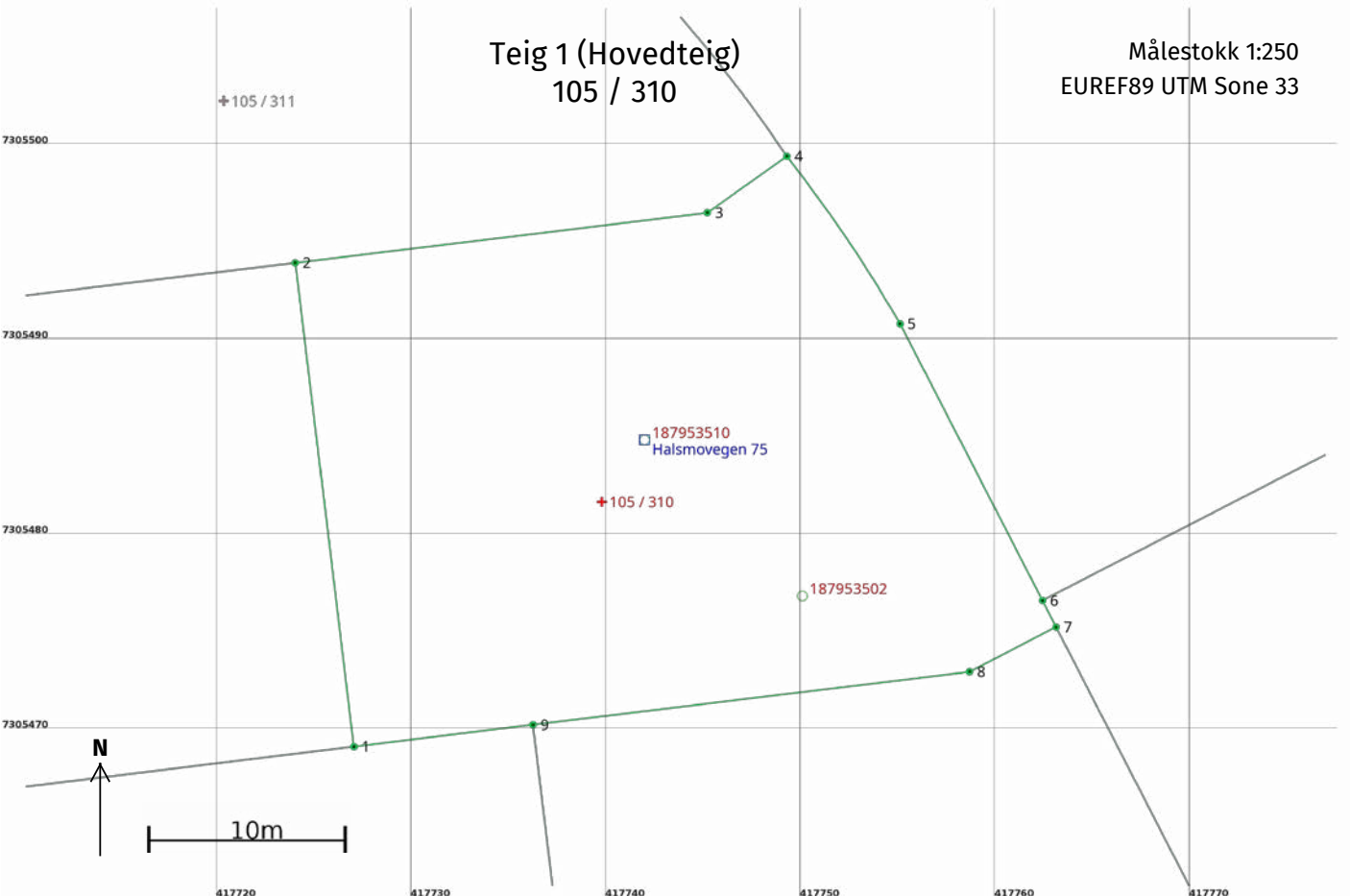
Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	1	112	0	112	0	0	0	
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5600 Halsmovegen 75	H0101	Bolig	112	4	Kjøkken	1	1	105/310



17.02.2026 11:49

Matrikkelbrev for 1824 - 105 / 310

Side 5 av 7



17.02.2026 11:49

Matrikkelbrev for 1824 - 105 / 310

Side 6 av 7

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET
REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE I HALS I VEFSN KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal være villamessig med grunnmurhøyde og etasjetall som vist på planen. Uthus eller garasje i 1 etasje kan bygges sammen med våningshuset. Sokkeletasje kan innredes hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr 8.

§ 3.

Frittstående uthus og/eller garasje skal ha grunnflate ikke over 35 m².

§ 4.

Bebyggelsen skal innredes til beboelse, men bygningsrådet kan dog tillate innredet mindre forretninger. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådet skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper eller ulemper for de omboende.

§ 5.

Bebyggelsen kan føres opp i tre, mur, eller betong. Bygninger som føres opp i mur eller betong, skal ha etasjeskillere av brannfaste materialer.

§ 6.

Bebyggelsens takvinkel skal være ca 37 – 40° for 1½-etasjes hus og ca. 27° for de øvrige hus. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæring eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke.

§ 8.

Bygningens farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Planering eller oppfylling av tomtens terreng samt oppføring av forstøtningsmur må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

Areal og koordinater

Areal: 813,2

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Arealmerknad:

Nord: 7305482

Øst: 417740

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7305469,27	417727,08	24,99	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7305494,08	417724,06	21,32	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7305496,65	417745,22	5,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7305499,54	417749,30	10,38	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	74,98
5	7305490,95	417755,12	15,96	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	
6	7305476,76	417762,43	1,53	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7305475,40	417763,13	5,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7305473,11	417758,68	22,57	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
9	7305470,39	417736,27	9,26	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

§ 10.

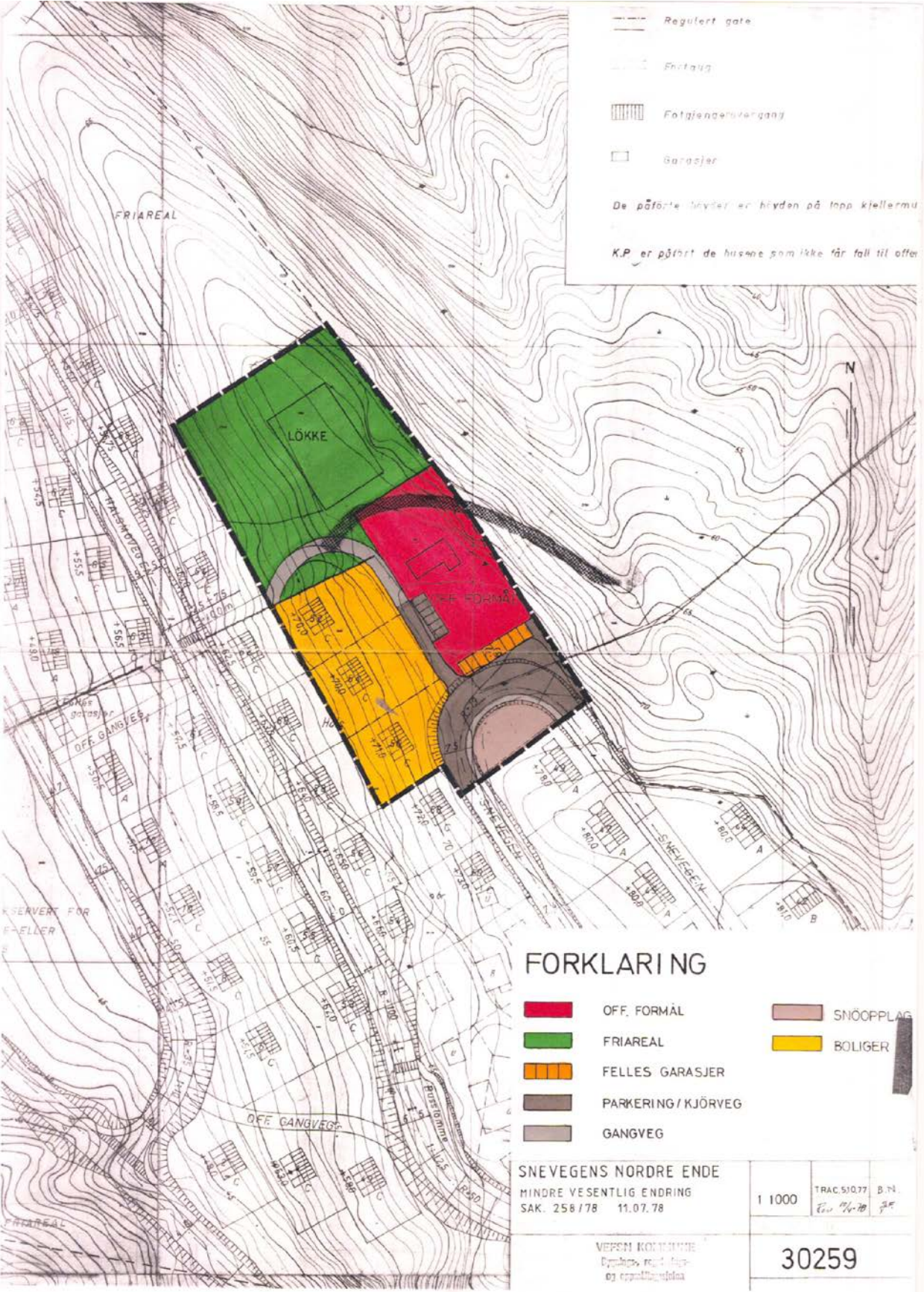
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være høyere enn 0,8 m.

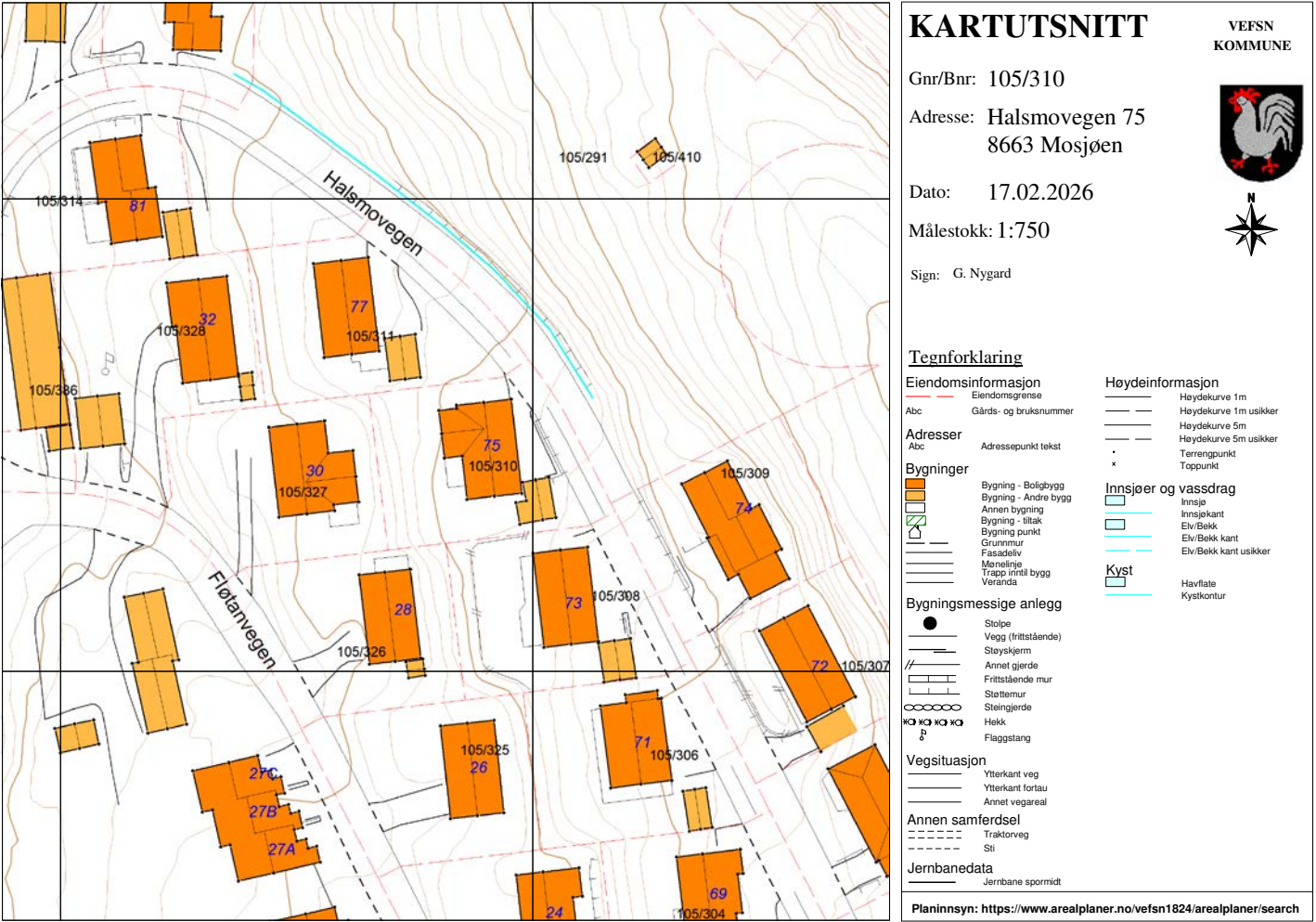
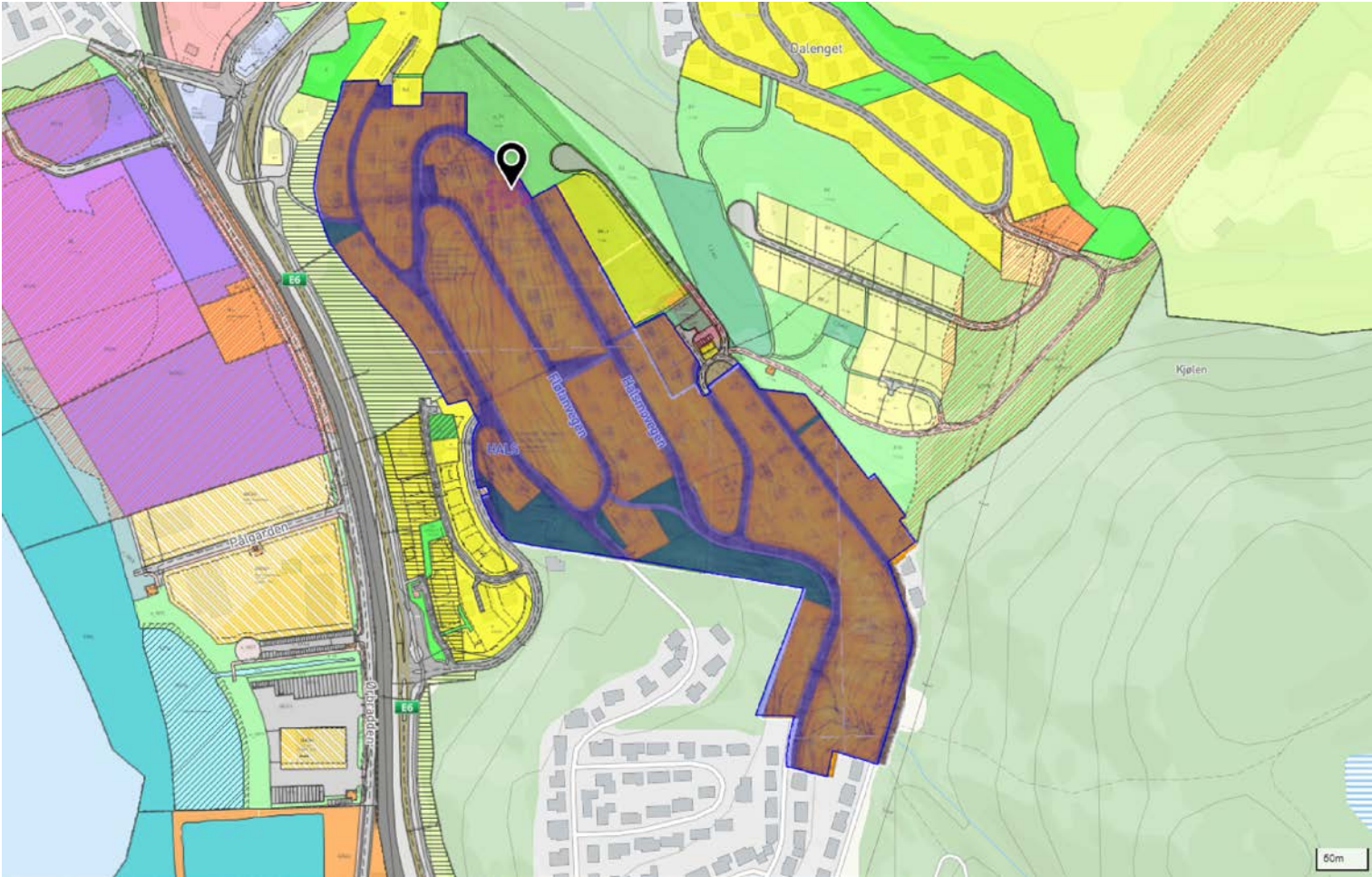
§ 11.

Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§ 12.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Vefsn kommune til anvendelse.





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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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

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

5. Husk at 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Halsmovegen 75
8663 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen
Saksbehandler: Ninni Moldrem

Telefon: 419 27 672
E-post: ninni.moldrem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre